

EMITTENTE ED OFFERENTE

UNI LAND S.P.A.

Sede Sociale in Via Vittorio Emanuele II, 84 – 40063 Monghidoro - Bologna
Codice fiscale, partita IVA e numero iscrizione al Registro Imprese presso C.C.I.A.A. di Bologna
01919160158 REA BO-452648, capitale sociale 31 dicembre 2008 Euro 292.055.196,51

PROSPETTO INFORMATIVO

**RELATIVO ALL'OFFERTA IN OPZIONE AGLI AZIONISTI E ALL'AMMISSIONE A
QUOTAZIONE SUL MERCATO TELEMATICO AZIONARIO ORGANIZZATO E GESTITO DA
BORSA ITALIANA S.P.A. (SEGMENTO STAR) DI AZIONI ORDINARIE**



IL PROSPETTO INFORMATIVO È STATO DEPOSITATO PRESSO LA CONSOB IN DATA 9 OTTOBRE 2009, A SEGUITO DI COMUNICAZIONE DELL'AVVENUTO RILASCIO DEL NULLA OSTA DELLA CONSOB CON NOTA PROTOCOLLO N. 9086664 IN DATA 7 OTTOBRE 2009. L'ADEMPIMENTO DI PUBBLICAZIONE DEL PROSPETTO INFORMATIVO NON COMPORTA ALCUN GIUDIZIO DELLA CONSOB SULL'OPPORTUNITÀ DELL'INVESTIMENTO PROPOSTO E SUL MERITO DEI DATI E DELLE NOTIZIE ALLO STESSO RELATIVI.

IL PROSPETTO INFORMATIVO È A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO PRESSO LA SEDE LEGALE DELL'EMITTENTE, NONCHÉ SUL SITO INTERNET WWW.UNILANDSPA.IT.

INDICE

DEFINIZIONI

GLOSSARIO

NOTA DI SINTESI

1. AVVERTENZE PER L'INVESTITORE

2. FATTORI DI RISCHIO

3. CARATTERISTICHE ESSENZIALI DELL'EMITTENTE

4. INFORMAZIONI ECONOMICO PATRIMONIALI E FINANZIARIE SELEZIONATE

5. CARATTERISTICHE DELL'OFFERTA

6. DOCUMENTI ACCESSIBILI AL PUBBLICO

SEZIONE PRIMA

CAPITOLO 1 - PERSONE RESPONSABILI E DICHIARAZIONI DI RESPONSABILITÀ

1.1 Persone responsabili del Prospetto Informativo

1.2 Dichiarazione di responsabilità

CAPITOLO 2 - REVISORI LEGALI DEI CONTI

2.1 Revisori legali dell'Emittente

2.2 Informazioni sui rapporti con la Società di Revisione

CAPITOLO 3 - INFORMAZIONI FINANZIARIE SELEZIONATE

3.1. Informazioni finanziarie selezionate relative agli esercizi 2008, 2007, 2006

3.2. Informazioni finanziarie selezionate relative ai periodi semestrali chiusi al 30 giugno 2009 e 30 giugno 2009

CAPITOLO 4 - FATTORI DI RISCHIO

4.1 Fattori di rischio relativi all'Emittente ed al gruppo ad esso facente capo

4.2 Fattori di rischio relativi al settore in cui opera l'Emittente

4.3 Fattori di rischio relativi alle Azioni oggetto dell'Offerta

CAPITOLO 5 - INFORMAZIONI SULL'EMITTENTE

5.1 Storia ed evoluzione di Uni Land

5.2 Investimenti

CAPITOLO 6 - PANORAMICA DELLE ATTIVITÀ

6.1 Principali attività

6.2 Principali mercati

6.3 Fattori eccezionali

6.4 Autonomia gestionale del Gruppo Uni Land

CAPITOLO 7 - STRUTTURA ORGANIZZATIVA

7.1 Gruppo di appartenenza

7.2 Società controllate dall'Emittente

CAPITOLO 8 - IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI

8.1 Immobilizzazioni materiali

8.2 Problematiche ambientali

CAPITOLO 9 - RESOCONTO DELLA SITUAZIONE GESTIONALE E FINANZIARIA

9.1 Situazione finanziaria

9.2 Gestione operativa

CAPITOLO 10 - RISORSE FINANZIARIE

10.1 Informazioni riguardanti le risorse finanziarie dell'Emittente

- 10.2 Flussi di cassa
- 10.3 Fabbisogno finanziario e struttura di finanziamento
- 10.4 Altre informazioni e politiche di copertura
- 10.5 Limitazioni all'uso di risorse finanziarie
- 10.6 Gestione della posizione finanziaria di gruppo
- 10.7 Fonti previste di finanziamento

CAPITOLO 11 - RICERCA E SVILUPPO, BREVETTI E LICENZE

- 11.1 Ricerca e sviluppo
- 11.2 Proprietà intellettuale

CAPITOLO 12 - INFORMAZIONI SULLE TENDENZE PREVISTE

- 12.1 Tendenze significative recenti nell'andamento della produzione, delle vendite e delle scorte e nell'evoluzione dei costi e dei prezzi di vendita.
- 12.2 Tendenze, incertezze, richieste, impegni o fatti noti che potrebbero avere ripercussioni significative sulle prospettive dell'Emittente almeno per l'esercizio in corso.

CAPITOLO 13 - PREVISIONI E STIME DEGLI UTILI

CAPITOLO 14 - ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE O DI VIGILANZA E ALTI DIRIGENTI

- 14.1 Informazioni sugli Organi di Amministrazione, di Direzione e di Vigilanza e sui principali Dirigenti
- 14.2 Eventuali conflitti di interessi

CAPITOLO 15 - REMUNERAZIONE E BENEFICI

- 15.1 Ammontare della remunerazione (compreso qualsiasi compenso eventuale o differito) e dei benefici in natura
- 15.2 Ammontare degli importi accantonati o accumulati dall'Emittente o dalle altre società del Gruppo per la corresponsione di pensioni, indennità di fine rapporto o benefici analoghi

CAPITOLO 16 - PRASSI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

- 16.1 Data di scadenza del periodo di permanenza nella carica attuale, se del caso, e periodo durante il quale la persona ha rivestito tale carica
- 16.2 Contratti di lavoro stipulati dai membri degli organi di amministrazione, di direzione e di vigilanza con l'Emittente o con le altre società del Gruppo che prevedono indennità di fine rapporto
- 16.3 Comitato per il Controllo Interno, Comitato per la Remunerazione e *Investor Relator* dell'Emittente; Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari
- 16.4 Recepimento del Codice di Autodisciplina delle società quotate

CAPITOLO 17 - DIPENDENTI

- 17.1 Organigramma del Gruppo
- 17.2 Trattamenti di fine rapporto ed altri istituti analoghi
- 17.3 Ricorso alla Cassa Integrazione Guadagni
- 17.4 Partecipazioni azionarie e piani di *stock option*
- 17.5 Descrizione di eventuali accordi di partecipazione dei dipendenti al capitale dell'Emittente
- 17.6 Piani di incentivazione
- 17.7 Patto di non concorrenza

CAPITOLO 18 - PRINCIPALI AZIONISTI

- 18.1 Principali azionisti
- 18.2 Diritti di voto dei principali azionisti
- 18.3 Soggetto controllante l'Emittente
- 18.4 Accordi che possono determinare una variazione dell'assetto di controllo di Uni Land
- 18.5 Conflitti di interesse

CAPITOLO 19 - OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

- 19.1 Rapporti infragruppo
- 19.2 Rapporti con altre parti correlate

CAPITOLO 20 - INFORMAZIONI FINANZIARIE RIGUARDANTI LE ATTIVITÀ E LE PASSIVITÀ, LA SITUAZIONE FINANZIARIA E I PROFITTI E LE PERDITE DELL'EMITTENTE

- 20.1 Informazioni finanziarie selezionate
- 20.2 Approfondimento delle poste significative del bilancio. Principi e criteri contabili di riferimento.
- 20.3 Informazioni finanziarie pro-forma
- 20.4 Revisione contabile delle informazioni finanziarie annuali
- 20.5 Data delle ultime informazioni finanziarie
- 20.6 Politica dei dividendi
- 20.7 Procedimenti amministrativi, giudiziari ed arbitrari
- 20.8 Cambiamenti significativi nella situazione finanziaria o commerciale dell'Emittente

CAPITOLO 21 - INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

- 21.1 Capitale Sociale
- 21.2 Atto Costitutivo e Statuto

CAPITOLO 22 - CONTRATTI IMPORTANTI

- 22.1 Contratti rilevanti, diversi da quelli conclusi nel corso del normale svolgimento dell'attività dell'Emittente, stipulati nei due anni precedenti la Data del Prospetto.
- 22.2 Contratti di Finanziamento

CAPITOLO 23 - INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI, PARERI DI ESPERTI E DICHIARAZIONI DI INTERESSI

- 23.1 Informazioni provenienti da terzi, pareri di esperti e dichiarazioni di interesse
- 23.2 Attestazioni circa le informazioni provenienti da terzi, pareri di esperti e dichiarazioni di interessi

CAPITOLO 24 - DOCUMENTI ACCESSIBILI AL PUBBLICO

CAPITOLO 25 - INFORMAZIONI SULLE PARTECIPAZIONI

SEZIONE SECONDA

NOTA INFORMATIVA RELATIVA ALLE AZIONI DELL'EMITTENTE

CAPITOLO 1 - PERSONE RESPONSABILI

- 1.1. Persone responsabili del Prospetto
- 1.2. Dichiarazione di responsabilità

CAPITOLO 2 - FATTORI DI RISCHIO

CAPITOLO 3 - INFORMAZIONI FONDAMENTALI

- 3.1 Dichiarazione relativa al capitale circolante
- 3.2 Fondi propri e indebitamento
- 3.3 Interessi di persone fisiche e giuridiche partecipanti all'offerta
- 3.4 Ragioni dell'offerta e impiego dei proventi

CAPITOLO 4 - INFORMAZIONI RIGUARDANTI GLI STRUMENTI FINANZIARI

- 4.1 Descrizione delle azioni
- 4.2 Legislazione in base alla quale le azioni sono state emesse
- 4.3 Caratteristiche degli strumenti finanziari
- 4.4 Valuta di emissione
- 4.5 Descrizione dei diritti connessi alle azioni
- 4.6 Indicazione delle delibere, autorizzazioni e approvazioni in virtù delle quali le Azioni verranno offerte

- 4.7 Data prevista per l'emissione delle Azioni
- 4.8 Limitazione alla libera trasferibilità delle Azioni
- 4.9 Offerte pubbliche di acquisto e/o offerte residuali
- 4.10 Precedenti offerte pubbliche di acquisto sulle azioni dell'Emittente
- 4.11 Regime fiscale

CAPITOLO 5 - CONDIZIONI DELL'OFFERTA GLOBALE

- 5.1 Condizioni, statistiche relative all'Offerta Globale, calendario previsto e modalità di sottoscrizione dell'Offerta Globale
- 5.2 Piano di ripartizione e assegnazione
- 5.3 Fissazione del Prezzo di Offerta
- 5.4 Collocamento e sottoscrizione

CAPITOLO 6 - MERCATI DI QUOTAZIONE

- 6.1 Mercati di quotazione
- 6.2 Altri mercati in cui le Azioni o altri strumenti finanziari dell'Emittente sono negoziati
- 6.3 Collocamento privato contestuale dell'Offerta
- 6.4 Intermediari nelle operazioni sul mercato secondario
- 6.5 Stabilizzazione

CAPITOLO 7 - POSSESSORI DI STRUMENTI FINANZIARI CHE PROCEDONO ALLA VENDITA

- 7.1 Azionisti Venditori
- 7.2 Numero e classe degli strumenti finanziari offerti da ciascuno dei possessori degli strumenti finanziari che procedono alla vendita
- 7.3 Accordi di Lock-up

CAPITOLO 8 - SPESE LEGATE ALL'OFFERTA

- 8.1 Proventi netti totali e stima delle spese totali legate all'Offerta Globale

CAPITOLO 9 - DILUIZIONE

- 9.1 Ammontare e percentuale della diluizione immediata derivante dall'Offerta Globale
- 9.2 Ammontare e percentuale della diluizione immediata in caso di offerta di sottoscrizione destinata agli attuali azionisti

CAPITOLO 10 - INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

- 10.1 Soggetti che partecipano all'operazione
- 10.2 Altre informazioni sottoposte a revisione
- 10.3 Pareri e relazioni redatte da esperti
- 10.4 Informazioni provenienti da terzi ed indicazione delle fonti

DEFINIZIONI

In aggiunta ai termini e alle espressioni definiti in altre Sezioni del Prospetto, i termini e le espressioni indicati in maiuscolo nel Prospetto avranno il significato indicato qui di seguito a fianco di ciascun termine ed espressione essendo inteso che il medesimo significato si intenderà attribuito sia al singolare sia al plurale.

Alberto Mezzini Holding S.r.l. (AMH S.r.l.)	Indica Alberto Mezzini Holding S.r.l. con sede in Via Vittorio Emanuele II n° 84 40063 Monghidoro (BO) P.Iva e C.F. 02738041207.
Azioni	Le azioni ordinarie di Uni Land S.p.A., prive di valore nominale, oggetto dell'Offerta e rivenienti dall'Aumento di Capitale.
Azionisti	I soggetti che risultano azionisti di Uni Land S.p.A., destinatari dell'Offerta.
Aumento di Capitale	Ha il significato di cui alla Sezione seconda, Capitolo 5, Paragrafo 5.1.2.
Borsa Italiana	Borsa Italiana S.p.A., con sede in Milano, Piazza Affari, n. 6.
CBRE	Indica CB Richard Ellis Professional Services S.p.A. società leader nei servizi immobiliari.
Cem	Indica Cem S.p.A., con sede in Monghidoro (Bologna), Via Vittorio Emanuele II, n. 84, capitale sociale pari ad Euro 520.000,00 interamente sottoscritto e versato, C.F. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese presso la CCIAA di Bologna 03595990379, Partita IVA n. 00640501201.
Cem Lux	Indica Cem Lux S.a.r.l., con sede legale in L-1510 Luxembourg, 38, Avenue de la Faiencerie. Cem Lux S.a.r.l. è stata costituita in data 18 giugno 1996 ed ha durata illimitata. Il capitale sociale di Cem Lux S.a r.l., pari ad Euro 31.000 è suddiviso in n. 1.250 azioni ed è detenuto, quanto al 99,92% da Alberto Mezzini (corrispondente a n. 1.249 azioni) e per il restante 0,08% da Riccardo Moraldi (corrispondente a n. 1 azione).

Codice di Autodisciplina	Codice di Autodisciplina approvato dal Comitato per la <i>Corporate Governance</i> delle Società quotate, promosso da Borsa Italiana S.p.A. e pubblicato nel marzo 2006.
CONSOB	Commissione Nazionale per le Società e la Borsa, con sede in Roma, Via G.B. Martini, n. 3.
Data del Prospetto	Indica la data di pubblicazione del Prospetto Informativo e, pertanto, la data di deposito del presente Prospetto Informativo presso la CONSOB a seguito dell'avvenuto rilascio dell'autorizzazione alla pubblicazione. Tale data coincide con il giorno 9 ottobre 2009.
Emittente	Indica Uni Land.
Gruppo / Gruppo Uni Land	Indica, collettivamente, l'Emittente e le società da questa controllate ai sensi dell'art. 2359 cod. civ. (Cfr. Sezione Prima, Capitolo 7, paragrafo 7.2).
IAS / IFRS o soltanto "IAS" o "IFRS"	Indicano i principi contabili <i>International Accounting Standards</i> (IAS) e <i>International Financial Reporting Standards</i> (IAS/IFRS), così come omologati dalla Commissione Europea a tutto il 31 dicembre 2007 in base alla procedura prevista dal Regolamento (CE) n. 1606/2002, ed in conformità alle disposizioni della Banca d'Italia dettate con circolare n. 262 del 22 dicembre 2005.
Intermediari professionali	Indica i soggetti abilitati all'esercizio professionale nei confronti del pubblico dei servizi di investimento di cui al D.Lgs. 58/1998 o agenti di cambio.
Monte Titoli	Indica Monte Titoli S.p.A., con sede in Milano, via Mantegna 6.
MTA	Indica il Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana.
Offerta in Opzione o Offerta	L'offerta in opzione agli Azionisti Uni Land delle Azioni di cui al presente Prospetto Informativo.
Offerta in Borsa	Ha il significato di cui alla Sezione Seconda, Capitolo, 5, Paragrafo 5.1.3.
Operazione	L'operazione di cui al presente Prospetto Informativo, consistente nell'Offerta in Opzione delle Azioni agli

	Azionisti di Uni Land.
Periodo di Negoziazione	Il periodo compreso tra il 19 ed il 30 ottobre 2009, durante il quale sarà possibile negoziare i diritti di opzione.
Periodo di Offerta	Il periodo di adesione all'Offerta compreso tra le ore 09.00 del giorno 19 ottobre 2009 e le ore 18.00 del giorno 6 novembre 2009, salvo proroga o chiusura anticipata, durante il quale sarà possibile aderire all'Offerta in Opzione.
Prezzo di Offerta	Indica il prezzo di ciascuna Azione offerta in opzione agli Azionisti dell'Emittente determinato ai sensi di quanto previsto alla Sezione Seconda, Capitolo 5, Paragrafo 5.3.1.
Principi Contabili Italiani	Indica le norme di legge vigenti alla data di riferimento di ciascun bilancio dell'Emittente che disciplinano i criteri di redazione dei bilanci come interpretate ed integrate dai principi contabili emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e Ragionieri.
Prospetto	Indica il presente Prospetto relativo all'ammissione alla quotazione sul MTA delle Azioni.
Regolamento di Borsa	Indica il Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana in vigore dal 12 gennaio 2009 deliberato dall'Assemblea di Borsa Italiana del 6 giugno 2008 e approvato dalla Consob con delibera n. 16615 del 9 settembre 2008.
Regolamento Emittenti	Indica il Regolamento approvato dalla CONSOB con Deliberazione n. 11971 in data 14 maggio 1999 e successive modificazioni ed integrazioni.
Società	Indica Uni Land.
Società di Revisione	Audirevi S.r.l. con sede legale in Milano, via Trebazio, n. 4, iscritta al n. 33 dell'Albo Speciale CONSOB tenuto ai sensi dell'art. 161 del TUF e iscritta al n. 119450 del Registro dei Revisori Contabili tenuto ai sensi del D. Lgs 27 gennaio 1992, n. 98.
Testo Unico / D.Lgs. 58/1998	Indica il Decreto Legislativo n. 58 del 24 febbraio 1998 e sue successive modifiche e integrazioni (c.d. "Testo Unico della Finanza").

Uni Land

Indica Uni Land S.p.A., con sede legale in Monghidoro (BO), Via Vittorio Emanuele II n. 84, cap. 4006, capitale sociale pari ad Euro 292.055.196,51 interamente sottoscritto e versato, C.F. partita IVA e iscrizione al Registro delle Imprese della CCIAA di Bologna al n. 01919160158.

Le azioni ordinarie di Uni Land sono quotate sul MTA (segmento *All STAR*).

Uni Land è stata costituita in data 13 novembre 1959.

Uni RE

UNI RE S.p.A. con sede in Bologna, Via di Corticella, n. 183, capitale sociale interamente sottoscritto e versato Euro 1.478.604,00, partita IVA, numero iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna n. 02551560374, R.E.A. (Repertorio Economico Amministrativo) n. 347124. La Società è iscritta al ruolo degli agenti di affari in mediazione al n. 962 del 18 aprile 1994.

GLOSSARIO

AEEG	Autorità per l'Energia Elettrica ed il Gas, ossia l'autorità indipendente di regolazione, istituita ai sensi della legge 14 novembre 1995, n. 481, alla quale è stata affidata la funzione di garantire la promozione della concorrenza e dell'efficienza del settore elettrico e del gas.
Abitazioni di tipo civile A/2	Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale. Sono compatibili con la categoria anche quelle unità immobiliari (minialloggi) di consistenza notevolmente inferiore a quella propria delle abitazioni di tipo civile, con caratteristiche costruttive, tecnologiche, di rifinitura e dotazioni proprie della categoria.
Abitazioni di tipo civile A/3	Unità immobiliari appartenenti a fabbricati di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili. Sono compatibili con la categoria anche quelle unità immobiliari (minialloggi) di consistenza inferiore a quella propria delle abitazioni di tipo economico, con caratteristiche costruttive, tecnologiche, di rifinitura e dotazioni proprie della categoria.
Agenzia Immobiliare	Organizzazione che ricopre il ruolo di mediazione e consulenza tecnica nelle transazioni di beni immobili avendone titolo ai sensi della <i>Legge n.39/1989</i> e successive modifiche ed integrazioni.
Autorizzazione Unica	Indica l'autorizzazione unica per la costruzione e l'esercizio degli impianti di produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili prevista dall'articolo 12 del D. Lgs. 387/2003.
Codice dell'Ambiente	Indica il Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale.
Conto Energia	Indica il meccanismo di incentivazione degli impianti fotovoltaici previsto dall'articolo 7 del D. Lgs.

387/2003, così come attuato dal DM 28 luglio 2005 e successivamente modificato dal DM 6 febbraio 2006.

Customer care

L'attività di supporto informativo e di analisi tecnica delle varie soluzioni edificatorie che il Gruppo fornisce alla clientela nelle fasi di costruzione e finalizzazione degli immobili.

Delibera 90/07

Indica la Delibera dell'AEEG n. 90 del 13 aprile 2007, "Attuazione del DM 19 febbraio 2007 del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, ai fini dell'incentivazione della produzione di energia elettrica mediante impianti fotovoltaici".

DM 28 luglio 2005

Indica il Decreto Ministeriale del 28 luglio 2005, "Criteri per l'incentivazione della produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare".

DM 6 febbraio 2006

Indica il Decreto Ministeriale del 6 febbraio 2006, "Criteri per l'incentivazione della produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare".

DM 19 febbraio 2007 oppure Nuovo Conto Energia

Indica il Decreto Ministeriale del 19 febbraio 2007, "Criteri e modalità per incentivare la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare" che ha introdotto il nuovo meccanismo di incentivazione degli impianti fotovoltaici, così come attuato dal DM 19 febbraio 2007 e dalla Delibera 90/2007.

D. Lgs. 387/2003

Indica il Decreto Legislativo del 29 dicembre 2003, n. 387 "Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione della energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno della elettricità" e successive modifiche.

D. Lgs. 79/1999

Indica il Decreto Legislativo del 16 marzo 1999, n. 79 "Attuazione della direttiva 96/92/CE recante norme comuni per il mercato interno dell'energia elettrica" e successive modifiche.

<i>Design</i>	Si indica l'insieme delle attività di ricerca, ideazione e progettazione, finalizzate alla realizzazione delle abitazioni.
DIA	Dichiarazione di Inizio Attività.
Fonti rinnovabili	Indica, ai sensi del D. Lgs. 387/2003, il sole, il vento, le risorse idriche, le risorse geotermiche, le maree, il moto ondoso, le biomasse, il gas di discarica, i gas residuati dai processi di depurazione ed il biogas.
GSE	Indica il Gestore dei Servizi Elettrici - GSE S.p.A..
Lotto	Porzione di suolo urbano destinata ad un intervento edilizio omogeneo in base alle indicazioni urbanistiche fissate dal piano attuativo.
Progetto Esecutivo	Il progetto esecutivo è il progetto preparato dal costruttore dove si definiscono il design architettonico dei singoli edifici i dettagli del tipo di edificio/costruzione. Questo progetto è sottoposto all'autorizzazione comunale.
Piano Operativo di Cantiere	E' il piano di sviluppo del cantiere programmato per la costruzione dell'immobile regolato nel contratto di appalto tra il committente e la società di costruzione incaricata.
QTE	Quadro tecnico economico.
<i>Rendering</i>	Identifica il processo di "resa" ovvero di generazione di un'immagine o di una scena tridimensionale. Nel caso di specie le future costruzioni.
V oppure Volt	Indica l'unità di misura della tensione o potenziale elettrico o differenza di potenziale. 1 kV=1.000 V
Valutazione	Procedura concernente la determinazione del giusto valore di un bene come base per la compravendita e/o l'attuazione di programmi di sviluppo immobiliare.
Valore di mercato	Stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e

non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Valutazione di Impatto Ambientale oppure VIA

Indica la valutazione di impatto ambientale che individua, descrive e valuta gli effetti diretti ed indiretti di un progetto sull'uomo, sull'ambiente, sul paesaggio circostante ed, inoltre, che valuta le condizioni per la realizzazione e l'esercizio delle opere e degli impianti stessi disciplinata dal Codice dell'Ambiente.

W oppure Watt

Indica l'unità di misura della potenza elettrica. E' la potenza sviluppata in un circuito da una corrente di un Ampère che attraversa una differenza di potenziale di un Volt.

1 kW=1.000 W

1 MW=1.000 kW

1 GW=1.000 MW

Wh

Indica l'unità di misura dell'energia (equivale ad un Watt per un'ora).

1 kWh=1.000 Wh

1 MWh=1.000 kWh

1 GWh=1.000 MWh

1 TWh=1.000 GWh

Wp oppure Watt picco

Indica l'unità di misura della potenza in uscita da un impianto fotovoltaico se sottoposto alle condizioni standard di irraggiamento, temperatura di cella e spettro determinate dalla normativa IEC 904-3 (1989).

1 kW_p=1.000 W_p

1 MW_p=1.000 W_p

Zona territoriale omogenea

Porzione di territorio caratterizzata da omogeneità naturale o individuata come tale dallo strumento urbanistico in base alle indicazioni del *Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444*.

NOTA DI SINTESI

1. AVVERTENZE PER L'INVESTITORE

Il Prospetto Informativo contiene le informazioni necessarie affinché gli investitori possano pervenire a un fondato giudizio sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria e sull'evoluzione dell'attività dell'Emittente, nonché sugli strumenti finanziari oggetto di Offerta.

La presente Nota di Sintesi riporta brevemente i rischi e le caratteristiche essenziali connessi all'Emittente, e alle Azioni oggetto dell'Offerta.

In particolare si tenga presente che:

- la Nota di Sintesi va letta come un'introduzione al Prospetto;
- qualsiasi decisione di investimento negli strumenti finanziari oggetto della presente Offerta dovrebbe basarsi sull'esame da parte dell'investitore del Prospetto Informativo completo;
- qualora sia proposta un'azione dinanzi all'autorità giudiziaria in merito alle informazioni contenute nel Prospetto Informativo, l'investitore ricorrente potrebbe essere tenuto a sostenere le spese di traduzione del Prospetto Informativo prima dell'inizio del procedimento;
- la responsabilità civile incombe sull'Emittente, quale soggetto che ha redatto e depositato la Nota di Sintesi, soltanto qualora la stessa risulti fuorviante, imprecisa o incoerente se letta congiuntamente alle altre parti del Prospetto Informativo.

2. FATTORI DI RISCHIO

I potenziali investitori dovrebbero leggere tutte le informazioni contenute nel presente Prospetto, al fine di comprendere i rischi connessi all'investimento negli strumenti finanziari offerti dall'Emittente.

L'Offerta in Opzione, descritta nel presente Prospetto Informativo, presenta gli elementi di rischio tipici di un investimento in azioni ordinarie non quotate.

Si richiamano di seguito i principali fattori di rischio relativi all'Emittente, al mercato in cui essa opera, nonché relativi all'Offerta ed agli strumenti finanziari oggetto della presente Offerta, dettagliatamente descritti rispettivamente ai paragrafi 4.1, 4.2, 4.3, e 4.4 della Sezione Prima del presente Prospetto.

Fattori di rischio relativi all'Emittente ed al Gruppo ad esso facente capo

Rischi connessi al negativo andamento gestionale

Rischi connessi all'impatto dell'attuale situazione di mercato e del contesto macroeconomico sull'andamento del Gruppo Uni Land

Rischi connessi allo svolgimento dell'attività immobiliare

Rischi connessi al reperimento di liquidità sui mercati

Rischi relativi alla dipendenza da personale chiave

Rischi connessi ai procedimenti giudiziari in corso in relazione all'acquisizione delle proprietà immobiliari appartenute alla famiglia dei Principi Borghese di Roma

Fattori di rischio relativi al settore in cui opera l'Emittente

Rischio relativo alla situazione macroeconomica

Rischi connessi allo svolgimento dell'attività immobiliare

Rischi connessi alle politiche comunitarie e nazionali a supporto delle fonti rinnovabili di energia

Rischio connesso al rilascio delle autorizzazioni amministrative nel settore fotovoltaico e eolico

Fattori di rischio relativi alle Azioni oggetto di Offerta

Rischi connessi a possibili problemi di liquidità sui mercati e di potenziale volatilità del corso azionario

Rischi connessi a possibili effetti di diluizione dell'Aumento di Capitale

Esclusione dei mercati nei quali non sia consentita l'Offerta

Indeterminatezza della destinazione dei proventi dell'Offerta stante l'assenza di un piano industriale in relazione agli investimenti futuri

3. CARATTERISTICHE ESSENZIALI DELL'EMITTENTE

Informazioni sull'Emittente

L'Emittente è la società capogruppo del Gruppo Uni Land ed ha sede legale in Monghidoro (Bologna), Via Vittorio Emanuele II, n. 84. Alla Data del Prospetto, il capitale sociale di Uni Land è pari ad Euro 292.055.196,51 interamente sottoscritto e versato rappresentato da n. 139.073.903 azioni ordinarie prive di valore nominale. Per ulteriori informazioni si veda Sezione prima, Capitolo 21.

Le origini e lo sviluppo dell'Emittente

La società è stata costituita con la denominazione sociale "Perlier S.p.A." il 13 novembre 1959.

L'attività di sviluppo immobiliare prevalentemente svolta dalla famiglia Mezzini, prima tramite Cem S.p.A., si basa sull'individuazione delle opportunità di investimento nei diversi settori del mercato immobiliare, nell'acquisizione di beni immobili (prevalentemente di terreni agricoli o con basso grado di edificabilità) e nella successiva alienazione degli stessi beni, una volta valorizzati dal punto di vista urbanistico.

A metà degli anni '80, grazie alla decennale esperienza maturata nello sviluppo di terreni l'azienda amplia la sfera di competenza al settore delle costruzioni; una volta che i terreni hanno ottenuto le necessarie autorizzazioni urbanistiche, sia con destinazione "residenziale" che "commerciale-retail" la società decide di volta in volta se edificare direttamente le costruzioni, oppure se vendere il terreno con incluso il permesso a costruire.

Nel corso del 2005, Cem Lux (allora socio di controllo di Cem S.p.A.) ha acquisito la partecipazione di controllo (pari al 77,164% del capitale sociale) di Perlier S.p.A. – quotata sul MTA - mediante il lancio di un'offerta pubblica di acquisto volontaria ai sensi dell'art. 102 del TUF, sull'intero capitale sociale della società.

Conseguentemente, in data 28 febbraio 2006, l'Assemblea straordinaria dei soci dell'Emittente ha deliberato, tra l'altro, di aumentare il capitale sociale ai sensi dell'art. 2441, 4° comma, c.c. da Euro 10.174.500 ad Euro 173.292.000. Tale aumento di capitale è stato contestualmente liberato mediante il conferimento in natura, da parte di Cem Lux ed i Signori Alberto Mezzini e Mario Mezzini (titolari dell'intero capitale sociale di Cem), delle azioni rappresentative l'intero capitale sociale di Cem S.p.A.

In concomitanza con detto aumento di capitale, la denominazione di Perlier S.p.A. è stata variata nell'attuale Uni Land S.p.A.

In data 28 luglio 2006 la CONSOB ha rilasciato il nulla osta alla pubblicazione del prospetto di quotazione relativo all'ammissione a quotazione delle azioni ordinarie Uni Land ammontanti complessivamente a n. 854.425.000 azioni ordinarie, delle quali n. 776.750.000 emesse nell'ambito dell'aumento di capitale deliberato dall'Assemblea in data 28 febbraio 2006 e n. 77.675.000 assegnate ai possessori delle n. 776.750.000 azioni di cui sopra, per effetto dell'aumento gratuito del capitale sociale di Uni Land deliberato ai sensi dell'art. 2442 c.c. in data 14 maggio 2006.

A partire dal 2007 tutte le attività di costruzione sono state accorpate nella controllata House Building S.p.A., con sede a Imola.

In data 22 giugno 2007 Borsa Italiana, con provvedimento numero 5337, ha disposto, con decorrenza 29 giugno 2007 l'attribuzione della qualifica STAR, ed il conseguente avvio delle negoziazioni su questo segmento delle azioni ordinarie di Uni Land. L'Emittente ha nominato Banca IMI per la funzione di Specialista.

In data 26 giugno 2007 Uni Land S.p.A. è stata informata dall'azionista di riferimento che il pacchetto di controllo, rappresentato dal 55% delle azioni ordinarie, è stato trasferito dalla lussemburghese Cem Lux alla italiana AMH S.r.l. (Alberto Mezzini Holding S.r.l.), in considerazione della disciplina normativa introdotta in materia di partecipazioni di controllo in società italiane. Poiché entrambe le società, Cem Lux e AMH S.r.l., sono interamente possedute dall'Ing. Alberto Mezzini, non è cambiato l'assetto proprietario dell'Emittente.

In data 9 Giugno 2008 Uni Land ha sottoscritto un accordo di joint venture con Idea Solare Holding S.r.l., per sviluppare sul territorio nazionale poli di produzione di energia da fonti rinnovabili ed in particolare, nella fase iniziale, di tipo fotovoltaico.

In data 5 dicembre 2008 Uni Land ha sottoscritto con Interbanca, il contratto per il finanziamento in project financing di 4 parchi fotovoltaici da complessivi 4 MWp. Gli impianti sono attualmente in attesa della connessione alla rete ENEL.

Azionariato

Alla Data del Prospetto Informativo, l'Emittente ha un capitale sociale di Euro 292.055.196,51 rappresentato da n. 139.073.903 azioni ordinarie, senza valore nominale.

Alla Data del Prospetto, secondo le informazioni a disposizione dell'Emittente, il 67,56% del capitale sociale di Uni Land è detenuto dall'Ing. Alberto Mezzini, direttamente, per lo 0,470% ed indirettamente, per il tramite di Alberto Mezzini Holding S.r.l. (51,47%), di Cem Lux (12,50%) e di Traghetto S.r.l. (3,12%) (tutte società controllate al 100% ad eccezione di Cem Lux di cui l'Ing. Mezzini detiene il 99,98% del capitale).

Dichiarante	Azionista diretto	Quota % su capitale ordinario	Quota % su capitale votante
Mezzini Alberto	ALBERTO MEZZINI HOLDING S.r.l.	51,47%	51,47%
Mezzini Alberto	CEM LUX S.à r.l.	12,50%	12,50%
Mezzini Alberto	TRAGHETTO S.r.l. (controllata di Cem Lux)	3,12%	3,12%
Mezzini Alberto	Persona fisica	0,470%	0,470%

Assicurazioni Generali S.p.A.	TORO ASSICURAZIONI S.p.A.*	0,092%	0,092%
Assicurazioni Generali S.p.A.	GENERALI PANEUROPE LIMITED	2,933%	2,933%

* Toro Assicurazioni S.p.A. con effetto 1 ottobre 2010 è stata incorporata in Assicurazioni Generali S.p.A.

Pertanto, l'Emittente risulta, alla Data del Prospetto, indirettamente controllata da Alberto Mezzini.

L'Emittente non è sottoposta ad attività di direzione e coordinamento da parte di Alberto Mezzini Holding S.r.l.

Alla Data del Prospetto Informativo l'Emittente ha emesso esclusivamente azioni ordinarie; non esistono, pertanto, altre categorie di azioni con diritti di voto di altra natura.

Amministratori, sindaci, alti dirigenti, revisori contabili

I componenti del Consiglio di Amministrazione di Uni Land in carica alla Data del Prospetto sono elencati nella seguente tabella:

NOME E COGNOME	CARICA RIVESTITA NELLA SOCIETÀ	DURATA DELLA CARICA	LUOGO E DATA DI NASCITA
Alfonso Marino (2)	Presidente	2008-2010	Palazzo San Gervasio (PZ) 18 novembre 1938
Isabella Tonini (2)	Consigliere	2008-2010	Firenze 4 settembre 1965
Paolo Bedeschi (2) (3)	Consigliere	2008-2010	Bologna 7 luglio 1947
Gianni Cesari (1) (2) (3)	Consigliere	2009-2010	Bologna 7 novembre 1941
Riccardo Ascari (2)	Consigliere	2008-2010	Loiano (Bo) 24 aprile 1954

(1) In carica dal 26 marzo 2009

(2) amministratore non esecutivo ai sensi del Codice di Autodisciplina

(3) amministratore indipendente ai sensi del Codice di Autodisciplina

Alla Data del Prospetto, i componenti del Collegio Sindacale in carica sono elencati nella seguente tabella:

NOME E COGNOME	CARICA RIVESTITA NELLA SOCIETÀ	DURATA DELLA CARICA	LUOGO E DATA DI NASCITA
Dott. Mauro Cassanelli	Presidente	2008-2010	Bologna 15 giugno 1948
Dott. Sergio Massa	Sindaco effettivo	2008-2010	Bologna 3 gennaio 1948

Dott. Pierpaolo Arzarello	Sindaco effettivo	2008-2010	Genova 14 luglio 1967
Dott. ssa Paola Belelli	Sindaco supplente	2008-2010	Bologna 12 settembre 1962
Dott. ssa Elena Melandri	Sindaco supplente	2008-2010	Cervia (RA) 14 Luglio 1954

Alla Data del Prospetto, i principali dirigenti (per le funzioni manageriali ricoperte e non per l'inquadramento di tipo contrattuale) della Società sono riepilogati nella seguente tabella:

NOME E COGNOME	LUOGO E DATA DI NASCITA	QUALIFICA	ANZIANITÀ DI SERVIZIO
Ing. Alberto Mezzini	Bologna, 09 luglio 1965	Direttore Generale	14 luglio 2008
Dott.ssa Roberta Gollini	Imola (Bo), 23 aprile 1958	Dirigente preposto al bilancio	2 Aprile 1999
Dott. Claudio Morsenchio	Castel San Giovanni (PC), 11 giugno 1966	Investor Relator	1 gennaio 2007
Albino Ghirardelli	Codigoro (FE), 18 dicembre 1957	Responsabile dell'ufficio sviluppo commerciale	4 dicembre 2006

Per maggiori informazioni sui membri del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e sui principali dirigenti di Uni Land si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 14, Paragrafo 14.1.1.

Attività

Il Gruppo Uni Land ha indiziato ad operare sin dal 1959 nel settore immobiliare nel nord Italia ed in particolare nelle regioni Emilia Romagna, Toscana, Veneto e Lombardia.

La strategia attualmente perseguita dal *management* si indirizza principalmente allo sviluppo immobiliare, inteso come: (i) attività di sviluppo urbanistico/edificatorio di terreni a medio-lungo termine e (ii) prevalentemente per il tramite della controllata House Building S.p.A. e delle relative controllate, attività di sviluppo edificatorio (costruzione) di aree edificabili o in fase di imminente edificabilità e successiva vendita a terzi (ovvero, in misura minore, locazione) di immobili edificati ad uso residenziale o commerciale.

Sinergica all'attività in ambito strettamente immobiliare, risulta essere l'attività di *franchising* immobiliare che per il tramite della sub-holding Uni RE, ha raggruppato diverse reti di agenti (per complessivi circa n. 250) e numerosi marchi di prodotto.

Recentemente il Gruppo, sfruttando le capacità del *management* nei settori immobiliare ed amministrativo, ha avviato anche una serie di progetti nel settore della produzione di energia da fonti rinnovabili, in particolar modo, nel settore fotovoltaico.

In particolare, riservandosi un maggiore approfondimento al Capitolo 6 della Sezione Prima:

Settore immobiliare: sviluppo e costruzione

L'attività del Gruppo Uni Land nel settore immobiliare in generale può essere suddivisa in cinque fasi principali quali l'individuazione delle aree, lo sviluppo urbanistico, la progettazione tecnica, la costruzione e la vendita.

Tali fasi consistono, più nel dettaglio:

- I. nell'individuazione delle aree e nella conseguente negoziazione delle intese contrattuali finalizzate all'acquisto di terreni ovvero di diritti reali ad essi inerenti (in particolare diritti di superficie o di enfiteusi), la predisposizione dei *business plan* relativi ai singoli progetti da sviluppare, l'individuazione dei risorse finanziarie (ivi incluso il ricorso all'indebitamento bancario) per l'esecuzione delle opere, nonché la gestione dei processi di acquisizione dei beni individuati;
- II. nello svolgimento delle attività di sviluppo urbanistico dei terreni al fine di ottenere le autorizzazioni ed i permessi necessari alla futura attività edificatoria anche mediante il monitoraggio e la costante gestione dei rapporti con le pubbliche amministrazioni. Tale attività consta di tempi variabili in funzione dello stato di maturazione urbanistica delle aree interessate;
- III. nell'attività di progettazione, strettamente connessa alla fase finale dello sviluppo dei terreni, consiste nell'esecuzione di interventi finalizzati alla pianificazione urbanistica e architettonica finalizzata alla massimizzazione della capacità edificatoria dei terreni e all'ottenimento di eventuali permessi secondo le esigenze del mercato di riferimento;
- IV. nell'attività di costruzione, consistente nell'allestimento e nella gestione attiva dei cantieri relativi ai portafogli immobiliari acquisiti, finalizzata alla realizzazione, in base alle specifiche caratteristiche del progetto e alle aree geografiche in cui sono siti, di edifici nonché, per quanto concernente l'attività di produzione di energia, di impianti fotovoltaici e parchi eolici;
- V. nella gestione, alienazione ovvero in misura minore, locazione, degli beni immobili edificati sia in proprio sia tramite reti di agenzie esterne al Gruppo (ivi inclusa la rete facente capo a Uni RE, società appartenente al Gruppo Uni Land) di tutte le attività collegate alla dismissione degli immobili e, in particolare, all'individuazione dei potenziali acquirenti, alla negoziazione ed alla finalizzazione dei contratti di vendita e/o di locazione. (In tale contesto, per ciò che concerne l'attività nel settore della produzione di energia, il Gruppo tendenzialmente porta alla finalizzazione i progetti al fine di mantenerne il controllo mediante la costituzione di specifiche società veicolo dedicate, ovvero di gestirne, in joint venture con terzi soggetti, il relativo business.)

Nel corso degli ultimi anni Uni Land ha operato una campagna di acquisizioni di terreni edificabili e cantieri attualmente in corso di costruzione di importanti dimensioni con destinazioni urbanistiche prevalentemente residenziali, al fine di promuovere il loro sviluppo e successivamente, costruire e rivendere le singole unità residenziali, o in via marginale di

conservarne la proprietà percependone i canoni di locazione.

Il patrimonio del Gruppo Uni Land risulta pertanto, ad oggi prevalentemente costituito da terreni edificabili, da cantieri in corso di costruzione, da unità immobiliari finite pronte per la vendita, da quattro parchi fotovoltaici per complessivi 4 MWp e, residualmente, da unità immobiliari locate.

Si segnala che il valore complessivo del portafoglio immobiliare del Gruppo Uni Land, come stimato dai periti indipendenti (CBRE), alla data del 31 dicembre 2008 risulta pari ad Euro 671,605 milioni, di cui Euro 572,914 milioni, afferenti ai beni immobili direttamente detenuti ed Euro 98,691 milioni afferenti alla valutazione delle quote detenute nel fondo immobiliare denominato “Real Blu Fund” istituito e gestito da Est Capital S.G.R.p.A.

Settore del *franchising* immobiliare

Il settore del franchising immobiliare nasce negli ultimi due anni con l’obiettivo di completare ” il processo industriale legato al settore immobiliare, con la vendita delle unità

Il Gruppo ha infatti deciso di non dotarsi di una propria “rete commerciale”, ma di unire diverse reti di franchising immobiliare, già esistenti ed avviate, di raggrupparle sotto un unico marchio (UniRE) e di utilizzare la loro capillare presenza sul territorio sia per informazioni/operazioni di acquisto di aree da sviluppare, sia per canalizzare attraverso di loro (anche se in maniera non esclusiva) le vendite dei nuovi prodotti.

Tale strategia ha portato ad effettivi benefici per entrambi i partecipanti, dal momento che:

- le diverse piccole reti acquisite si sono unite in un unico marchio “UniRE” con evidenti effetti positivi circa la loro dimensione ed approfittando di diverse economie di scala (costi pubblicitari, informatici, di contabilità e servizi generali);
- la controllante ha stabilito in quasi tutte le regione italiane del centro nord la presenza del proprio marchio (“UniRE”, Gruppo Uni Land) ed ha iniziato un costante monitoraggio degli andamenti del settore immobiliare in entrambi i lati della domanda e dell’offerta.

Il gruppo di società facenti capo alla controllata di Uni Land, Uni RE, è al momento attivo nei seguenti settori:

- franchising immobiliare e trading immobiliare;
- residualmente nelle aste immobiliari e nel finanziario e creditizio, strumentali alle attività di intermediazione immobiliare.

Settore delle energie da fonti rinnovabili

Con una logica molto simile a quella del *franchising*, il Gruppo nel corso 2007 ha deciso di avviare l’attività di sviluppo di parte dei terreni in portafoglio nonché di nuovi terreni siti in aree

strategiche, al fine della realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili (fotovoltaica ed eolica).

Dal momento dell'acquisizione dei terreni, che normalmente avviene prima dell'inserimento nei piani urbanistici, fino alla fine del processo urbanistico con ritiro delle concessioni edilizie, possono passare anche molti anni; inoltre alcuni terreni, recentemente acquisiti, sono incolti e con scarsa possibilità di inserimento nei piani di sviluppo urbano. Per i progetti che sono in attesa dello sviluppo urbanistico, il terreno "non costa nulla" ma non "produce nulla" e quindi potere utilizzare tali terreni per produrre energia (ad es. fotovoltaica) garantisce un importante e considerevole valore aggiunto e al paese energia pulita. Da ultimo la tecnologia fotovoltaica è applicabile in forma integrata anche ai fabbricati, residenziali e commerciali, mediante l'installazione di pannelli solari sulle superfici esterne degli edifici che saranno in costruzione nei prossimi anni.

Si evidenzia al riguardo che l'energia elettrica prodotta dagli impianti fotovoltaici, entrati in esercizio dopo il 13/04/07 (data di pubblicazione della Delibera AEEG n. 90/07) e prima del 31 dicembre 2008, ha diritto a una incentivazione basata su tariffe prefissate, per un periodo di venti anni, a decorrere dalla data di entrata in esercizio dell'impianto.

Per tali ragioni, ed in conseguenza della crescente domanda di energia "pulita", il Gruppo inteso avviare tale attività che ad oggi consta la realizzazione di quattro impianti fotovoltaici in Puglia per complessivi 4MWp (in fase di allacciamento alla rete ENEL).

Strategia

Il Gruppo Uni Land, tenendo conto della situazione macroeconomica complessiva e della contrazione del credito sui mercati internazionali, è principalmente focalizzato su una strategia di crescita che si basa prevalentemente sulle seguenti linee direttive:

1) settore immobiliare:

- (i) l'ampliamento del numero di cantieri attivi nel settore immobiliare, motivati da discreta domanda di prodotti immobiliari finiti in zone urbane medio/piccole;
- (ii) la realizzazione, indicativamente nei prossimi 5 anni, di centri commerciali sui terreni già in proprietà;
- (iii) lo sviluppo degli immobili ad uso abitativo con modalità biocompatibili;
- (iv) l'ottimizzazione delle attività di marketing e commerciale;

2) settore del *franchising* immobiliare:

- (i) lo sviluppo della rete commerciale di agenti anche mediante integrazioni di altre reti;
- (ii) la possibile quotazione del Mercato AIM Italia della società UNI RE a cui fanno

capo le società del Gruppo attive nel *franchising* immobiliare che gestiscono la rete di agenti e mediatori immobiliari del Gruppo;

3) settore energie rinnovabili:

- (i) lo sviluppo di nuovi progetti nel settore del fotovoltaico;
- (ii) lo sviluppo di nuovi progetti nel settore eolico e, in base alle opportunità del mercato, nelle biomasse.

Per ulteriori approfondimenti si rinvia alla Sezione prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.1.4.

Rapporti con parti correlate

Di seguito si riporta una sintesi delle operazioni di carattere significativo eseguite tra cosiddette “parti correlate” come individuate sulla base dei principi stabiliti dallo IAS 24 per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2008, 2007 e 2006 nonché per il semestre chiuso al 30 giugno 2009 (cfr. Sezione Prima, Capitolo 19).

Dati al 30 giugno 2009

Descrizione (Euro Migliaia)	Crediti Commerciali	Altre attività correnti	Attività non correnti	Attività finanziarie non correnti	Debiti commerciali	Debiti v/altri finanziatori a medio/lungo termine	Altre passività correnti	Ricavi da Locazioni e servizi	Costi per Servizi	Altri proventi / (oneri)	Oneri / (proventi) finanziari
1 CEM LUX S.A.					807	18.490	200				241
2 TRAGHETTO S.r.l.	90	3.922	2.100		5.132		72				
3 SERCOM S.p.A.					41	228			40		31
4 COSMI S.a.s.											
5 CONTROLLATE ENERGIE RINNOVABILI	84			2.462							(36)
6 FONDO "REAL BLU FUND"		41					112			541	
7 RICCARDO ASCARI / EDITAL					73				56		
8 ROCCA RICCARDO						35					
9 ALBERTO MEZZINI								20			
10 ALBERTO MEZZINI HOLDING SRL						258					
11 IMMOBILIARE ITALIA SERVIZI S.p.A.		851		30							
Totale parti correlate	174	4.814	2.100	2.492	6.053	19.011	384	20	96	541	236
Totale voce di bilancio	3.211	18.797	2.298	2.492	11.328	19.057	12.324	451	5.281	1.590	2.396
% saldi con parti correlate su voce di bilancio	5,4%	25,6%	91,4%	100,0%	53,4%	99,8%	3,1%	4,3%	1,8%	34,0%	9,9%

- 1 Società controllata da Alberto Mezzini
- 2 Società controllata da Alberto Mezzini
- 3 Soci minoranza qualificata di Immobiliare Italiana Servizi SpA
- 4 Socio di minoranza qualificata della TTW S.r.l.
- 5 Uni Solar, One Solar, Two Solar Park 2008
- 6 Fondo Immobiliare Chiuso "Real Blu Fund" controllato al 100%
- 7 Amministratore di alcune società del gruppo
- 8 Socio di minoranza qualificata della Immobiliare Futa S.r.l.
- 9 Socio di maggioranza e Direttore Generale
- 10 Società controllata da Alberto Mezzini
- 11 Società controllata e ceduta nel semestre

Dati al 31 dicembre 2008

Descrizione	Altre attività correnti	Attività finanziarie non correnti	Debiti commerciali	Debiti v/altri finanziatori a medio/lungo termine	Altre passività correnti	Ricavi da Locazioni e servizi	Altri proventi	Costi per servizi	Oneri / (proventi) finanziari
1 CEM LUX S.A.			566	11,390	200				518
2 TRAGHETTO S.r.l.	410		5,241		72	90		12	
3 SERCOM S.p.A.	1,763		1,912	8,146				120	24
4 COSMI S.a.s.				218					
5 CONTROLLATE ENERGIE RINNOVABILI	49	2,442					495		(45)
6 FONDO "REAL BLU FUND"					3,178				
7 RICCARDO ASCARI / EDITAL								40	
8 ROCCA RICCARDO			36					36	
9 ALBERTO MEZZINI						39			
Totale parti correlate	2,222	2,442	7,755	19,754	3,450	129	495	208	497
Totale voce di bilancio	13,264	2,442	20,282	19,838	15,443	2,086	4,010	17,854	6,870
% saldi con parti correlate su voce di bilancio	16.8%	100.0%	38.2%	99.6%	22.3%	6.2%	12.3%	1.2%	7.2%

- 1 società controllata da Alberto Mezzini
2 società controllata da Alberto Mezzini
3 Soci minoranza qualificata di Immobiliare Italiana Servizi SpA
4 Socio di minoranza qualificata della TTW S.r.l.
5 Uni Solar, One Solar, Two Solar Park 2008
6 Fondo immobiliare "Real Blu Fund"
7 Amministratore di alcune società del gruppo
8 Socio di minoranza qualificata della Immobiliare Futa S.r.l.
9 Socio di maggioranza e Direttore Generale

Dati al 31 dicembre 2007

Descrizione	Crediti commerciali	Altre attività correnti	Debiti commerciali	Debiti v/altri finanziatori a medio/lungo termine	Altre passività correnti	Ricavi cessione beni	Ricavi da locazione e servizi	Costi per servizi	Oneri finanziari	Altri proventi
1 CEM LUX S.A.				6,850.0					48.0	
2 TRAGHETTO S.r.l.	97.5	222.4	5,793.6		216.0	9.5	0.8			222.4
3 SERCOM S.p.A.	27.7	1,777.5	7,599.0		5,795.1	23.1		240.0		
4 SOCI MINORI IMMOB BASIGLIO S.p.A.				2,050.8						
5 ALBERTO MEZZINI							39.0			
6 EUROGLOBAL SPA	21.6							3.3		
7 L'AZZURRO S.r.l.			1.8	12.5	0.5			0.3	0.5	20.0
8 GDM S.r.l.	84.0					20.0				
9 ARMATI MARCO		1.6			9.3			37.0	0.2	35.0
10 SOCI MINORI PRO VAL S.r.l.				147.0						
11 IMM.RE A.M. s.r.l.		65.0	25.0							
12 COSMI S.a.s.				199.5						
13 RICCARDO ASCARI								32.9		
14 EDITAL S.a.s.								4.8		
Totale parti correlate	231	2,066	13,419	9,260	6,021	53	40	318	49	277
Totale voce di bilancio	1,341	14,111	31,509	9,407	53,766	19,582	2,165	15,685	3,663	3,183
% saldi con parti correlate su voce di bilancio	17.2%	14.6%	42.6%	98.4%	11.2%	0.3%	1.8%	2.0%	1.3%	8.7%

- 1 società controllata da Alberto Mezzini
2 società controllata da Alberto Mezzini
3 Soci minoranza di Immobiliare Italiana Servizi SpA
4 Soci minoranza di Immobiliare Basiglio SpA
5 Socio maggioranza gruppo
6 Società collegata
7 Socio di minoranza qualificata della Oniria S.r.l.
8 Società collegata
9 stretto congiunto di armati Domenico, amministratore di alcune società del gruppo
10 Soci minoranza di Pro Val S.r.l.
11 società facente capo a Armati domenico, amministratore di alcune società del gruppo
12 Socio di minoranza qualificata della TTW S.r.l.
13 Amministratore di diverse società del gruppo
14 Società facente capo a Riccardo Ascari, Amministratore del gruppo

Dati al 31 dicembre 2006

Descrizione	Crediti commerciali	Crediti finanziari	Debiti commerciali	Debiti finanziari	Costi operativi	Ricavi caratteristici	Proventi finanziari	Oneri finanziari	altre operazioni
1 CEM LUX S.A.									253.997
2 TRAGHETTO S.r.l.			1.907	10					42.436
Totale parti correlate			1.907	10					296.433
Totale voce di bilancio			4.687	25.440					
% saldi con parti correlate su voce di bilancio	0,0%	0,0%	40,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	

1 società controllata da Alberto Mezzini

2 società controllata da Alberto Mezzini

Dipendenti

Alla data del 30 giugno 2009 il personale del Gruppo Uni Land era composto da n. 44 dipendenti.

L'evoluzione della composizione del personale del Gruppo nei semestri chiusi al 30 giugno 2009 e 30 giugno 2008 e complessivamente nel triennio 2008, 2007, 2006 è rappresentata nelle seguenti tabelle:

Numero dipendenti	1° sem. 2009		1° sem. 2008	
	30.06.2009	Media sem. 09	30.06.2008	Media sem. 08
Dirigenti	2	2	2	1
Impiegati/Quadri	28	29	38	33
Operai	14	14	17	16
Totale	44	45	57	50

Numero dipendenti	2008		2007		2006	
	31.12.2008	Media 2008	31.12.2007	Media 2007	31.12.2006	Media 2006
Dirigenti	2	2	1	1	1	1
Impiegati/Quadri	33	34	17	12	3	3
Operai	13	15	21	19	4	4
Totale	48	51	39	32	8	8

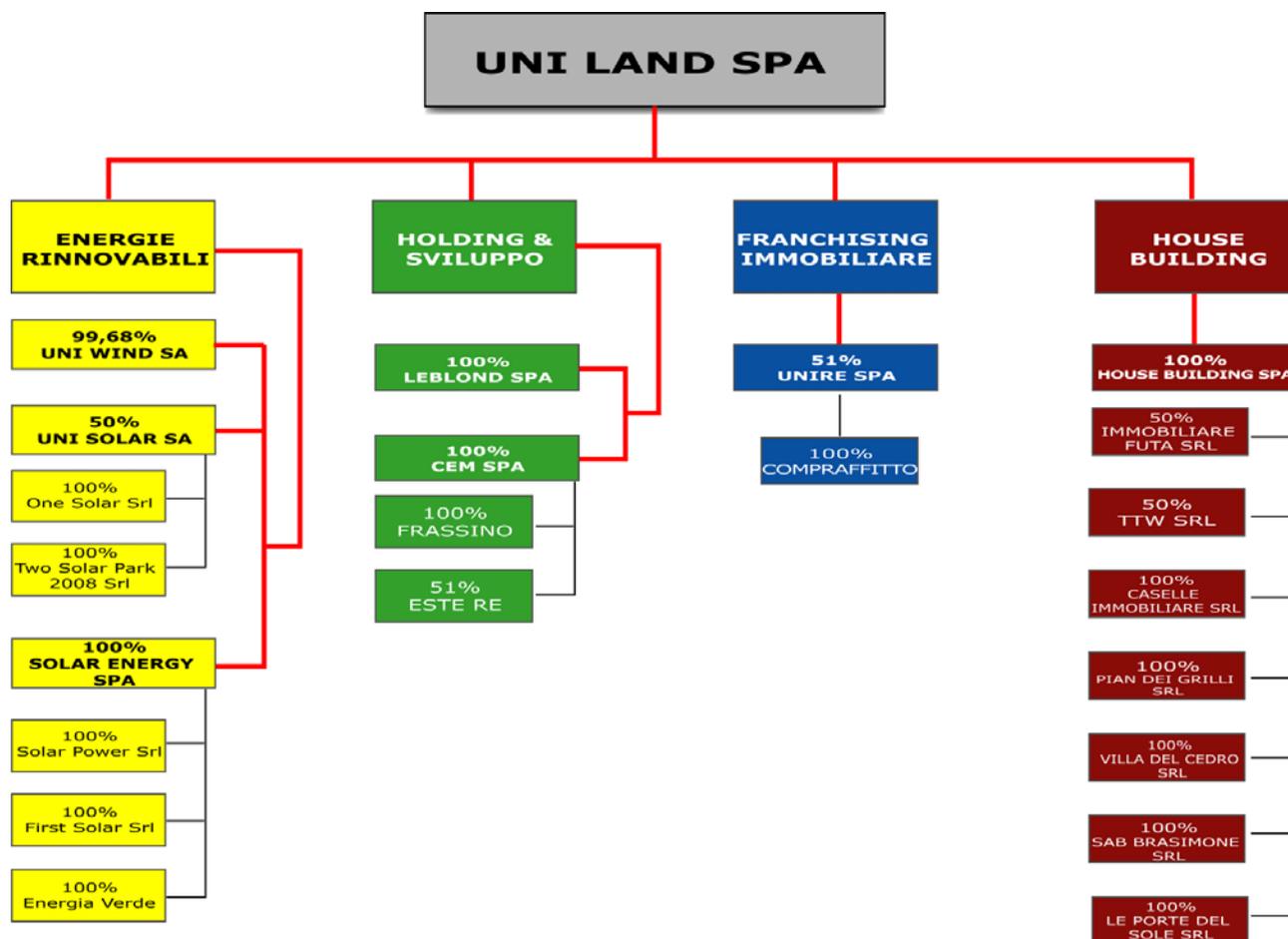
L'evoluzione della composizione del personale dell'Emittente nei semestri chiusi al 30 giugno 2009 e 30 giugno 2008 e complessivamente nel triennio 2008, 2007, 2006 è rappresentata nelle seguenti tabelle:

Numero dipendenti	1° sem. 2009		1° sem. 2008	
	30.06.2009	Media sem. 09	30.06.2008	Media sem. 08
Dirigenti	2	2	1	1
Impiegati/Quadri	3	3	3	3
Operai	0	0	0	0
Totale	5	5	4	4

Numero dipendenti	2008		2007		2006	
	31.12.2008	Media 2008	31.12.2007	Media 2007	31.12.2006	Media 2006
Dirigenti	2	1	1	1	0	0
Impiegati/Quadri	3	3	3	3	1	1
Operai	0	0	0	0	0	0
Totale	5	4	4	4	1	1

Struttura del Gruppo Uni Land

Lo schema seguente rappresenta la struttura del Gruppo Uni Land alla Data del Prospetto.



Società di Revisione

Con deliberazione dell'Assemblea dei Soci del 30 aprile 2007 è stato incaricato della revisione contabile del bilancio di esercizio e consolidato, nonché della revisione contabile limitata delle relazioni finanziarie semestrali per gli esercizi 2012-2014 la Società di Revisione Audirevi S.r.l., registrata al n. 33 dell'albo speciale delle Società di Revisione tenuto dalla CONSOB.

Per ulteriori informazioni sulla Società di Revisione si rinvia a quanto descritto nella Sezione Prima, Capitolo 2.

Ragioni dell'Offerta ed impiego dei proventi

L'Offerta risponde all'esigenza di Uni Land di ridurre l'indebitamento finanziario netto e di poter disporre di risorse per i nuovi investimenti, in particolare nelle energie rinnovabili, che vengono usualmente finanziate con una parte di mezzi propri (in una percentuale indicativamente

compresa tra il 15 ed il 25% dei costi totali di progetto) e con la rimanente parte attraverso varie formule di indebitamento (*project finance*, debito bancario *corporate*, *leasing*).

Il ricavato stimato derivante dell'Offerta permetterà all'Emittente di ridurre l'indebitamento finanziario netto consolidato, che al 30 giugno 2009 era pari ad Euro 105 milioni, e quindi di liberare risorse per ulteriori investimenti (cfr. Sezione Prima, Capitolo 5, Paragrafo 5.2.3).

4. INFORMAZIONI ECONOMICO PATRIMONIALI E FINANZIARIE SELEZIONATE

Le tabelle che seguono riportano una rappresentazione dei principali dati economici, finanziari e patrimoniali consolidati del Gruppo Uni Land per ciascuno degli esercizi chiusi al 31 dicembre 2008, 2007 e 2006, nonché per ciascuno dei semestri chiusi al 30 giugno 2009 e 2008.

Tali informazioni sono state estratte dai seguenti documenti:

- bilanci consolidati del Gruppo Uni Land relativi agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2008, 2007 e 2006, predisposti in conformità agli IFRS, assoggettati a revisione contabile completa dalla Società di Revisione, che ha emesso le proprie relazioni rispettivamente nelle seguenti date: 10 aprile 2009, per il bilancio chiuso il 31 dicembre 2008, 11 aprile 2008, per il bilancio chiuso il 31 dicembre 2007 e 14 aprile 2007, per il bilancio chiuso il 31 dicembre 2006, (in appendice le relazioni della Società di Revisione);
- relazioni finanziarie semestrali consolidate del Gruppo Uni Land, per i semestri chiusi al 30 giugno 2009 e 2008, approvati dal Consiglio di Amministrazione rispettivamente in data 28 agosto 2009 ed in data 28 agosto 2008, assoggettate a revisione contabile limitata dalla Società di Revisione, che ha emesso le proprie relazioni rispettivamente nelle seguenti date: 29 agosto 2009 per la relazione semestrale chiusa al 30 giugno 2009 e 29 agosto 2008 per la relazione semestrale chiusa al 30 giugno 2008

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO	01.01 - 30.06.2009 (i)	01.01 - 30.06.2008 (ii)	01.01 - 31.12.2008 (a)	01.01 - 31.12.2007 (b)	01.01 - 31.12.2006 (c)
<i>importi in migliaia di Euro</i>					
Ricavi da vendita immobili	10.984	4.146	11.350	19.582	4.975
Ricavi da locazioni e servizi	451	1.492	2.086	2.165	20
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	11.435	5.638	13.436	21.747	4.995
Variazione delle rimanenze	(3.730)	14.183	11.517	28.023	0
Valore della produzione	7.705	19.821	24.953	49.770	4.995
Costi per acquisti immobili e materiali	(2.485)	(5.718)	(4.892)	(29.958)	0
Costi per servizi	(5.281)	(11.802)	(17.854)	(15.685)	0
Costi del personale	(1.185)	(1.457)	(2.773)	(2.366)	(287)
Altre spese operative	(553)	(910)	(1.294)	(2.382)	(1.815)
Altri proventi (oneri)	1.590	804	4.010	3.183	0
Costi della produzione	(7.914)	(19.083)	(22.804)	(47.208)	(2.102)
Margine Operativo Lordo (EBITDA)	(209)	738	2.150	2.562	2.893
Ammortamenti	(143)	(182)	(357)	(348)	(128)
Utile/(perdita) da vendita immobili da investimento	0	0	0	0	0
Plusv/(minusv) e (Svalut)/Ripristini di valore di attività	(2.820)	0	(4.047)	(21.012)	0
Risultato operativo (EBIT)	(3.172)	556	(2.254)	(18.798)	2.765
Proventi (oneri) finanziari netti	(2.396)	(3.088)	(6.870)	(3.663)	206
Risultato derivante dalle attività in funzionamento	(5.568)	(2.532)	(9.124)	(22.461)	2.971
Risultato netto delle attività dismesse nell'esercizio	0	0	0	0	0
Risultato prima delle imposte (EBT)	(5.568)	(2.532)	(9.124)	(22.461)	2.971
Imposte correnti del periodo	(399)	(420)	(925)	(19.727)	(790)
Imposte differite del periodo	1.555	997	3.204	47.013	(2.011)
Risultato netto del periodo	(4.412)	(1.955)	(6.845)	4.825	170
Attribuibile a:					
- azionisti della controllante	(4.084)	(1.664)	(5.359)	4.444	182
- azionisti di minoranza	(328)	(291)	(1.486)	381	(12)

TABELLA INDEBITAMENTO NETTO - Standard CESR, Par. 127 - Racc. CESR/05-054B, Reg. CE 809/2004

	30.06.2009	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
A. Cassa	12	19	89	0
B. Altre disponibilità liquide	2.042	1.601	5.774	6.236
C. Titoli detenuti per la negoziazione	0	0	0	0
D. LIQUIDITA' (A + B + C)	2.054	1.620	5.863	6.236
E. CREDITI FINANZIARI CORRENTI	118	175	-	-
F. Debiti bancari correnti	14.980	16.712	27.809	8.927
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	1.260	820	917	122
H. Altri debiti finanziari correnti	86	637	262	3.764
I. INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE (F + G + H)	16.326	18.169	28.988	12.813
J. INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO (I - E - D)	14.154	16.374	23.125	6.577
K. CREDITI FINANZIARI NON CORRENTI	2.492	2.442	-	-
L. Debiti bancari non correnti	73.956	78.380	50.344	12.460
M. Obbligazioni emesse	0	0	0	0
N. Altri debiti finanziari non correnti	19.057	19.838	9.407	167
O. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE (L + M + N)	93.013	98.218	59.751	12.627
P. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO (O - K)	90.521	95.776	59.751	12.627
Q. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO (J + P)	104.675	112.150	82.876	19.204

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA CONSOLIDATA	30.06.2009 (i)	31.12.2008 (a)	31.12.2007 (b)	31.12.2006 (c)
<i>Importi in migliaia di Euro</i>				
Disponibilità liquide	(2.054)	(1.620)	(5.863)	(6.236)
Attività finanziarie correnti	(118)	(175)	0	0
Attività finanziarie non correnti	(2.492)	(2.442)	0	0
Disponibilità	(4.664)	(4.236)	(5.863)	(6.236)
Debiti verso banche a breve termine	16.240	17.532	28.730	9.049
Debiti verso altri finanziatori a breve termine	86	122	78	3.764
Strumenti passivi di copertura a breve	0	515	180	0
Debiti finanziari a breve termine	16.326	18.168	28.988	12.813
Debiti verso banche a medio-lungo termine	73.956	78.380	50.344	12.460
Debiti verso altri finanziatori a medio-lungo termine	19.057	19.838	9.407	167
Debiti finanziari a medio-lungo termine	93.013	98.218	59.751	12.627
TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO	104.675	112.150	82.876	19.204

Si segnala che alla data del 31 luglio 2009 i dati relativi all'indebitamento finanziario consolidato non hanno subito variazioni significative rispetto ai corrispondenti dati al 30 giugno 2009.

	30.06.2009	30.06.2008	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO	(i)	(ii)	(a)	(b)	(c)
(importi in migliaia di Euro)					
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' OPERATIVE:					
RISULTATO NETTO	(4.412)	(1.955)	(6.845)	4.825	170
Rettifiche per riconciliare il risultato netto con i flussi di cassa generati (utilizzati) dalla gestione:					
Ammortamenti	143	182	360	348	128
Imposte differite	(1.557)	(997)	(3.204)	(47.013)	-
Imposta sostitutiva	-	-	(1.855)	17.375	-
Svalutazione delle rimanenze finali di immobili destinati alla vendita	-	-	4.047	-	-
Accantonamento al Fondo trattamento di fine rapporto	51	64	199	80	9
Svalutazione degli avviamenti	184	-	-	889	-
Perdite (utili) da aggregazioni aziendali	-	-	-	(6.030)	-
Minusvalenze (plusvalenze) su vendite/conferimenti di immobilizzazioni materiali	2.013	-	132	26.103	-
Altre componenti economiche senza movimenti di cassa	129	7	1.421	2.378	-
Variazioni nelle attività e passività operative:					
Crediti verso clienti	(9.239)	113	(1.110)	(37)	-
Magazzino	1.092	(23.559)	(22.539)	(29.883)	-
Debiti verso fornitori	1.877	(4.917)	(7.579)	18.103	-
Altre - nette	(3.966)	(216)	244	(9.282)	(2.757)
FLUSSO DI CASSA NETTO DELLE ATTIVITA' OPERATIVE (A)	(13.685)	(31.278)	(36.729)	(22.144)	(2.450)
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO:					
Immobilizzazioni materiali e immateriali acquistate	(4.740)	(7.182)	(19.946)	(1.359)	(6.479)
Acquisizioni di partecipazioni al netto delle disponibilità liquide nette acquistate	-	(13.000)	(13.000)	(18.543)	-
Incassi dalla vendita di immobilizzazioni materiali	3.022	-	-	10.203	-
Immobilizzazioni finanziarie	(3.066)	(522)	(522)	-	-
Altre attività finanziarie	(49)	-	(2.442)	-	-
Cessione di partecipazioni al netto delle disponibilità liquide nette cedute	1.574	-	3.320	-	-
Altre variazioni	-	5	5	50	(190)
Variazione delle disponibilità nette per effetto del conferimento	-	-	-	-	3.013
FLUSSO DI CASSA NETTO PER LE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	(3.259)	(20.699)	(32.585)	(9.649)	(3.656)
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' FINANZIARIE:					
Variazione netta dei finanziamenti a lungo termine	19.106	27.824	42.231	13.549	500
Variazione netta dei finanziamenti a breve termine	15	(1.490)	(1.539)	9.795	-
Aumento del capitale sociale e riserve	-	20.832	20.832	4.455	-
Pagamento dividendi	-	(1.081)	(1.081)	-	-
FLUSSO DI CASSA GENERATO (UTILIZZATO) DA ATTIVITA' FINANZIARIE (C)	19.121	46.085	60.443	27.799	500
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO NELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE (A+B+C)	2.177	(5.892)	(8.871)	(3.994)	(5.606)
DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	(6.629)	2.242	2.242	6.236	11.842
DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	(4.452)	(3.650)	(6.629)	2.242	6.236
INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI:					
Interessi pagati	2.644	2.467	5.761	3.026	43
Imposte sul reddito pagate	-	130	1.397	1.030	790
Interessi incassati	34	78	92	230	339
Dividendi incassati	-	-	-	131	-
PROSPETTO DI RICONCILIAZIONE DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE					
(importi in migliaia di Euro)					
DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO:					
Disponibilità liquide	1.620	5.863	5.863	6.236	11.842
Scoperti di conto corrente	(8.249)	(3.621)	(3.621)	0	0
DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	(6.629)	2.242	2.242	6.236	11.842
DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO:					
Disponibilità liquide	2.054	3.389	1.619	5.863	6.236
Scoperti di conto corrente	(6.506)	(7.039)	(8.248)	(3.621)	0
DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	(4.452)	(3.650)	(6.629)	2.242	6.236

PROSPETTO DI VARIAZIONE DEL PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO (DATI ANNUALI)	CAPITALE SOCIALE	RISERVA SOVRAPPR.	ALTRE RISERVE	RISULTATO ESERCIZIO	PATR. NETTO GRUPPO	PATR. NETTO TERZI	PATR. NETTO TOTALE
<i>(importi in migliaia di Euro)</i>							
Saldi al 31.12.2005	10.174	0	1.242	372	11.788	0	11.788
Destinazione risultato 2005			372	(372)	0		0
Aumento C.S. per conferimento CEM S.p.A.	163.118	90.880			253.998		253.998
Aumento C.S. a titolo gratuito	17.329	(17.329)			0		0
Aumento C.S. per conferimento immobili e partecipazioni da Traghetto S.r.l.	13.010	29.426			42.436		42.436
Costi imputati direttamente a patrimonio		(216)			(216)		(216)
Adeguamento a fair value			49.874		49.874		49.874
Variazione area di consolidamento			(27.681)		(27.681)	2.707	(24.974)
Risultato del periodo				182	182	(12)	170
Saldi al 31.12.2006	203.631	102.761	23.807	182	330.381	2.695	333.076
Destinazione risultato 2006			182	(182)	0		0
Aumento C.S. SocGen	1.701	3.275			4.976		4.976
Costi imputati direttamente a patrimonio		(521)			(521)		(521)
Aumento C.S. mediante prelievo da Riserva Sovrapprezzo	20.533	(20.533)			0		0
Valutazione a fair value di immobili			(19.626)		(19.626)	19	(19.607)
Valutazione a fair value di attività finanziarie disponibili alla vendita			1.834		1.834		1.834
Valutazione a fair value di strumenti derivati			(79)		(79)	(52)	(131)
Adeguamento aliquota fiscale			18.623		18.623		18.623
Variazione area di consolidamento					0	5.740	5.740
Risultato del periodo				4.444	4.444	381	4.825
Saldi al 31.12.2007	225.865	84.982	24.741	4.444	340.032	8.783	348.815
Destinazione risultato 2007			4.444	(4.444)	0		0
Aumento C.S. SocGen	1.228	319			1.547		1.547
Costi imputati direttamente a patrimonio		(54)			(54)		(54)
Aumento C.S. CemLux S.A.	14.275	5.064			19.339		19.339
Aumento C.S. mediante prelievo da Riserva Sovrapprezzo	24.137	(24.137)			0		0
Distribuzione dividendi			(1.081)		(1.081)		(1.081)
Valutazione a fair value di immobili			1.266		1.266		1.266
Valutazione a fair value di attività finanziarie disponibili alla vendita			(1.826)		(1.826)		(1.826)
Valutazione a fair value di strumenti derivati			(18)		(18)	(97)	(115)
Variazione area di consolidamento			13		13	(4.209)	(4.196)
Risultato del periodo				(5.661)	(5.661)	(1.486)	(7.147)
Saldi al 31.12.2008	265.505	66.174	27.539	(5.661)	353.557	2.991	356.548

PROSPETTO DI VARIAZIONE DEL PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO (DATI SEMESTRALI)	CAPITALE SOCIALE	RISERVA SOVRAPPR.	RISERVA CF Hedge	ALTRE RISERVE	RISULTATO D'ESERCIZIO	PATR. NETTO GRUPPO	PATR. NETTO TERZI	PATR. NETTO TOTALE
<i>(importi in migliaia di Euro)</i>								
Saldi al 31.12.2007	225.865	84.982	0	27.741	4.444	340.032	8.783	348.815
Destinazione risultato 2007		(7.359)		11.803	(4.444)	0		0
Aumento C.S. Sogen	1.228	319			1.547			1.547
Costi imputati direttamente a patrimonio		(54)			(54)			(54)
Aumento C.S. CemLux S.A.	14.275	5.064			19.339			19.339
Aumento C.S. mediante prelievo da Riserva Sovrapprezzo	24.137	(24.137)			0			0
Distribuzione dividendi				(1.081)	(1.081)			(1.081)
Valutazione a fair value di attività finanziarie disponibili alla vendita				71	71			71
Valutazione a fair value di strumenti derivati				77	77		52	129
Variazione area di consolidamento				16	16		15	31
Risultato del periodo					(1.664)	(1.664)	(291)	(1.955)
Saldi al 30.06.2008	265.505	58.815	0	38.627	(1.664)	358.283	8.559	366.842
Saldi al 31.12.2008	265.505	66.174	0	22.793	(915)	353.557	2.990	356.547
Destinazione risultato 2008				(5.359)	5.359	0		0
Variazione area di consolidamento				0	0	0	(1.274)	(1.274)
Totale Utile / (perdita) complessiva			(5.299)	0	(4.162)	(9.461)	(369)	(9.830)
Saldi al 30.06.2009	265.505	66.174	(5.299)	17.434	282	344.096	1.347	345.443

5. CARATTERISTICHE DELL'OFFERTA

L'Offerta ha ad oggetto azioni ordinarie dell'Emittente, prive di valore nominale, con godimento regolare (1° gennaio 2009), rivenienti dall'Aumento di Capitale da eseguirsi in via scindibile per un ammontare massimo di Euro 20.000.000,00, deliberato dal Consiglio di Amministrazione del 26 marzo 2009 in forza delle deleghe ad esso conferite, ai sensi dell'art. 2443 c.c., dall'Assemblea Straordinaria del 6 maggio 2006 e del 29 aprile 2008.

Le Azioni saranno offerte in opzione a tutti gli azionisti dell'Emittente titolari di azioni ordinarie, ai sensi dell'articolo 2441 c.c. al Prezzo di Offerta.

Trattandosi di Azioni senza valore nominale l'intero controvalore dell'Offerta, pari a Euro 20.000.000, sarà appostato a capitale sociale. Pertanto, l'ammontare della riserva sovrapprezzo azioni resterà invariato a seguito del completamento dell'Offerta.

Il Prezzo di Offerta - Euro 0,97 per Azione - è stato determinato dal Consiglio di Amministrazione tenutosi il 9 ottobre 2009 in un ammontare pari alla media aritmetica (arrotondata in eccesso al secondo decimale) dei Prezzi Ufficiali delle azioni Uni Land quotate rilevati nei quindici Giorni di Borsa Aperta antecedenti alla data di rilascio dell'autorizzazione alla pubblicazione del Prospetto da parte di CONSOB, inclusa, (16 settembre - 6 ottobre 2009, estremi inclusi). Pertanto, il numero delle Azioni oggetto dell'Offerta - 20.618.556 - è stato calcolato come il rapporto tra l'ammontare massimo dell'Aumento di Capitale - Euro 20.000.000,00 - ed il Prezzo di Offerta.

La tabella che segue riporta i dati rilevanti dell'Offerta.

Numero totale Azioni offerte in opzione	20.618.556
Rapporto di opzione	Circa n. 148 nuove Azioni per ogni n. 1000 azioni possedute.
Prezzo di Offerta per ciascuna Azione	0,97
Controvalore totale dell'Offerta	Euro 20.000.000,00
Numero totale azioni Uni Land ante Aumento di Capitale	139.073.903
Numero totale azioni Uni Land post Aumento di Capitale (ipotizzando la sua integrale sottoscrizione)	159.692.459
Percentuale del capitale sociale della Società, rispetto al capitale sociale Uni Land post Offerta, rappresentato dalle azioni oggetto dell'Offerta in Opzione dopo l'Aumento di Capitale (ipotizzando la sua integrale sottoscrizione)	6,4%
Capitale sociale Uni Land ante Aumento di Capitale	Euro 292.055.196,51
Capitale sociale Uni Land post Aumento di Capitale (ipotizzando la sua integrale sottoscrizione)	Euro 312.055.196,51

--	--

Per ulteriori dettagli relativi all’Offerta, si rinvia alla Sezione Seconda, Capitolo 5.

Destinatari e mercati dell’Offerta

L’Offerta è promossa esclusivamente sul mercato italiano sulla base del Prospetto Informativo.

L’Offerta è rivolta, indistintamente e a parità di condizioni, a tutti gli azionisti Uni Land senza limitazioni o esclusioni del diritto di opzione, ma non è né sarà estesa, direttamente o indirettamente, agli investitori residenti negli Stati Uniti d’America, in Canada, in Giappone ed in Australia, nonché in qualsiasi altro paese nel quale l’Offerta non sia consentita in assenza di autorizzazione da parte delle autorità competenti (congiuntamente con gli Stati Uniti d’America, Canada, Giappone e Australia, i “*Paesi Esclusi*”). L’Offerta non è, non sarà promossa, né comunicata, direttamente o indirettamente, nei Paesi Esclusi con alcun mezzo, non utilizzando quindi né i servizi postali, né alcun altro strumento di comunicazione o di commercio nazionale o internazionale (ivi inclusi, a titolo esemplificativo, la rete postale, il fax, il telex, la posta elettronica, il telefono ed internet) dei Paesi Esclusi, né attraverso alcuno dei mercati regolamentati nazionali dei Paesi Esclusi, né in alcun altro modo. Ogni adesione all’Offerta posta in essere, direttamente o indirettamente, in violazione delle limitazioni di cui sopra sarà considerata non valida e non sarà accettata. Gli azionisti residenti negli Stati Uniti d’America, Canada, Giappone e Australia, e negli altri Paesi Esclusi, quindi, potrebbero non poter esercitare e/o vendere i diritti di opzione ai sensi della normativa a loro eventualmente applicabile. Tali soggetti, pertanto, dovrebbero avvalersi di specifici pareri legali in materia prima di intraprendere qualsiasi azione. L’Emittente si riserva il diritto di non consentire a tali soggetti l’esercizio e/o la vendita dei suddetti diritti di opzione, qualora dovesse riscontrare che ciò viola leggi e/o regolamenti applicabili in altri Paesi.

Le Azioni e i relativi diritti di opzione non sono stati e non saranno registrati ai sensi del *United States Securities Act of 1933* come successivamente modificato, né ai sensi delle corrispondenti normative in vigore negli altri Paesi Esclusi.

Per ulteriori dettagli, si rinvia alla Sezione Seconda, Capitolo 5, Paragrafo 5.2.1.

Modalità di adesione e calendario dell’Offerta

I diritti di opzione, che daranno diritto alla sottoscrizione delle Azioni, dovranno essere esercitati dagli Azionisti, a pena di decadenza, nel Periodo di Offerta, compreso tra il 19 ottobre 2009 e il 6 novembre 2009 (estremi inclusi), presso gli intermediari depositari aderenti al sistema di gestione accentrata Monte Titoli, nell’osservanza delle norme di servizio stabilite dalla stessa nell’imminenza dell’operazione e mediante sottoscrizione presso gli intermediari stessi del modulo appositamente predisposto e messo a disposizione degli aventi diritto (anche sul sito internet dell’Emittente www.unilandspa.it).

Si rende noto che il calendario dell'Offerta è indicativo e potrebbe subire modifiche al verificarsi di eventi e circostanze indipendenti dalla volontà dell'Emittente, ivi inclusi particolari condizioni di volatilità dei mercati finanziari, che potrebbero pregiudicare il buon esito dell'Offerta.

Eventuali modifiche del Periodo di Offerta (ed in particolare eventuali proroghe dello stesso) saranno comunicate al pubblico con apposito avviso da pubblicarsi con le medesime modalità di pubblicazione del Prospetto Informativo. Resta comunque inteso che l'inizio dell'Offerta avverrà entro e non oltre un mese dalla data di rilascio da parte della CONSOB del provvedimento di autorizzazione alla pubblicazione del Prospetto Informativo.

Il modulo di sottoscrizione conterrà almeno gli elementi di identificazione dell'Offerta e le seguenti informazioni riprodotte con carattere che ne consenta almeno un'agevole lettura: (i) l'avvertenza che l'aderente potrà ricevere gratuitamente copia del Prospetto Informativo; (ii) il richiamo al capitolo "Fattori di Rischio" contenuto nel presente Prospetto Informativo.

I diritti di opzione saranno negoziabili in Borsa nel corso del periodo compreso tra il 19 ottobre ed il 30 ottobre 2009 (estremi inclusi) dai titolari di azioni ordinarie Uni Land, depositate presso un intermediario autorizzato aderente a Monte Titoli ed immesse nel sistema in regime di dematerializzazione.

Le adesioni all'Offerta in Opzione non possono essere soggette ad alcuna condizione e sono irrevocabili, salvo i casi previsti dalla legge.

I diritti di opzione non esercitati entro il termine del Periodo di Offerta saranno offerti in Borsa dalla Società entro il mese successivo alla fine del Periodo di Offerta, per almeno cinque giorni di mercato aperto, ai sensi dell'articolo 2441, comma terzo, c.c.

La Società non risponde di eventuali ritardi imputabili agli intermediari autorizzati nell'esecuzione delle disposizioni impartite dai richiedenti in relazione all'adesione all'Offerta. La verifica della regolarità e della correttezza delle adesioni pervenute agli intermediari autorizzati sarà effettuata dagli stessi.

Presso la sede sociale dell'Emittente nonché sul sito internet dello stesso www.unilandspa.it sarà inoltre disponibile, per gli intermediari ovvero per i destinatari dell'Offerta, copia del modulo di adesione.

Impegno a sottoscrivere le Azioni

Al fine di garantire il buon esito dell'Aumento di Capitale, Alberto Mezzini, direttamente e anche per il tramite delle società controllate Cem Lux, Traghetto S.r.l. (società controllata da Cem Lux) ed AMH S.r.l. (quest'ultima, socio di controllo di Uni Land), con lettera del 25 marzo 2009 si è impegnato irrevocabilmente nei confronti dell'Emittente a sottoscrivere integralmente tutte le Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale che saranno offerte in opzione, ai sensi dell'articolo 2441, comma 1, c.c. in proporzione alle partecipazioni detenute (direttamente ed indirettamente) nel capitale sociale dell'Emittente nonché a sottoscrivere la rimanente parte delle Azioni dell'Aumento di Capitale corrispondenti ai diritti di opzione che siano rimasti eventualmente

inoptati al termine del Periodo di Offerta e dell'eventuale Offerta in Borsa, ai sensi dell'articolo 2441, comma 3, c.c. L'impegno in oggetto prevede anche l'eventuale conversione di crediti finanziari maturati nel corso del biennio 2008 e 2009 per prestiti in danaro concessi in favore di Uni Land.

Comunicazione dei risultati dell'Offerta

La pubblicazione dei risultati dell'Offerta in Opzione sarà effettuata entro cinque giorni dalla conclusione del Periodo di Offerta mediante diffusione di apposito comunicato stampa da parte dell'Emittente. Della conclusione del Periodo di Offerta sarà dato contestuale comunicazione anche alla CONSOB e a Borsa Italiana.

Entro il giorno di Borsa aperta antecedente l'inizio dell'Offerta in Borsa, sarà pubblicato su almeno un quotidiano a tiratura nazionale un avviso contenente l'indicazione del numero dei diritti di opzione non esercitati da offrire in Borsa ai sensi dell'articolo 2441, comma terzo, c.c., nonché delle date delle riunioni in cui l'Offerta in Borsa sarà effettuata.

La pubblicazione dei risultati dell'Offerta in Borsa e dei risultati definitivi dell'Offerta sarà effettuata entro cinque giorni dalla conclusione dell'Offerta in Borsa, mediante diffusione di apposito comunicato stampa da parte della Società.

Calendario dell'operazione

La seguente tabella riporta le date principali relative all'Offerta:

Attività	
Data di pubblicazione del Prospetto	9 ottobre 2009
Inizio del Periodo di Negoziazione	19 ottobre 2009
Inizio del Periodo di Offerta	19 ottobre 2009
Termine del Periodo di Negoziazione	30 ottobre 2009
Termine del Periodo di Offerta	6 novembre 2009
Comunicazione dei risultati dell'Offerta al termine del Periodo di Offerta	Entro l'11 novembre 2009

Pagamento e consegna delle Azioni

Il pagamento integrale delle Azioni dovrà essere effettuato all'atto della sottoscrizione delle stesse, presso l'intermediario autorizzato presso il quale è stata presentata la richiesta di sottoscrizione (mediante sottoscrizione dell'apposito modulo di adesione); nessun onere o spesa accessoria è prevista da parte dell'Emittente a carico del richiedente.

Spese totali legate all'Offerta

I proventi netti derivanti dall'Aumento di Capitale (ove interamente eseguito) sono stimati pari a circa Euro 19,850 milioni.

L'ammontare complessivo delle spese è stimato in circa Euro 0,15 milioni.

6. DOCUMENTI ACCESSIBILI AL PUBBLICO

I seguenti documenti sono a disposizione del pubblico presso la sede legale di Uni Land, Via Vittorio Emanuele II, n. 84, Monghidoro (Bologna) e presso la sede della Borsa Italiana, Piazza Affari n. 6, Milano, nonché sul sito internet di Uni Land www.unilandspa.it:

- il Prospetto Informativo;
- l'Atto Costitutivo e lo Statuto Sociale dell'Emittente;
- i bilanci di esercizio e consolidati di Uni Land relativi agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2008, 2007 e 2006 unitamente alle relazioni sulla gestione, le relazioni della Società di Revisione e le relazioni del Collegio Sindacale;
- le relazioni semestrali consolidate relative ai semestri chiusi al 30 giugno 2009 e 2008, approvate dal Consiglio di Amministrazione e sottoposte a revisione limitata da parte della Società di Revisione, unitamente alle relazioni della Società di Revisione;
- la sintesi delle relazioni di stima del patrimonio immobiliare del Gruppo Uni Land redatte da CBRE con riferimento alle date del 30 giugno 2009, 31 dicembre 2008, 2007 e 2006.

Il presente Prospetto Informativo è disponibile anche sul sito di Borsa Italiana www.borsaitaliana.it.

SEZIONE PRIMA

CAPITOLO 1 - PERSONE RESPONSABILI E DICHIARAZIONI DI RESPONSABILITA'

1.1 Persone responsabili del Prospetto Informativo

Il presente Prospetto Informativo è stato redatto da Uni Land S.p.A., con sede legale in Via Vittorio Emanuela II, n. 84, Monghidoro (Bologna), in qualità di Emittente. L'Emittente assume la responsabilità del presente Prospetto Informativo.

1.2 Dichiarazione di responsabilità

L'Emittente dichiara che, in qualità di redattore del Prospetto Informativo, il Prospetto è conforme agli schemi applicabili e che, avendo adottato tutta la ragionevole diligenza a tale scopo, le informazioni in esso contenute sono, per quanto di conoscenza, conformi ai fatti e non presentano omissioni tali da alterarne il senso.

Dott. Alfonso Marino
Presidente del Consiglio di Amministrazione
Uni Land S.p.A.

Dott. Mauro Cassanelli
Presidente del Collegio Sindacale
Uni Land S.p.A.

CAPITOLO 2 - REVISORI LEGALI DEI CONTI

2.1 Revisori legali dell'Emittente

Il bilancio d'esercizio ed il bilancio consolidato della Società chiusi al 31 dicembre 2008, 2007 e 2006, sono stati oggetto di revisione contabile da parte della Società di Revisione Audirevi S.r.l., con sede in Milano, via Trebazio, n. 4, iscritta al n. 33 dell'albo delle società di revisione di cui all'articolo 161 del Testo Unico.

Non vi sono stati, rispetto ai bilanci di esercizio e consolidati sopra menzionati rilievi o rifiuti di attestazione da parte della Società di Revisione.

L'incarico di revisione contabile del bilancio di esercizio e consolidato (e di revisione contabile limitata delle relazioni finanziarie consolidate semestrali al 30 giugno di ciascun esercizio) è stato conferito alla medesima Società di Revisione in relazione agli esercizi 2009/2011, dall'Assemblea ordinaria degli azionisti di Uni Land del maggio del 2006 ai sensi dell'articolo 159 del D.Lgs.58/1998.

In data 30 aprile 2007, l'Assemblea ordinaria degli azionisti della Società ha deliberato di prorogare alla Società di Revisione l'incarico ai sensi dell'articolo 159 del Testo Unico come modificato dal D.Lgs 303/2006 - di revisione contabile dei bilanci di esercizio e consolidati relativi agli esercizi 2012, 2013 e 2014 e di revisione contabile limitata delle relazioni finanziarie consolidate semestrali al 30 giugno di ciascuno dei citati esercizi

2.2 Informazioni sui rapporti con la società di revisione

Dalla data di nomina fino alla Data del Prospetto, non è intervenuta alcuna revoca dell'incarico alla Società di Revisione, né la stessa ha rinunciato all'incarico.

CAPITOLO 3 - INFORMAZIONI FINANZIARIE SELEZIONATE

Premessa

Nel presente capitolo sono riportate le informazioni finanziarie selezionate del Gruppo inerenti i dati relativi ai semestri chiusi il 30 giugno 2009 e 2008 e agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2008, 2007 e 2006.

Le informazioni selezionate di seguito riportate sono tratte, senza effettuare alcuna rettifica, dalle relazioni semestrali consolidate del Gruppo Uni Land, per i semestri chiusi al 30 giugno 2009 e 2008, e dai bilanci consolidati per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2008, 2007 e 2006, predisposti in conformità agli IFRS (*International Financial Reporting Standards*) adottati dall'Unione Europea.

Tutti i dati esposti sono riportati in migliaia di Euro.

Le informazioni finanziarie di seguito riportate devono essere lette congiuntamente ai Capitoli 9, 10 e 20 della Sezione Prima del presente Prospetto.

3.1 Informazioni finanziarie selezionate per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2008, 2007 e 2006

Dati consolidati di conto economico

La tabella che segue fornisce informazioni riguardanti i principali dati economici consolidati nei periodi di riferimento.

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO	01.01 - 31.12.2008 (a)	01.01 - 31.12.2007 (b)	01.01 - 31.12.2006 (c)
<i>importi in migliaia di Euro</i>			
Ricavi da vendita immobili	11.350	19.582	4.975
Ricavi da locazioni e servizi	2.086	2.165	20
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	13.436	21.747	4.995
Variazione delle rimanenze	11.517	28.023	0
Valore della produzione	24.953	49.770	4.995
Costi per acquisti immobili e materiali	(4.892)	(29.958)	0
Costi per servizi	(17.854)	(15.685)	0
Costi del personale	(2.773)	(2.366)	(287)
Altre spese operative	(1.294)	(2.382)	(1.815)
Altri proventi (oneri)	4.010	3.183	0
Costi della produzione	(22.804)	(47.208)	(2.102)
Margine Operativo Lordo (EBITDA)	2.150	2.562	2.893
Ammortamenti	(357)	(348)	(128)
Utile/(perdita) da vendita immobili da investimento	0	0	0
Plusv/(minusv) e (Svalut)/Ripristini di valore di attività	(4.047)	(21.012)	0
Risultato operativo (EBIT)	(2.254)	(18.798)	2.765
Proventi (oneri) finanziari netti	(6.870)	(3.663)	206
Risultato derivante dalle attività in funzionamento	(9.124)	(22.461)	2.971
Risultato netto delle attività dismesse nell'esercizio	0	0	0
Risultato prima delle imposte (EBT)	(9.124)	(22.461)	2.971
Imposte correnti del periodo	(925)	(19.727)	(790)
Imposte differite del periodo	3.204	47.013	(2.011)
Risultato netto del periodo	(6.845)	4.825	170
Attribuibile a:			
- azionisti della controllante	(5.359)	4.444	182
- azionisti di minoranza	(1.486)	381	(12)

Dati consolidati di stato patrimoniale

Vengono di seguito sintetizzate le informazioni finanziarie consolidate relative allo stato patrimoniale, all'indebitamento finanziario ed al rendiconto finanziario per i periodi di riferimento.

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
	(a)	(b)	(c)
<i>importi in migliaia di Euro</i>			
ATTIVITA'			
Attività non correnti			
Avviamento ed altre attività a vita indefinita	1.887	2.069	1.749
Immobilizzazioni materiali	345.353	325.150	501.364
Altre attività immateriali	224	161	0
Partecipazioni / titoli	98.710	97.534	3
Attività finanziarie non correnti	2.442	0	
Altre attività non correnti	36	112	210
Imposte differite attive	1.753	581	21
Totale attività non correnti	450.406	425.607	503.347
Attività correnti			
Crediti commerciali	2.171	1.341	11.201
Rimanenze	166.313	197.125	18
Altre attività correnti	13.264	14.111	4.532
Attività finanziarie correnti	175	0	0
Liquidità e mezzi equivalenti	1.620	5.863	6.236
Totale attività correnti	183.542	218.440	21.987
TOTALE ATTIVITA'	633.948	644.047	525.334
PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'			
Patrimonio netto			
Capitale sociale	265.505	225.865	203.631
Riserva sovrapprezzo azioni	66.174	84.982	102.761
Altre riserve	27.237	24.741	23.807
Utile (perdita) del periodo	(5.359)	4.444	182
Patrimonio netto attribuibile agli Azionisti della capogruppo	353.557	340.032	330.381
Patrimonio netto di terzi	4.477	8.402	2.707
Risultato di competenza di terzi	(1.486)	381	(12)
Totale patrimonio netto	356.548	348.815	333.076
Passività non correnti			
Obbligazioni in circolazione	0	0	0
Debiti verso banche a medio - lungo termine	78.380	50.344	12.460
Debiti verso altri finanziatori a medio - lungo termine	19.838	9.407	167
Fondi relativi al personale (TFR)	373	202	118
Fondo per passività fiscali differite	114.474	120.972	150.296
Altri passività non correnti	10.442	44	6.391
Totale passività non correnti	223.507	180.969	169.432
Passività correnti			
Debiti verso banche a breve termine	17.532	28.730	9.049
Debiti verso altri finanziatori a breve termine	122	78	3.764
Debiti verso fornitori	20.282	31.509	4.687
Strumenti passivi di copertura a breve	515	180	0
Altre passività correnti	15.443	53.766	5.326
Totale passività correnti	53.893	114.263	22.826
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	633.948	644.047	525.334

Indebitamento finanziario

La tabella che segue illustra i dati selezionati dell'indebitamento finanziario netto consolidato.

TABELLA INDEBITAMENTO NETTO - Standard CESR, Par. 127 - Racc. CESR/05-054B, Reg. CE 809/2004			
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
A. Cassa	19	89	22
B. Altre disponibilità liquide	1.601	5.774	6.214
C. Titoli detenuti per la negoziazione	0	0	0
D. LIQUIDITA' (A + B + C)	1.620	5.863	6.236
E. CREDITI FINANZIARI CORRENTI	175	0	0
F. Debiti bancari correnti	16.712	27.809	8.819
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	820	917	230
H. Altri debiti finanziari correnti	637	262	3.764
I. INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE (F + G + H)	18.169	28.988	12.813
J. INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO (I - E - D)	16.374	23.125	6.577
K. CREDITI FINANZIARI NON CORRENTI	2.442	0	0
L. Debiti bancari non correnti	78.380	50.344	12.460
M. Obbligazioni emesse	0	0	0
N. Altri debiti finanziari non correnti	19.838	9.407	167
O. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE (L + M + N)	98.218	59.751	12.627
P. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO (O - K)	95.776	59.751	12.627
Q. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO (J + P)	112.150	82.876	19.204

Rendiconto finanziario

La tabella che segue illustra i dati consolidati selezionati del rendiconto finanziario.

	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
	(a)	(b)	(c)
RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO			
(importi in migliaia di Euro)			
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' OPERATIVE:			
RISULTATO NETTO	(6.845)	4.825	170
Rettifiche per riconciliare il risultato netto con i flussi di cassa generati (utilizzati) dalla gestione:			
Ammortamenti	360	348	128
Imposte differite	(3.204)	(47.013)	0
Imposta sostitutiva	(1.855)	17.375	0
Svalutazione delle rimanenze finali di immobili destinati alla vendita	4.047	-	0
Accantonamento al Fondo trattamento di fine rapporto	199	80	9
Svalutazione degli avviamenti	-	889	0
Perdite (utili) da aggregazioni aziendali	-	(6.030)	0
Minusvalenze (plusvalenze) su vendite/conferimenti di immobilizzazioni materiali	132	26.103	0
Altre componenti economiche senza movimenti di cassa	1.421	2.378	0
Variazioni nelle attività e passività operative:			
Crediti verso clienti	(1.110)	(37)	0
Magazzino	(22.539)	(29.883)	0
Debiti verso fornitori	(7.579)	18.103	0
Altre - nette	244	(9.282)	(2.757)
FLUSSO DI CASSA NETTO GENERATO DALLE ATTIVITA' OPERATIVE (A)	(36.729)	(22.144)	(2.450)
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO:			
Immobilizzazioni materiali e immateriali acquistate	(19.946)	(1.359)	(6.479)
Acquisizioni di partecipazioni al netto delle disponibilità liquide nette acquisite	(13.000)	(18.543)	0
Incassi dalla vendita di immobilizzazioni materiali	-	10.203	0
Immobilizzazioni finanziarie	(522)	-	0
Altre attività finanziarie	(2.442)	-	0
Cessione di partecipazioni al netto delle disponibilità liquide nette cedute	3.320	-	0
Altre variazioni	5	50	(190)
Variazione delle disponibilità nette per effetto del conferimento	0	0	3.013
FLUSSO DI CASSA NETTO UTILIZZATO PER LE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	(32.585)	(9.649)	(3.656)
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' FINANZIARIE:			
Variazione netta dei finanziamenti a lungo termine	42.231	13.549	500
Variazione netta dei finanziamenti a breve termine	(1.539)	9.795	0
Aumento del capitale sociale e riserve	20.832	4.455	0
Pagamento dividendi	(1.081)	0	0
FLUSSO DI CASSA GENERATO (UTILIZZATO) DA ATTIVITA' FINANZIARIE (C)	60.443	27.799	500
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO NELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE (A+B+C)	(8.871)	(3.994)	(5.606)
DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	2.242	6.236	11.842
DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	(6.629)	2.242	6.236
INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI:			
Interessi pagati	5.761	3.026	43
Imposte sul reddito pagate	1.397	1.030	790
Interessi incassati	92	230	339
Dividendi incassati	0	131	0
PROSPETTO DI RICONCILIAZIONE DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE			
(importi in migliaia di Euro)			
DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO:			
Disponibilità liquide	5.863	6.236	11.842
Scoperti di conto corrente	(3.621)	0	0
DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	2.242	6.236	11.842
DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO:			
Disponibilità liquide	1.619	5.863	6.236
Scoperti di conto corrente	(8.248)	(3.621)	0
DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	(6.629)	2.242	6.236

Variazione del patrimonio netto

La tabella che segue illustra i dati consolidati selezionati della variazione del patrimonio netto.

PROSPETTO DI VARIAZIONE DEL PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO	CAPITALE SOCIALE	RISERVA SOVRAPPR.	ALTRE RISERVE	RISULTATO ESERCIZIO	PATR. NETTO GRUPPO	PATR. NETTO TERZI	PATR. NETTO TOTALE
<i>(importi in migliaia di Euro)</i>							
Saldi al 31.12.2005	10.174	0	1.242	372	11.788	0	11.788
Destinazione risultato 2005			372	(372)	0		0
Aumento C.S. per conferimento CEM S.p.A.	163.118	90.880			253.998		253.998
Aumento C.S. a titolo gratuito	17.329	(17.329)			0		0
Aumento C.S. per conferimento immobili e partecipazioni da Traghetto S.r.l.	13.010	29.426			42.436		42.436
Costi imputati direttamente a patrimonio		(216)			(216)		(216)
Adegguamento a fair value			49.874		49.874		49.874
Variazione area di consolidamento			(27.681)		(27.681)	2.707	(24.974)
Risultato del periodo				182	182	(12)	170
Saldi al 31.12.2006	203.631	102.761	23.807	182	330.381	2.695	333.076
Destinazione risultato 2006			182	(182)	0		0
Aumento C.S. SocGen	1.701	3.275			4.976		4.976
Costi imputati direttamente a patrimonio		(521)			(521)		(521)
Aumento C.S. mediante prelievo da Riserva Sovraprezzo	20.533	(20.533)			0		0
Valutazione a fair value di immobili			(19.626)		(19.626)	19	(19.607)
Valutazione a fair value di attività finanziarie disponibili alla vendita			1.834		1.834		1.834
Valutazione a fair value di strumenti derivati			(79)		(79)	(52)	(131)
Adegguamento aliquota fiscale			18.623		18.623		18.623
Variazione area di consolidamento					0	5.740	5.740
Risultato del periodo				4.444	4.444	381	4.825
Saldi al 31.12.2007	225.865	84.982	24.741	4.444	340.032	8.783	348.815
Destinazione risultato 2007			4.444	(4.444)	0		0
Aumento C.S. SocGen	1.228	319			1.547		1.547
Costi imputati direttamente a patrimonio		(54)			(54)		(54)
Aumento C.S. CemLux S.A.	14.275	5.064			19.339		19.339
Aumento C.S. mediante prelievo da Riserva Sovraprezzo	24.137	(24.137)			0		0
Distribuzione dividendi			(1.081)		(1.081)		(1.081)
Valutazione a fair value di immobili			1.266		1.266		1.266
Valutazione a fair value di attività finanziarie disponibili alla vendita			(1.826)		(1.826)		(1.826)
Valutazione a fair value di strumenti derivati			(18)		(18)	(97)	(115)
Variazione area di consolidamento			13		13	(4.209)	(4.196)
Risultato del periodo				(5.661)	(5.661)	(1.486)	(7.147)
Saldi al 31.12.2008	265.505	66.174	27.539	(5.661)	353.557	2.991	356.548

Per maggiori informazioni circa la situazione economica, patrimoniale, finanziaria e sul rendiconto finanziario si rinvia alla Parte Seconda, Sezione I, Capitolo 9 e Capitolo 20.

3.2 Informazioni finanziarie selezionate per i periodi semestrali chiusi al 30 giugno 2009 e 2008

Dati consolidati di conto economico

La tabella che segue fornisce informazioni riguardanti i principali dati economici consolidati per i semestri chiusi al 30 giugno 2009 e 2008.

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO	01.01 - 30.06.2009 (i)	01.01 - 30.06.2008 (ii)
<i>importi in migliaia di Euro</i>		
Ricavi da vendita immobili	10.984	4.146
Ricavi da locazioni e servizi	451	1.492
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	11.435	5.638
Variazione delle rimanenze	(3.730)	14.183
Valore della produzione	7.705	19.821
Costi per acquisti immobili e materiali	(2.485)	(5.718)
Costi per servizi	(5.281)	(11.802)
Costi del personale	(1.185)	(1.457)
Altre spese operative	(553)	(910)
Altri proventi (oneri)	1.590	804
Costi della produzione	(7.914)	(19.083)
Margine Operativo Lordo (EBITDA)	(209)	738
Ammortamenti	(143)	(182)
Utile/(perdita) da vendita immobili da investimento	0	0
Plusv/(minusv) e (Svalut)/Ripristini di valore di attività	(2.820)	0
Risultato operativo (EBIT)	(3.172)	556
Proventi (oneri) finanziari netti	(2.396)	(3.088)
Risultato derivante dalle attività in funzionamento	(5.568)	(2.532)
Risultato netto delle attività dismesse nell'esercizio	0	0
Risultato prima delle imposte (EBT)	(5.568)	(2.532)
Imposte correnti del periodo	(399)	(420)
Imposte differite del periodo	1.555	997
Risultato netto del periodo	(4.412)	(1.955)
Attribuibile a:		
- azionisti della controllante	(4.084)	(1.664)
- azionisti di minoranza	(328)	(291)

Dati consolidati di stato patrimoniale

Vengono di seguito sintetizzate le informazioni finanziarie consolidate relative allo stato patrimoniale al 30 giugno 2009 ed al 31 dicembre 2008.

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO	30.06.2009	31.12.2008
	(i)	(a)
<i>importi in migliaia di Euro</i>		
ATTIVITA'		
Attività non correnti		
Avviamento ed altre attività a vita indefinita	1.608	1.887
Immobilizzazioni materiali	342.025	345.353
Altre attività immateriali	86	224
Partecipazioni / titoli	91.539	98.710
Attività finanziarie non correnti	2.492	2.442
Altre attività non correnti	2.298	36
Imposte differite attive	3.736	1.753
Totale attività non correnti	443.784	450.406
Attività correnti		
Crediti commerciali	3.211	2.171
Rimanenze	136.720	166.313
Altre attività correnti	18.797	13.264
Attività finanziarie correnti	118	175
Liquidità e mezzi equivalenti	2.054	1.620
Totale attività correnti	160.900	183.542
TOTALE ATTIVITA'	604.684	633.948
PATRIMONIO NETTO EPASSIVITA'		
Patrimonio netto		
Capitale sociale	265.505	265.505
Riserva sovrapprezzo azioni	58.170	66.174
Altre riserve	24.583	27.237
Utile (perdita) del periodo	(4.084)	(5.359)
Patrimonio netto attribuibile agli Azionisti della capogruppo	344.174	353.557
Patrimonio netto di terzi	1.675	4.477
Risultato di competenza di terzi	(328)	(1.486)
Totale patrimonio netto	345.521	356.548
Passività non correnti		
Obbligazioni in circolazione	0	0
Debiti verso banche a medio - lungo termine	73.956	78.380
Debiti verso altri finanziatori a medio - lungo termine	19.057	19.838
Fondi relativi al personale (TFR)	284	373
Fondo per passività fiscali differite	113.057	114.474
Altri passività non correnti	10.442	10.442
Totale passività non correnti	216.797	223.507
Passività correnti		
Debiti verso banche a breve termine	16.240	17.532
Debiti verso altri finanziatori a breve termine	86	122
Debiti verso fornitori	11.328	20.282
Strumenti passivi di copertura a breve	0	515
Fondo rischi ed oneri a breve termine	2.388	0
Altre passività correnti	12.324	15.443
Totale passività correnti	42.366	53.893
TOTALE PATRIMONIO NETTO EPASSIVITA'	604.684	633.948

Indebitamento finanziario

La tabella che segue illustra i dati selezionati dell'indebitamento finanziario netto consolidato al 30 giugno 2009 ed al 31 dicembre 2008.

TABELLA INDEBITAMENTO NETTO - Standard CESR, Par. 127 - Racc. CESR/05-054B, Reg. CE 809/200		
	30.06.2009	31.12.2008
A. Cassa	12	19
B. Altre disponibilità liquide	2.042	1.601
C. Titoli detenuti per la negoziazione	0	0
D. LIQUIDITA' (A + B + C)	2.054	1.620
E. CREDITI FINANZIARI CORRENTI	118	175
F. Debiti bancari correnti	14.980	16.712
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	1.260	820
H. Altri debiti finanziari correnti	86	637
I. INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE (F + G + H)	16.326	18.169
J. INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO (I - E - D)	14.154	16.374
K. CREDITI FINANZIARI NON CORRENTI	2.492	2.442
L. Debiti bancari non correnti	73.956	78.380
M. Obbligazioni emesse	0	0
N. Altri debiti finanziari non correnti	19.057	19.838
O. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE (L + M + N)	93.013	98.218
P. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO (O - K)	90.521	95.776
Q. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO (J + P)	104.675	112.150

Rendiconto finanziario

La tabella che segue illustra i dati consolidati selezionati del rendiconto finanziario al 30 giugno 2009 e 2008.

	30.06.2009	30.06.2008
	(i)	(ii)
RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO		
(importi in migliaia di Euro)		
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' OPERATIVE:		
RISULTATO NETTO	(4.412)	(1.955)
Rettifiche per riconciliare il risultato netto con i flussi di cassa generati (utilizzati) dalla gestione:		
Ammortamenti	143	182
Imposte differite	(1.557)	(997)
Imposta sostitutiva	-	-
Svalutazione delle rimanenze finali di immobili destinati alla vendita	-	-
Accantonamento al Fondo trattamento di fine rapporto	51	64
Svalutazione degli avviamenti	184	-
Perdite (utili) da aggregazioni aziendali	-	-
Minusvalenze (plus valenze) su vendite/conferimenti di immobilizzazioni materiali	2.013	7
Altre componenti economiche senza movimenti di cassa	129	-
Variazioni nelle attività e passività operative:		
Crediti verso clienti	(9.239)	113
Magazzino	1.092	(23.559)
Debiti verso fornitori	1.877	(4.917)
Altre - nette	(3.966)	(216)
FLUSSO DI CASSA NETTO DELLE ATTIVITA' OPERATIVE (A)	(13.685)	(31.278)
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO:		
Immobilizzazioni materiali e immateriali acquistate	(4.740)	(7.182)
Acquisizioni di partecipazioni al netto delle disponibilità liquide nette acquisite	-	(13.000)
Incassi dalla vendita di immobilizzazioni materiali	3.022	-
Immobilizzazioni finanziarie	(3.066)	(522)
Altre attività finanziarie	(49)	-
Cessione di partecipazioni al netto delle disponibilità liquide nette cedute	1.574	-
Altre variazioni	-	5
Variazione delle disponibilità nette per effetto del conferimento	-	-
FLUSSO DI CASSA NETTO PER LE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	(3.259)	(20.699)
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' FINANZIARIE:		
Variazione netta dei finanziamenti a lungo termine	19.106	27.824
Variazione netta dei finanziamenti a breve termine	15	(1.490)
Aumento del capitale sociale e riserve	-	20.832
Pagamento dividendi	-	(1.081)
FLUSSO DI CASSA GENERATO (UTILIZZATO) DA ATTIVITA' FINANZIARIE (C)	19.121	46.085
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO NELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE (A+B+C)	2.177	(5.892)
DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	(6.629)	2.242
DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	(4.452)	(3.650)
INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI:		
Interessi pagati	2.644	2.467
Imposte sul reddito pagate	-	130
Interessi incassati	34	78
Dividendi incassati	-	-
PROSPETTO DI RICONCILIAZIONE DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE		
(importi in migliaia di Euro)		
DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO:		
Disponibilità liquide	1.620	5.863
Scoperti di conto corrente	(8.249)	(3.621)
DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	(6.629)	2.242
DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO:		
Disponibilità liquide	2.054	3.389
Scoperti di conto corrente	(6.506)	(7.039)
DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	(4.452)	(3.650)

Variazione del patrimonio netto

La tabella che segue illustra i dati consolidati selezionati della variazione del patrimonio netto al 30 giugno 2009 e 2008.

PROSPETTO DI VARIAZIONE DEL PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO (DATI SEMESTRALI)	CAPITALE	RISERVA	RISERVA	ALTRE	RISULTATO	PATR. NETTO	PATR. NETTO	PATR. NETTO
	SOCIALE	SOVRAPPR.	CF Hedge	RISERVE	D'ESERCIZIO	GRUPPO	TERZI	TOTALE
<i>(importi in migliaia di Euro)</i>								
Saldi al 31.12.2007	225.865	84.982	0	27.741	4.444	340.032	8.783	348.815
Destinazione risultato 2007		(7.359)		11.803	(4.444)	0		0
Aumento C.S. Sogen	1.228	319				1.547		1.547
Costi imputati direttamente a patrimonio		(54)				(54)		(54)
Aumento C.S. CenLux S.A.	14.275	5.064				19.339		19.339
Aumento C.S. mediante prelievo da Riserva Sovrapprezzo	24.137	(24.137)				0		0
Distribuzione dividendi				(1.081)		(1.081)		(1.081)
Valutazione a fair value di attività finanziarie disponibili alla vendita				71		71		71
Valutazione a fair value di strumenti derivati				77		77	52	129
Variazione area di consolidamento				16		16	15	31
Risultato del periodo					(1.664)	(1.664)	(291)	(1.955)
Saldi al 30.06.2008	265.505	58.815	0	38.627	(1.664)	358.283	8.559	366.842
Saldi al 31.12.2008	265.505	66.174	0	22.793	(915)	353.557	2.990	356.547
Destinazione risultato 2008				(5.359)	5.359	0		0
Variazione area di consolidamento				0		0	(1.274)	(1.274)
Totale Utile/(perdita) complessiva			(5.299)	0	(4.162)	(9.461)	(369)	(9.830)
Saldi al 30.06.2009	265.505	66.174	(5.299)	17.434	282	344.096	1.347	345.443

Per maggiori informazioni circa la situazione economica, patrimoniale, finanziaria e sul rendiconto finanziario si rinvia alla Parte Seconda, Sezione I, Capitolo 9 e Capitolo 20.

4.1 FATTORI DI RISCHIO RELATIVI ALL'EMITTENTE ED AL GRUPPO AD ESO FACENTE CAPO**4.1.1 Rischi connessi al negativo andamento gestionale del primo semestre 2009**

La gestione finanziaria del 2008 registra un risultato di esercizio negativo pari a circa Euro 6,870 milioni, con un peggioramento di circa Euro 3,207 milioni rispetto al risultato del 2007 pari a circa Euro 3,663 milioni. Il risultato prima delle imposte (EBT) – che ha risentito dei maggiori oneri finanziari non pienamente compensati dai margini relativi all'attività di funzionamento - ha registrato nell'esercizio 2008 un saldo negativo per circa Euro 9,124 milioni (se pur migliore del saldo negativo dell'esercizio 2007, pari invece a circa Euro 22,461 milioni).

I principali fattori che hanno comportato tale risultato possono essere:

- (i) l'incremento degli oneri finanziari che si sono attestati a circa Euro 6,987 milioni; tale peggioramento degli oneri finanziari è riconducibile all'incremento del valore medio dei finanziamenti accesi dalle società del Gruppo durante il 2008 con un tasso medio pagato sui finanziamenti del 5,80% annuo;
- (ii) l'incremento della posizione finanziaria netta consolidata che è passata da circa Euro 82,876 milioni del 31 dicembre 2007, a circa Euro 112,150 milioni al 31 dicembre 2008;
- (iii) la riduzione del risultato industriale consolidato passato da circa Euro 2,214 milioni del 2007 a circa Euro 1,793 milioni del 2008;
- (iv) le svalutazioni apportate alle attività immobiliari in portafoglio destinati alla vendita per circa Euro 4,047 milioni; , per allineamento ai presunti valori di realizzo.

Anche il primo semestre 2009 evidenzia un risultato di periodo negativo pari a circa Euro 4,412 milioni, con un peggioramento di circa Euro 2,457 milioni rispetto al risultato del primo semestre 2008, che era negativo per circa Euro 1,955 milioni.

Si segnala che l'EBT ha registrato nel primo semestre 2009 un saldo negativo per circa Euro 5,568 milioni, in peggioramento rispetto al saldo negativo del primo semestre 2008, pari invece a circa Euro 2,532 milioni.

Prosegue la strategia del Gruppo di ridurre la presenza sul settore del residenziale e di diversificare verso la costruzione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

I principali fattori che hanno comportato tale risultato possono essere:

- (i) la riduzione del risultato industriale consolidato passato da un saldo positivo di 0,556 milioni del primo semestre 2008 ad un saldo negativo di euro 0,352 milioni del primo semestre 2009; le vendite effettuate, data la crisi del settore, hanno risentito nei prezzi di sconti maggiori rispetto al passato;
- (ii) i maggiori costi sostenuti per lo sviluppo degli impianti di energia rinnovabile che non sono ancora allacciati alla rete e non producono ricavi per bilanciare tali costi;

- (iii) la riduzione dell'indebitamento finanziario netto consolidato, che è passata da circa Euro 112,150 milioni al 31 dicembre 2008 ad euro 104,675 milioni del 30 giugno 2009, ha contribuito ad un calo degli oneri finanziari passati da Euro 3,088 milioni del primo semestre 2008 ad Euro 2,396 milioni del primo semestre 2009; il tasso medio sui finanziamenti è stato del 4,23% annuo;
- (iv) le svalutazioni apportate alle attività immobiliari in portafoglio destinati alla vendita per circa Euro 2,820 milioni, per allineamento ai presunti valori di realizzo.

Si segnala che, nell'ambito di un contratto di finanziamento in Project Financing, per massimi Euro 23.100.000,00, stipulato in data 1 agosto 2008 tra Two Solar Park 2008 S.r.l., in qualità di società prenditrice (società controllata al 100% da One Solar S.r.l. a sua volta controllata al 100% da Uni Solar S.r.l. a sua volta controllata al 50% da Uni Land) ed Interbanca, in qualità di banca finanziatrice, è stato previsto a carico della società prenditrice un impegno di c.d. *negative pledge* (i.e. impegno a "non concedere e non consentire la creazione di gravami sui propri beni, ad eccezione dei gravami consentiti") che risulta rispettato alla data del 31 dicembre 2008, al 30 giugno 2009 nonché alla Data del Prospetto. Si rileva inoltre che nessuna società del Gruppo ha contrattualmente assunto verso terzi impegni relativi a *covenants* finanziari né sono stati assunti ulteriori impegni di *negative pledge* rispetto a quello sopra menzionato.

(Cfr. Sezione Prima Capitolo 10, Paragrafo 10.1.1 e Capitolo 22, Paragrafo 22.2)

4.1.2 Rischi connessi all'impatto dell'attuale situazione di mercato e del contesto macroeconomico sull'andamento del Gruppo Uni Land

L'andamento del Gruppo Uni Land è influenzato dalla situazione dei mercati finanziari e dal contesto macroeconomico in cui opera. In particolare, il sistema finanziario globale ha operato in condizioni di difficoltà a partire dal mese di agosto 2007 e i mercati finanziari hanno avuto un andamento particolarmente negativo dopo le dichiarazioni di insolvenza di alcuni primari istituti finanziari internazionali, intervenute a partire dal settembre 2008. Questa situazione ha portato a gravi distorsioni dei mercati finanziari di tutto il mondo ed ad una situazione di recessione di alcuni dei principali Paesi industrializzati, con criticità senza precedenti sul fronte della raccolta di liquidità, e di conseguenza nella erogazione del credito in particolare a livello del settore immobiliare.

Le sopra menzionate circostanze hanno determinato, anche per il Gruppo Uni Land, un rallentamento delle attività del Gruppo, un incremento del costo del finanziamento, una diminuzione dei corsi azionari e del valore delle attività, nonché ulteriori costi derivanti da svalutazioni e deprezzamenti, con una diminuzione della profittabilità (cfr. Sezione Prima, Capitoli 9 e 20 del Prospetto). Nel caso in cui dovesse determinarsi in futuro un peggioramento delle suddette circostanze, il Gruppo Uni Land potrebbe subire ulteriori conseguenze negative sulla propria situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

4.1.3 Rischi connessi allo svolgimento dell'attività immobiliare

L'attività di sviluppo immobiliare del Gruppo Uni Land risulta soggetta ai rischi connessi alla non sempre prevedibile stima dei tempi di completamento delle procedure autorizzative connesse alla valorizzazione e allo sviluppo delle aree e delle proprietà immobiliari e ultimamente anche dal protrarsi del tempo medio di vendita delle unità immobiliari, e della conseguente riduzione dei margini in conseguenza della contrazione dell'esercizio del credito da parte degli istituti finanziatori.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.1.1 del Prospetto.

4.1.4 Rischi connessi al reperimento di liquidità sui mercati

La reperibilità della liquidità destinata allo svolgimento delle varie attività è essenziale per il raggiungimento degli obiettivi strategici del Gruppo Uni Land.

Inoltre, la liquidità è essenziale affinché l'Emittente sia nelle condizioni di far fronte agli impegni di pagamento per cassa o per consegna, previsti o impreveduti, in modo da non pregiudicare l'operatività corrente o la situazione finanziaria del Gruppo Uni Land.

L'attuale contesto internazionale, connotato da una estrema volatilità e da una straordinaria incertezza sui mercati finanziari, ha contribuito ad alimentare una progressiva indisponibilità di liquidità sul mercato istituzionale e un contestuale clima di sfiducia generalizzato relativo alla raccolta sul mercato interbancario.

Alla Data del Prospetto - considerando il limitato rischio connesso ai progetti immobiliari già avviati (es. progetti a stato di avanzamento lavori), in quanto supportati da linee di finanziamento concordate e già parzialmente erogate - una limitata capacità di reperire sul mercato finanziario la liquidità necessaria per avviare nuovi progetti immobiliari potrebbe influenzare negativamente il raggiungimento degli obiettivi del Gruppo Uni Land e pregiudicarne la situazione economica e reddituale.

4.1.5 Rischi relativi alla dipendenza da personale chiave

Il Gruppo Uni Land è attualmente gestito da alcuni dirigenti e dipendenti che vantano un'esperienza pluriennale nei rispettivi settori di appartenenza.

L'azionista di riferimento dell'Emittente (Ing. Alberto Mezzini) che ricopre anche il ruolo di Direttore Generale, ha una profonda conoscenza dell'attività del Gruppo Uni Land nonché del settore in cui esso opera. Pertanto, l'eventuale mancanza di tale soggetto potrebbe incidere negativamente sulle attività e le prospettive del Gruppo stesso.

4.1.6 Rischi connessi ai procedimenti giudiziari in corso in relazione all'acquisizione delle proprietà immobiliari appartenute alla famiglia dei Principi Borghese di Roma

In data 3 giugno 2008 l'Ing. Mezzini, sia in proprio sia nella sua qualità di legale rappresentante di Frassino S.r.l. (società controllata al 100% da Uni Land) ha avviato un'azione legale presso il tribunale di Roma, nei confronti del Sig. Massimo Chiappini affinché detto tribunale disponga (ai sensi dell'ex art. 2932 c.c.) l'esecuzione in forma specifica del contratto preliminare stipulato in

data 28 dicembre 2007 ed il conseguente trasferimento in favore della Frassino S.r.l. dei diritti di proprietà di cui risulta titolare il Sig. Massimo Chiappini, in relazione al patrimonio immobiliare una volta appartenuto alla famiglia dei principi borghese di roma.

e' stata altresì contestualmente avanzata una richiesta di condanna del Sig. Massimo Chiappini a risarcire alla Frassino S.r.l. ed all'Ing. Alberto Mezzini i danni subiti e subendi dagli stessi in ragione dell'inadempimento del contratto preliminare del 28 dicembre 2007, anche in considerazione della mancata disponibilità dei beni nonché della mancata disponibilità delle somme già anticipate al venditore prima della stipula del preliminare; oltre, ovviamente, ad ogni maggior danno, rivalutazione ed interesse che potranno essere stabiliti in sede giudiziale. Come rappresentato al mercato mediante comunicato stampa infatti, il Sig. Massimo Chiappini non si è presentato all'appuntamento fissato presso il notaio preposto al fine di dar corso alla stipulazione del primo contratto definitivo di cessione relativo ad una prima porzione di diritti di proprietà inerenti la c.d. eredità Borghese, rendendosi di fatto, a giudizio della Società, inadempiente agli impegni da esso assunti nel contratto preliminare con la società Frassino S.r.l.

Di conseguenza il Consiglio di Amministrazione di Uni Land, avendo di contro, riscontrato il puntuale adempimento della società controllata Frassino S.r.l. alle obbligazioni contrattuali da essa assunte nel citato contratto preliminare, ha ritenuto opportuno di far avviare dai propri consulenti legali di fiducia un'approfondita analisi volta a verificare quali iniziative o azioni intraprendere o proporre di intraprendere alla propria controllata nei confronti del Sig. Massimo Chiappini al fine di tutelare al meglio gli interessi del gruppo e degli azionisti di Uni Land.

A seguito dell'azione legale precedentemente esposta, il Sig. Massimo Chiappini ha instaurato i seguenti procedimenti:

- innanzi al Tribunale di Tivoli, nei confronti dell'ing. Mezzini, di Frassino S.r.l. e di Uni Land, ove richiede al Tribunale di dichiarare inesistente o nullo il contratto preliminare di compravendita stipulato in data 28 dicembre 2007, con conseguente cancellazione della trascrizione del predetto contratto; dichiarare illegittima, perché contraria alla volontà delle parti, la trascrizione del citato contratto preliminare di compravendita del 28 dicembre 2007; accertare e dichiarare l'illegittimità del comportamento della Frassino S.r.l., di Uni Land e dell'Ing. Mezzini, consistito nella divulgazione alla stampa specialistica nazionale di notizie distorte direttamente incidenti sul normale svolgimento del mercato borsistico e finanziario; accertare e dichiarare, in via subordinata, la mala fede nelle trattative a carico della Frassino S.r.l. e dell'ing. Mezzini, nonché la loro grave inadempienza al contratto preliminare di compravendita, e, per l'effetto, dichiarare la risoluzione del predetto contratto, con conseguente cancellazione della relativa trascrizione, condannare in ogni caso tutti i convenuti al risarcimento dei danni per euro 250 milioni.
- innanzi al Tribunale di Roma, nei confronti, tra gli altri, dell'ing. Mezzini, di Cem s.p.a., dell'arch. Sandro Chiappini (fratello del Sig. Massimo Chiappini) e del Conservatore dei Registri Immobiliari di Roma. Nell'atto di citazione il Sig. Massimo Chiappini richiede al Tribunale di accertare, in via principale, la sua pretesa qualità di unico erede del defunto Sig. Vittorio Chiappini e la conseguente nullità del contratto definitivo di compravendita stipulato tra l'arch.

Sandro Chiappini e la Cem S.p.a. in data 31 marzo 2008; di ottenere, in via subordinata, l'assegnazione della quota ereditaria alienata dall'arch. Sandro Chiappini alla Cem S.p.a., giacché asseritamente ceduta in violazione dei diritti di prelazione ereditaria accordati dall'art. 732 c.c.; e di pronunciare la condanna dei convenuti, in solido, al risarcimento dei danni per euro 20 milioni.

In relazione a quanto su esposto, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto che, dopo approfondite valutazioni anche tenuto conto delle analisi svolte dai propri consulenti legali incaricati, che il rischio di soccombenza per le società del gruppo uni land nei procedimenti avviati contro le stesse dal sig. Massimo Chiappini risulti essere "possibile" e non "probabile" ai sensi dello IAS 37. Pertanto, come previsto nello stesso IAS 37, nessun accantonamento a fondo rischi è stato appostato nel bilancio consolidato al 31 dicembre 2008.

Non si esclude in ogni caso che l'eventuale ipotetica soccombenza nei su citati giudizi, possa comportare effetti negativi per la situazione economica e patrimoniale del Gruppo Uni Land.

Per maggiori informazioni in relazione ai procedimenti in essere si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 20, Paragrafo 20.7.

4.1.7 Rischi connessi al mancato adeguamento al Codice di Autodisciplina

Come evidenziato nell'annuale relazione sul sistema di Corporate Governance, date le caratteristiche dimensionali e strutturali dell'Emittente, il tipo di attività svolta, la stessa non ha sino ad ora ritenuto necessario adeguarsi ad alcune previsioni del Codice di Autodisciplina e segnatamente quelle relative:

- all'istituzione di un apposito Comitato per le proposte di nomina;
- alla nomina di un amministratore esecutivo incaricato del sistema del controllo interno;
- all'istituzione della funzione di internal audit.

Alla Data del Prospetto, restando sostanzialmente invariate le condizioni sopra evidenziate, pertanto, tenendo conto delle caratteristiche dimensionali e strutturali della Società e dell'attività attualmente svolta dal Comitato di Controllo Interno, l'Emittente non ritiene necessario adeguarsi alle ciate raccomandazioni del Codice di Autodisciplina; l'Emittente infatti, ritiene che le procedure di controllo interno e monitoraggio dei flussi informativi e di reportistica contabile-finanziaria siano pienamente adeguate alle esigenze del Gruppo Uni Land.

L'Emittente, in ogni caso, non esclude nel prossimo futuro – in conseguenza di un eventuale implemento delle strutture operative connesso allo sviluppo dell'attività "core" - la nomina di un amministratore esecutivo che presieda alle funzioni del controllo interno ed alla istituzione della funzione di internal audit.

4.2. FATTORI DI RISCHIO RELATIVI AL SETTORE IN CUI OPERA L'EMITTENTE

4.2.1 Rischio relativo alla situazione macroeconomica

Il mercato dell'immobiliare in cui è posizionato il Gruppo Uni Land è caratterizzato da un andamento ciclico correlato all'andamento macroeconomico. Flessioni nella situazione economica generale ovvero incertezze sulle future prospettive economiche stanno avendo un impatto negativo sulla propensione all'investimento degli investitori nei principali mercati. Di conseguenza, flessioni economiche del mercato immobiliare in termini di minor domanda potrebbero avere un impatto negativo sull'attività del Gruppo Uni Land, sui suoi risultati economici e sulla sua situazione finanziaria.

4.2.2 Rischi connessi allo svolgimento dell'attività immobiliare

I principali fattori di rischio che potrebbero influenzare l'attività dell'Emittente, sono preminentemente legati alla ciclicità tipica del settore immobiliare ed ai processi di aggregazione e concentrazione in corso nel settore che potrebbero portare ad un incremento della concorrenza, con conseguenze negative per i risultati del gruppo societario facente capo ad Uni Land. Nonostante il mercato immobiliare italiano si trovi attualmente in una fase di recessione, non si esclude che un possibile ulteriore peggioramento del ciclo immobiliare possa avere ripercussioni negative sulla capacità di crescita del Gruppo Uni Land. (Cfr. Sezione Prima, Capitolo 6.)

4.2.3 Rischi connessi alle politiche comunitarie e nazionali a supporto delle fonti rinnovabili di energia

Lo sviluppo futuro della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili dipende in maniera significativa dalle politiche nazionali e comunitarie volte a promuovere e supportare tale attività, scelte dettate dalla circostanza che ad oggi il costo per produrre energia da fonti rinnovabili è generalmente più elevato rispetto al costo dell'energia prodotta da combustibili fossili (ad esempio carbone, petrolio). In particolare, l'Italia ha adottato dal settembre 2005, anche in esecuzione di direttive europee, politiche di supporto attivo alla produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, che comprendono, nel caso di produzione di energia elettrica da fonte fotovoltaica, l'introduzione di tariffe incentivanti applicabili alla totalità dell'energia elettrica prodotta.

L'adesione a politiche di sostegno e di rafforzamento del settore è stata costante negli ultimi anni; tuttavia l'Emittente non può garantire che tale supporto verrà mantenuto in futuro e che l'energia elettrica prodotta dagli impianti entrati in esercizio a partire dal 2011 potrà beneficiare di misure di supporto, ovvero che tali forme di sostegno non verranno ridotte o diminuite.

Qualora l'Italia e/o la Comunità Europea decidessero di eliminare o ridurre le misure di sostegno e gli incentivi attualmente previsti, tali modifiche normative potrebbero avere un impatto negativo sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

Le attuali politiche comunitarie di sostegno al fotovoltaico prevedono l'attribuzione di contributi pubblici che retribuiscono il kWh prodotto da fonte fotovoltaica in modo da rendere economicamente conveniente l'investimento in impianti fotovoltaici e competitivo con le altre fonti energetiche (incentivi tariffari di tipo "feed-in"). La tendenza in atto in tutti i paesi europei in cui tali meccanismi incentivanti sono presenti è quella di ridurre progressivamente tali

contributi, coerentemente con il progressivo ridursi del costo della tecnologia fotovoltaica al crescere della sua diffusione.

4.2.4 Rischio connesso al rilascio delle autorizzazioni amministrative nel settore fotovoltaico e eolico

La realizzazione degli impianti fotovoltaici ed eolici richiede l'ottenimento da parte delle autorità pubbliche competenti di autorizzazioni e/o permessi.

Con riferimento alla normativa nazionale, in base all'art. 12 del D. Lgs. 387/2003 la costruzione e l'esercizio di impianti alimentati da fonti rinnovabili sono soggetti ad una Autorizzazione Unica, rilasciata dalle autorità competenti. Il DM 19 febbraio 2007 ha precisato che: "qualora sia necessaria l'acquisizione di un solo provvedimento autorizzativo comunque denominato, l'acquisizione del predetto provvedimento sostituisce il provvedimento di Autorizzazione Unica di cui all'art. 12, D. Lgs. n. 387/2003" e che "per gli impianti per i quali non è necessaria alcuna autorizzazione, come risultante dalla normativa nazionale o regionale vigente, è sufficiente la DIA".

Per quanto concerne la normativa regionale relativa agli impianti fotovoltaici, generalmente, il titolo autorizzativo necessario varia in funzione (i) della tipologia di impianto (impianto integrato, parzialmente integrato, non integrato), (ii) della dimensione dell'impianto (kWp), (iii) delle caratteristiche dell'immobile su cui si realizza l'impianto ed (iv) in relazione alla presenza di specifici vincoli di legge. Si segnala, da ultimo, che l'art. 2, comma 158 della Legge Finanziaria 2008, nel modificare l'art. 12 del D. Lgs. 387/2003, ha previsto che gli impianti fotovoltaici per i quali non è richiesto il rilascio di alcuna autorizzazione possono essere realizzati mediante DIA solo se di potenza inferiore a 20 kWp.

L'intervento normativo della finanziaria potrebbe avere impatti significativi sulle legislazioni regionali nel senso di imporre l'applicazione dell'Autorizzazione Unica per gli impianti con potenza generalmente superiore a 20 kWp, e quindi rendere l'iter amministrativo più complesso.

L'Emittente, quindi, non può garantire che i tempi di ottenimento delle autorizzazioni necessarie per la realizzazione degli impianti fotovoltaici possano subire delle estensioni.

Per quanto concerne gli impianti eolici, l'iter autorizzativo risulta complesso e, assumendo la disponibilità del sito e l'assenza di particolari fattori ostativi, si conclude in un periodo di tempo compreso tra 1 e 3 anni. L'Emittente pertanto non può garantire che l'iter autorizzativo dei progetti da avviarsi si concluderà secondo le tempistiche previste.

4.3 FATTORI DI RISCHIO RELATIVI ALLE AZIONI OGGETTO DI OFFERTA

4.3.1 Rischi connessi a possibili problemi di liquidità sui mercati e di potenziale volatilità del corso azionario

Le Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale presentano gli elementi di rischio propri di un investimento in azioni quotate in un mercato regolamentato della medesima natura. I possessori

di tali Azioni possono liquidare il proprio investimento mediante vendita sul mercato di quotazione dei titoli medesimi.

Potrebbero peraltro presentarsi problemi di liquidabilità dei predetti titoli, comuni e generalizzati ai mercati di quotazione, oppure specifici anche in relazione all'ammontare dei titoli che si intendono monetizzare.

L'incertezza della situazione macroeconomica potrebbe, inoltre, avere effetti in termini di aumento della volatilità dei corsi azionari, inclusi quelli delle azioni Uni Land. I mercati azionari hanno fatto riscontrare, negli ultimi anni, in particolare nel 2008, notevoli fluttuazioni in ordine sia al prezzo che ai volumi dei titoli scambiati. Tali incertezze potrebbero in futuro incidere negativamente sul prezzo di mercato delle azioni di Uni Land, indipendentemente dagli utili di gestione o dalle condizioni finanziarie della stessa. Il prezzo di mercato delle azioni potrebbe, altresì, essere soggetto a significative oscillazioni dovute a diversi fattori quali, tra gli altri, cambiamenti della situazione economica, finanziaria, patrimoniale e reddituale della Società o dei suoi concorrenti, la liquidità del mercato delle Azioni, differenze dei risultati operativi e finanziari effettivi rispetto a quelli previsti dagli investitori e dagli analisti, cambiamenti nelle previsioni e raccomandazioni degli analisti. Inoltre, il prezzo di negoziazione dei diritti di opzione potrebbe essere soggetto a significative oscillazioni, in funzione, tra l'altro, del prezzo di mercato delle azioni Uni Land.

Nell'ambito dell'Offerta, infine, non si può escludere che alcuni Azionisti dell'Emittente decidano di non esercitare i propri diritti di opzione e venderli sul mercato, con conseguenze negative sul prezzo di mercato dei diritti di opzione o delle azioni.

4.3.2 Rischi connessi a possibili effetti di diluizione dell'Aumento di Capitale

Trattandosi di un Aumento di Capitale in opzione, non vi sono effetti diluitivi in termini di partecipazione al capitale sociale nei confronti degli Azionisti che decideranno di aderirvi sottoscrivendo integralmente la quota di loro spettanza.

L'Aumento di Capitale avrà, al contrario, effetti diluitivi, in termini di partecipazione al capitale sociale, nei confronti degli Azionisti che non eserciteranno o eserciteranno parzialmente i diritti di opzione loro spettanti. Gli attuali Azionisti Uni Land, qualora non esercitassero, in tutto o in parte, il diritto di opzione di loro spettanza, subirebbero nell'ipotesi di integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale, una diluizione della loro partecipazione, in termini percentuali sul capitale sociale, pari a un massimo di circa il 6,4%.

4.3.3 Esclusione dei mercati nei quali non sia consentita l'Offerta

L'Offerta è riservata esclusivamente al territorio Italiano. Il presente Prospetto Informativo costituisce offerta di strumenti finanziari in Italia.

Il presente Prospetto Informativo non costituisce offerta di strumenti finanziari negli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia o in qualsiasi altro paese nel quale tale offerta non sia

consentita in assenza di autorizzazioni da parte delle competenti Autorità (congiuntamente con Stati Uniti d'America, Canada, Giappone ed Austria, i "Paesi Esclusi").

Le Azioni i relativi diritti di opzione non sono stati né saranno registrati ai sensi dello United States Securities Act of 1933 e successive modifiche, né ai sensi delle corrispondenti normative di Canada, Giappone, Australia e degli altri Paesi Esclusi e non potranno conseguentemente essere offerti, venduti o comunque consegnati, direttamente o indirettamente, negli Stati Uniti d'America, in Canada, Giappone, Australia o negli altri Paesi Esclusi.

Nessuno strumento finanziario può essere offerto o negoziato negli Stati Uniti d'America, in Canada, Giappone, Australia o negli altri Paesi Esclusi in assenza di specifica registrazione in conformità alle disposizioni di legge ivi applicabili ovvero, di deroga rispetto alle medesime disposizioni.

L'Offerta, quindi, non è né sarà promossa negli Stati Uniti d'America, in Canada, in Giappone e in Australia, né ai soggetti ivi residenti, nonché in qualsiasi degli altri Paesi Esclusi nel quale l'Offerta non è consentita in assenza di specifiche autorizzazioni da parte delle competenti autorità.

Ogni adesione all'Offerta posta in essere direttamente o indirettamente in violazione delle restrizioni di cui sopra, sarà considerata non valida.

Pertanto, gli azionisti di Uni Land non residenti in Italia, prima di intraprendere qualsiasi iniziativa in relazione all'Offerta dovrebbero avvalersi di specifici pareri legali in materia.

Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione Seconda, Capitolo 5, Paragrafo 5.2.1.

4.3.4 Indeterminatezza della destinazione dei proventi dell'Offerta stante l'assenza di un piano industriale in relazione agli investimenti futuri

Alla Data del Prospetto – pur essendo avviate alcune trattative su base informale e di carattere cognitivo con parti terze e fatto salvo l'impianto fotovoltaico già installato in Puglia dalla società controllata Two Solar Park 2008 S.r.l. per complessivi 4MWh (il cui allaccio alla rete ENEL è previsto entro la fine del 2009) (cfr. Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.1.1.) – non è stato approvato alcuno specifico piano industriale né sono state assunte deliberazioni o determinazioni di qualsivoglia natura in merito all'ammontare, alla tipologia ed alla tempistica degli investimenti che potrebbero essere effettuati nel settore della produzione di energia da fonti rinnovabili.

In considerazione degli impegni assunti dal socio di controllo, Ing. Alberto Mezzini, di esercitare integralmente i diritti di opzione ad esso spettanti nonché l'eventuale porzione inoptata, anche mediante compensazione dei crediti vantanti nei confronti dell'Emittente (direttamente ed indirettamente per complessivi circa Euro 20 milioni alla Data del Prospetto, cfr. Sezione Prima, Capitolo 19, Paragrafo 19.1), i proventi netti dell'Offerta potranno determinarsi ed essere utilizzati secondo quanto di seguito rappresentato.

- (i) La porzione di aumento di capitale di competenza dell'Ing. Mezzini e delle società da esso controllate, per complessivi circa Euro 13,5 milioni, verrà integralmente sottoscritta – secondo quanto recentemente comunicato dallo stesso Ing. Mezzini – mediante compensazione dei relativi crediti vantati nei confronti della Società; pertanto tali somme saranno automaticamente imputate a riduzione dell'indebitamento finanziario netto consolidato (che al 30 giugno 2009 era pari ad Euro 105 milioni).

- (ii) La porzione di aumento di capitale di competenza degli azionisti di minoranza di Uni Land (diversi dall'Ing. Mezzini e dalle società ad esso facenti capo), per circa Euro 6,5 milioni, verrebbe destinata – nel caso in cui gli stessi aderissero all'Offerta mediante versamenti in denaro - per dar corso a nuovi investimenti nella creazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili (eolica., solare, biomasse) diversi da quello già installato in Puglia dalla controllata Two Solar Park 2008 S.r.l. Ove invece, tali gli azionisti non aderissero all'Offerta, l'Ing. Mezzini (direttamente ed indirettamente), sottoscriverebbe sia la porzione di aumento di capitale di propria spettanza sia, integralmente, la porzione rimasta inoptata; e ciò, esclusivamente mediante compensazione dei crediti vantati nei confronti della Società. In tal caso, nessun provento liquido verrebbe destinato agli investimenti nelle energie rinnovabili mentre l'intero aumento di capitale sarebbe destinato alla riduzione dell'indebitamento finanziario esistente.

CAPITOLO 5 – INFORMAZIONI SULL’EMITTENTE

5.1 Storia ed evoluzione di Uni Land

5.1.1. Denominazione legale e commerciale dell’Emittente

La denominazione sociale dell’Emittente è Uni Land S.p.A.

5.1.2. Luogo di registrazione dell’Emittente e suo numero di registrazione

Uni Land è iscritta presso il Registro delle Imprese di Bologna al n. 01919160158.

5.1.3. Data di costituzione e durata dell’Emittente

Uni Land è stata costituita in data 13 novembre 1959 con la denominazione “Perlier”.

La durata dell’Emittente è stabilita dall’atto costitutivo al 31 dicembre 2050 e tale durata potrà essere prorogata con deliberazione dell’assemblea dei soci.

5.1.4. Domicilio e forma giuridica dell’Emittente, legislazione in base alla quale opera, Paese di costituzione e sede sociale

Uni Land è attualmente costituita in forma di società per azioni di diritto italiano. L’Emittente ha sede legale in Monghidoro (BO), via Vittorio Emanuele II, n. 84, tel. n. +39 051 6554200.

5.1.5. Fatti importanti nell’evoluzione dell’attività di Uni Land

L’Emittente è la capofila del Gruppo Uni Land, attivo nel settore del *land banking*, dello sviluppo immobiliare e delle costruzioni immobiliari e recentemente anche nella produzione di energia da fonti rinnovabili (per ulteriori informazioni sulle attività del Gruppo si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.1).

5.1.6. Storia ed evoluzione del Gruppo

La società è stata costituita con la denominazione sociale “Perlier S.p.A.” il 13 Novembre 1959.

L’attività di sviluppo immobiliare prevalentemente svolta dalla famiglia Mezzini, prima tramite Cem S.p.A., si basa sull’individuazione delle opportunità di investimento nei diversi settori del mercato immobiliare, nell’acquisizione di beni immobili (prevalentemente di terreni agricoli o con basso grado di edificabilità) e nella successiva alienazione degli stessi beni, una volta valorizzati dal punto di vista urbanistico.

A metà degli anni ‘80, grazie alla decennale esperienza maturata nello sviluppo di terreni l’Azienda amplia la sfera di competenza al settore delle costruzioni; una volta che i terreni hanno ottenuto le necessarie autorizzazioni urbanistiche, sia con destinazione “residenziale” che “commerciale-retail” la società decide di volta in volta se edificare direttamente le costruzioni, oppure se vendere il terreno con incluso il permesso a costruire.

Nel corso del 2005, Cem Lux S.A. (allora socio di controllo di Cem S.p.A.) ha acquisito la partecipazione di controllo (pari al 77,164% del capitale sociale) di Perlier S.p.A. mediante il lancio di un'offerta pubblica di acquisto volontaria ai sensi dell'art. 102 del TUF, sull'intero capitale sociale della società.

Conseguentemente, in data 28 febbraio 2006, l'Assemblea straordinaria dei soci dell'Emittente ha deliberato, tra l'altro, di aumentare il capitale sociale ai sensi dell'art. 2441, 4° comma, c.c. da Euro 10.174.500 ad Euro 173.292.000. Tale aumento di capitale è stato contestualmente liberato mediante il conferimento in natura, da parte di Cem Lux S.A. ed i Signori Alberto Mezzini e Mario Mezzini (titolari dell'intero capitale sociale di Cem S.p.A.), delle azioni rappresentative l'intero capitale sociale di Cem S.p.A.

In concomitanza con detto aumento di capitale, la denominazione di Perlier S.p.A. è stata variata nell'attuale Uni Land S.p.A.

In data 28 luglio 2006 la CONSOB ha rilasciato il nulla osta alla pubblicazione del prospetto di quotazione relativo all'ammissione a quotazione delle azioni ordinarie Uni Land ammontanti complessivamente a n. 854.425.000 azioni ordinarie, delle quali n. 776.750.000 emesse nell'ambito dell'aumento di capitale deliberato dall'Assemblea in data 28 febbraio 2006 e n. 77.675.000 assegnate ai possessori delle n. 776.750.000 azioni di cui sopra, per effetto dell'aumento gratuito del capitale sociale di Uni Land, eseguito in data 3 luglio 2006, ai sensi dell'art. 2442 c.c..

Sempre nel corso del 2006 l'azionista di riferimento Cemlux S.A., tramite la controllata Traghetto S.r.l., ha poi acquisito terreni, cantieri e partecipazioni in società immobiliari oltre a partecipazioni di controllo in alcune aziende operanti nel settore immobiliare¹.

Le menzionate acquisizioni sono state realizzate re-investendo buona parte dei proventi ottenuti nella attività di ricostituzione del flottante e alcune acquisizioni sono state realizzante proprio "permutando" azioni Uni Land.

Le suddette acquisizioni sono poi state oggetto di un aumento del capitale sociale riservato alla società Traghetto S.r.l. che in data 30 dicembre 2006 ha potuto conferire parte degli attivi acquisiti nel periodo all'interno del gruppo Uni Land. Tale Conferimento è stato liberato mediante emissione di n. 61.950.000 nuove azioni Uni Land per un corrispondente controvalore pari ad Euro 42.435.750 a fronte di una valutazione di stima redatta dal perito nominato dal Tribunale di Bologna, Dott. Simone Bartole, che ha valutato in data 15 dicembre 2006, mediante asseverazione giurata, immobilizzazioni materiali per Euro 77.471.400 ed immobilizzazioni finanziarie per Euro 42.450.000 e così per complessivi Euro 120.011.400.

Si evidenzia che il 19 giugno 2006 Uni Land, per il tramite della controllata Uni RE Holding S.r.l. ha acquisito il 51% del capitale sociale di Uni RE (già Globalcasa S.p.A.); conseguentemente, il 2 ottobre 2006, il Gruppo Uni Land, sempre per il tramite della controllata Uni RE Holding S.r.l., ha acquisito il 51% di Area Casa S.p.A. mentre il 16 ottobre 2006, il 51% di Eurospa S.p.A., MIR

1

S.r.l., e International Group S.r.l., tutte società operanti nella intermediazione immobiliare attraverso reti di agenti legati da rapporti di *franchising*.

A seguito di alcune operazioni di riorganizzazione societaria avvenuti in data 30 giugno 2009, tutti i rami di azienda delle società operative nel franchising immobiliare non confluiti in Uni RE (già Globalcasa S.p.A.).

Il settore del *franchising* immobiliare consente al Gruppo di poter utilizzare un canale preferenziale di vendita dei propri prodotti, ed ha portato al raggruppamento di circa 170 agenti immobiliari operanti su gran parte del territorio nazionale (in particolare nelle Regioni del Centro-Nord).

A partire dal 2007 tutte le attività di costruzione sono state accorpate nella controllata House Building S.p.A., con sede a Imola.

In data 15 Maggio 2007, il Consiglio di Amministrazione, dopo aver valutato l'allineamento della società ai requisiti di *governance* ed economici richiesti, ha deliberato di presentare a Borsa Italiana la formale richiesta per il passaggio al segmento STAR. In data 22 giugno 2007 Borsa Italiana, con provvedimento numero 5337, ha disposto, con decorrenza 29 giugno 2007 l'attribuzione della qualifica STAR, ed il conseguente avvio delle negoziazioni su questo segmento delle azioni ordinarie di Uni Land S.p.A. La società ha nominato Banca IMI per la funzione di Specialista.

In data 26 giugno 2007 Uni Land S.p.A. è stata informata dall'azionista di riferimento che il pacchetto di controllo, rappresentato dal 55% delle azioni ordinarie, è stato trasferito dalla lussemburghese CemLux S.A. alla italiana AMH S.r.l. (Alberto Mezzini Holding S.r.l.), in considerazione della disciplina normativa introdotta in materia di partecipazioni di controllo in società italiane. Poiché entrambe le società, Cemlux S.A. e AMH srl, sono interamente possedute dal Dott. Ing. Alberto Mezzini, non è cambiato l'assetto proprietario della controllata società quotata.

In data 9 Giugno 2008 Uni Land ha sottoscritto di un accordo di joint venture con Idea Solare Holding S.r.l., per sviluppare sul territorio nazionale poli di produzione di energia da fonti rinnovabili. Inizialmente l'attività si concentrerà sul settore del fotovoltaico. One Solar dispone (direttamente ed indirettamente) di un portafoglio di opzioni su terreni nel Sud Italia sui quali è possibile realizzare impianti fotovoltaici; la società possiede progetti già presentati alle competenti autorità che, ove autorizzati, consentiranno di installare impianti fotovoltaici con una capacità complessiva di circa 45 MWp.

Successivamente, sono state avviate le procedure connesse ad investimenti nel settore eolico tramite la società controllata lussemburghese Uni Wind S.A. e le relative società controllate. In data 15 gennaio 2009, Uni Land ha sottoscritto un accordo con la società Rinnovabili S.r.l. per la costituzione di una Joint Venture attiva nello sviluppo di parchi eolici in Puglia. In particolare, l'accordo sottoscritto prevede la cessione da parte di Uni Land a Rinnovabili S.r.l. del 49% delle quote di una società veicolo del Gruppo, al momento senza attivi, in relazione alla quale Uni Land e Rinnovabili S.r.l. sottoscriveranno un aumento di capitale in natura per complessivi Euro 3,0 milioni; in particolare, Uni Land conferirà attivi immobiliari per un controvalore pari ad Euro

1,5 milioni che saranno posti in vendita successivamente al conferimento mentre Rinnovabili S.r.l. conferirà il ramo d'azienda costituito dai diritti acquisiti sui terreni, in forma di diritti di superficie, le autorizzazioni amministrative per la costruzione del parco eolico per un valore ad oggi stimato in Euro 1,5 milioni.

Rinnovabili S.r.l. dispone delle autorizzazioni (DIA) ad installare 7 pale eoliche da 0,850 MW cadauna in provincia di Lecce ed in prossimità degli impianti fotovoltaici già realizzati da One Solar. Rinnovabili S.r.l. attualmente dispone di ulteriori 12 MW già autorizzati (parte in eolico e parte in fotovoltaico); la società inoltre dispone di terreni per circa 25 ettari (250.000 mq), parte in diritto di superficie e parte in proprietà, utili per sviluppare ulteriori impianti di energia rinnovabile sia eolica che fotovoltaica.

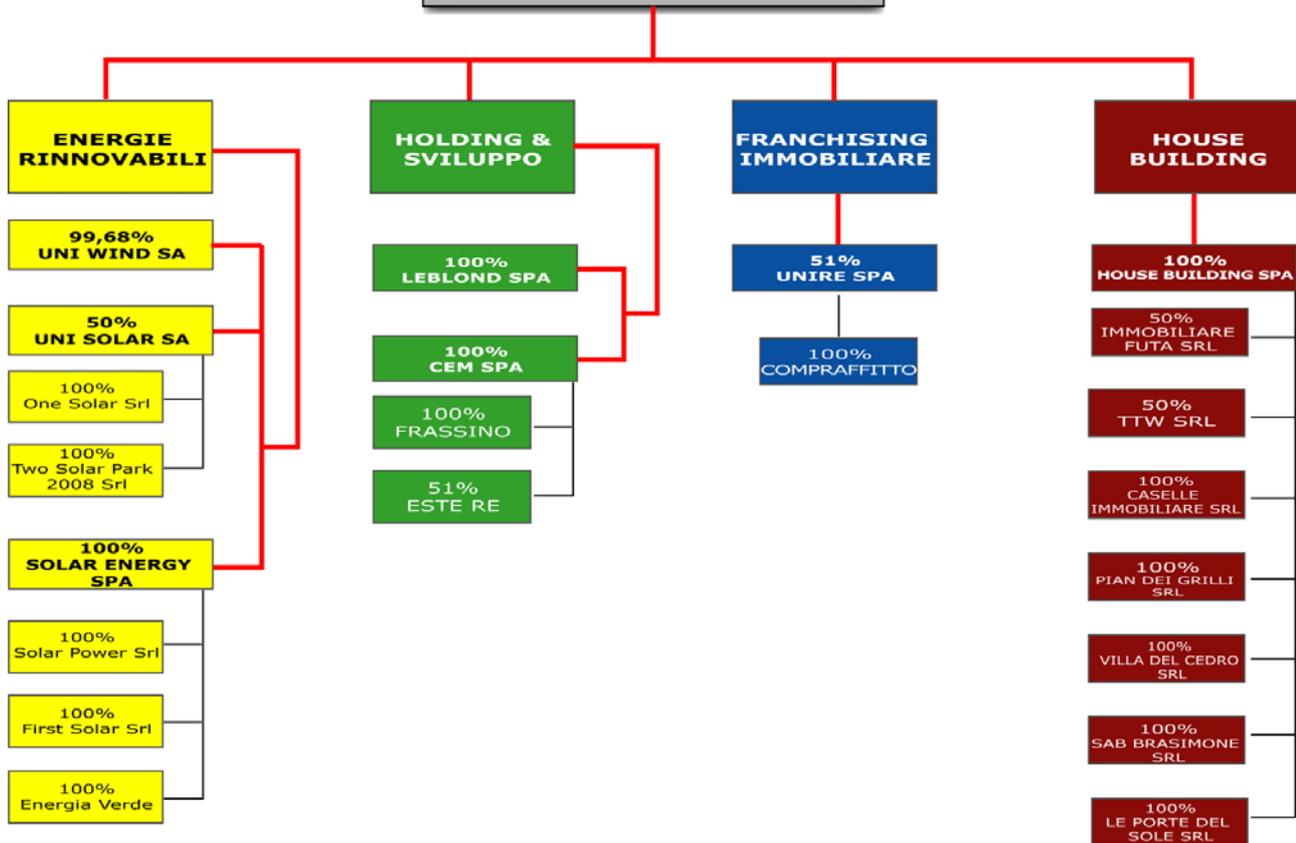
Recentemente, in data 30 giugno 2009, l'Assemblea straordinaria di Uni RE ha deliberato, tra l'altro, di aumentare il capitale sociale da Euro 1.170.940,00 ad Euro 1.478.604,00 mediante emissione di n. 307.664 nuove azioni, prive di valore nominale, al prezzo di Euro 3,416 ciascuna, di cui Euro 2,416 a titolo di sovrapprezzo, aumento da liberarsi mediante conferimenti in natura ai sensi dell'art. 2441 comma 4 c.c.. In conseguenza di quanto deliberato dall'Assemblea straordinaria di Uni RE, è stato eseguito e integralmente liberato, in pari data, il citato aumento di capitale mediante il conferimento dei rami di azienda appartenenti alle seguenti società del Gruppo Uni Land: Area Casa 2000 S.r.l., International Group S.r.l., Euromind S.r.l., MIR Mediatori Immobiliari Riuniti S.r.l. ed Eurospa S.p.A.. Al riguardo si segnala che i rami di azienda conferiti - oggetto di perizia di stima redatta dal dott. Davide Niccoli (iscritto al Registro dei Revisori Contabili con il n. 121690) ai sensi dell'art. 2343-ter c.c. e asseverata con giuramento innanzi al Tribunale di Bologna in data 21 maggio 2009, n. Cron. 5016 - comprendevano, tra l'altro, tutti i contratti di *franchising* in essere, la modulistica e la contrattualistica relativa, i software gestionali e gli hardware relativi all'attività tipica, le banche dati, con espressa esclusione dei debiti e dei crediti e di tutti gli altri beni di proprietà delle società conferenti.

5.1.7. Il Gruppo

Uni Land è società la holding operativa di un gruppo attivo in particolare nello sviluppo immobiliare (c.d. *land banking*), nella progettazione, costruzione e commercializzazione di fabbricati ad uso residenziale e commerciale, nel *franchising* immobiliare nonché, più recentemente, nella progettazione e realizzazione di impianti di produzione di energia da fonte rinnovabile.

Il grafico che segue rappresenta la struttura del Gruppo alla Data del Prospetto.

UNI LAND SPA



5.2 Investimenti

5.2.1 Investimenti effettuati nell'ultimo triennio

La seguente tabella indica gli investimenti effettuati dal Gruppo nel corso del semestre chiuso al 30 giugno 2009 e degli esercizi chiusi al 31 dicembre 2008, 2007 e 2006:

INVESTIMENTI CONSOLIDATI NELL'ESERCIZIO	30.06.2009	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
<i>Importi in migliaia di Euro</i>				
Immobilizzazioni Immateriali	45	89	182	-
Immobilizzazioni Materiali	3.181	19.857	4.929	397.341
Immobilizzazioni Finanziarie	-	522	18.543	3
Immobili destinati alla vendita	2.800	5.622	25.729	25.244
TOTALE INVESTIMENTI CONSOLIDATI	6.026	26.090	49.383	422.588

(*) Valori al netto delle operazioni infragruppo

L'analisi dei principali investimenti del Gruppo comprende gli investimenti in immobilizzazioni finanziarie e quelli in immobilizzazioni materiali ed immateriali; si precisa altresì che, per quanto concerne il patrimonio immobiliare, si riportano gli investimenti effettuati con riferimento sia agli assets ("immobilizzazioni") sia agli immobili iscritti in bilancio alla voce "Rimanenze", qui riportati come "Immobili destinati alla vendita". Per una analisi più approfondita in relazione alle immobilizzazioni, si faccia riferimento al Paragrafo 8.1 del Capitolo 8 della Sezione Prima del Prospetto.

La categoria Immobilizzazioni include tutti i terreni e gli interventi immobiliari destinati al settore commerciale, oltre che i nuovi impianti destinati al settore energie rinnovabili; tali attività sono ivi classificate in quanto presumibilmente destinate a rimanere nel portafoglio immobiliare del Gruppo.

Primo semestre 2009

Nel corso del primo semestre 2009, i principali investimenti relativi alla categoria Immobilizzazioni materiali hanno riguardato:

- gli immobili da investimento, in quanto è stato perfezionato l'acquisto di una seconda porzione di terreni provenienti dalla cosiddetta "Eredità Borghese" da parte della società CEM S.p.A. per Euro 1.181;
- la voce Attrezzature Industriali e Commerciali in conseguenza del proseguimento nella costruzione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonte solare (impianti fotovoltaici) per un valore di complessivi Euro 2.000.

In relazione agli immobili destinati alla vendita, gli investimenti del primo semestre 2009 hanno riguardato principalmente acconti erogati per acquisti di terreni e/o unità immobiliari che saranno perfezionati nel corso del secondo semestre e/o del prossimo esercizio. In particolare è stato versato un acconto di circa Euro 2.300 milioni per l'acquisto in via preliminare di unità

immobiliari site a Bologna in via Zanolini ed un acconto di circa Euro 500 per l'acquisto in via preliminare di una ulteriore porzioni di terreni siti a Milano.

Esercizio 2008

Durante l'esercizio 2008 i principali investimenti relativi alla categoria *terreni e fabbricati* inclusi nelle Immobilizzazioni materiali sono relativi:

- all'acquisto di una prima porzione di terreni provenienti dalla cosiddetta "Eredità Borghese", per complessivi Euro 6.191, di questi Euro 3.629 sono relativi ad acconti versati con riferimento all'atto notarile stipulato in data 31 marzo 2008 con l'Arch. Sandro Chiappini (coerede insieme al fratello Massimo Chiappini); relativamente a tali terreni si specifica che in data 19 febbraio 2009 è stato stipulato un secondo contratto definitivo di compravendita avente ad oggetto i diritti di proprietà in relazione ad una ulteriore porzione di terreni agricoli, edificati ed edificabili a diverso titolo, con riferimento è stato corrisposto un ulteriore milione di Euro;
- all'acquisto di terreni agricoli da parte delle società del Gruppo attive nel settore della produzione di energia da fonti rinnovabili, per un valore di Euro 0,479 milioni ai fini della futura costruzione di impianti fotovoltaici;
- al versamento di una caparra confirmatoria per l'acquisto di un immobile a destinazione commerciale, sito a Imola (località Dozza), del valore di Euro 0,445 milioni;
- al versamento di una caparra confirmatoria di Euro 0,3 milioni effettuata dalla società controllata Leblond S.p.A. relativamente ad un contratto di fornitura di elementi prefabbricati per la costruzione di un fabbricato da erigersi sul terreno di proprietà della società sito in località Campiglione, Monte Urano (AP).

Sempre le immobilizzazioni materiali si incrementano in conseguenza della costruzione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonte solare (impianti fotovoltaici); la realizzazione di tale parco impianti è stata concessa in appalto dalla società del Gruppo Two Solar Park S.r.l. alla società terza Espe S.r.l., in virtù di un contratto stipulato in data 1° agosto 2008 che prevede la costruzione di complessivi 8 impianti (per complessivi 8 MW), di cui 4 sono stati realizzati nel corso dell'esercizio 2008 per un valore di Euro 7.991 (corrispondente alla metà del valore totale iscritto nel bilancio della società Two Solar Park S.r.l. in quanto consolidata proporzionalmente al 50%).

In relazione agli immobili destinati alla vendita, gli investimenti dell'esercizio 2008 riguardano principalmente acquisto di terreni di terreni e/o unità immobiliari localizzati a Sadali (Cagliari) e Milano (Basiglio), i primi destinati a raccogliere un progetto di impianti eolici per la produzione di energia mentre i secondi saranno unità immobiliari con destinazione residenziale.

Esercizio 2007

Nel corso dell'esercizio 2007, gli investimenti delle immobilizzazioni materiali hanno interessato principalmente oneri incrementativi e consulenze tecniche capitalizzate sul terreno di San Lazzaro di Savena (Bologna) e sul terreno di Monte Urano (Ascoli Piceno), per complessivi Euro 4,3 milioni; per altri Euro 0,6 milioni hanno riguardato l'acquisizione di beni strumentali all'esercizio dell'attività di costruzione.

Per quanto riguarda gli immobili destinati alla vendita, gli incrementi principali del 2007 hanno avuto ad oggetto acquisti di terreni e nuove unità immobiliari, in particolare effettuati dalla holding del settore costruzioni a Mantova (località La Sabbioneta), nel centro di Udine (complesso "Europa Palace") e nel centro storico di Bologna e nel centro di Ferrara. Vanno poi considerati tra gli incrementi del periodo anche gli acconti erogati per acquisti di terreni e/o unità immobiliari, tra cui il principale ammonta a circa Euro 2,201 milioni per l'acquisto di un terreno nei pressi di Castelfranco Emilia in provincia di Modena (località Gaidello).

Per quanto concerne le immobilizzazioni finanziarie, gli investimenti nel corso del 2007 hanno riguardato esclusivamente l'acquisto delle quote di partecipazione al fondo immobiliare chiuso e riservato denominato "Real Blu Fund" istituito e gestito da Est Capital S.G.R.p.A., avvenuto mediante apporto di terreni di proprietà di due società del Gruppo situati nella provincia di Ravenna, località Formace Zarattini. Per una compiuta analisi dell'operazione di apporto si faccia riferimento al fascicolo di bilancio consolidato per l'esercizio 2007.

Esercizio 2006

Nel corso dell'esercizio 2006 gli investimenti sono stati esclusivamente di carattere immobiliare.

In particolare le immobilizzazioni materiali includono investimenti relativi all'acquisto di un terreno in Ferrara (per un valore di circa Euro 6,4 milioni) ed ad un complesso di beni e di partecipazioni di controllo che sono stati oggetto di due operazioni di conferimento correlate agli aumenti di capitale eseguiti da Uni Land in via riservata (con esclusione del diritto di opzione) in favore di Traghetto S.r.l. e di Cem Lux (per ulteriori dettagli si rimanda alla Sezione Prima, Capitolo 21, Paragrafo 21.1.).

I beni oggetto di tali conferimenti sono stati interamente classificati nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2006 alla voce Immobilizzazioni materiali. Si precisa però che nel corso del 2007, il Gruppo ha proceduto a riclassificare dalla categoria Immobilizzazioni materiali (terreni e fabbricati) alla categoria immobili destinati alla vendita ("Rimanenze"), alcuni dei beni oggetto dei sopracitati conferimenti, in base ad una migliore identificazione della loro destinazione. Tutti i beni oggetto di tale operazione di riclassifica sono iscritti nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2007 nelle rimanenze di magazzino ed i dati sopra esposti, anche per l'esercizio 2006, sono rappresentati in modo omogeneo, differenziando la parte immobilizzazioni da quella destinata alla vendita.

Per maggiori dettagli relativi agli investimenti effettuati dal Gruppo si rimanda ai fascicoli di bilancio chiusi al 31 dicembre 2008, 2007 e 2006.

5.2.2 Investimenti in corso di realizzazione e futuri

Alla data del Prospetto il Gruppo Uni Land non ha in corso trattative significative per l'acquisto di nuovi terreni, cantieri ed immobili da destinare all'attività caratteristica dello sviluppo immobiliare e delle costruzioni, ad eccezione del proseguo della definizione dei contratti di compravendita aventi ad oggetto i diritti di proprietà inerenti ai beni appartenenti alla cosiddetta "Eredità Borghese", per un valore complessivo stimabile indicativamente in circa Euro 6 milioni ma non attualmente determinabile in conseguenza dei contenziosi in corso. Non risulta determinabile, alla Data del Prospetto, l'evoluzione delle trattative e dei procedimenti giudiziari instaurati in relazione all'Eredità Borghese.

Per quanto riguarda il futuro, considerando anche che il settore immobiliare sta attraversando un momento di profonda flessione, il settore costruzioni proseguirà i lavori edificatori nei cantieri già avviati e le attività di commercializzazione in quelli ultimati, per soddisfare gli ordini già ricevuti, mentre non sono al momento previste nuove iniziative di valore significativo. Verranno comunque intraprese tutte le azioni necessarie al fine di sfruttare tutte le occasioni tese ad alleggerire le posizioni sul settore delle costruzioni residenziali, così come già avvenuto nel primo semestre 2009 e durante gli ultimi mesi dell'esercizio 2008, mediante la vendita sia di intere iniziative immobiliari sia di quote di società che controllano determinate iniziative immobiliari.

Diversamente da quanto indicato per lo sviluppo immobiliare ed il settore costruzioni, nel corso del secondo semestre 2009 proseguirà l'attività di selezione dei terreni, di valorizzazione urbanistica dei terreni acquisiti (ovvero di cui si è acquisiti il diritto di superficie) e di ricerca e di nuovi fornitori per impianti "chiavi in mano" di produzione di energia da fonti rinnovabili.

Per quanto riguarda il settore delle energie rinnovabili, nel secondo semestre del 2009 potrà avviarsi, ove le condizioni lo permettano, la costruzione di altri 4/6 MWp di impianti fotovoltaici con un investimento previsto di circa Euro 25 milioni.

CAPITOLO 6 - PANORAMICA DELLE ATTIVITÀ

6.1 Principali attività

6.1.1 Aree di attività

La strategia attualmente perseguita dal *management* si indirizza principalmente allo sviluppo immobiliare, inteso come: (i) attività di sviluppo urbanistico/edificatorio di terreni a medio-lungo termine e (ii) prevalentemente per il tramite della controllata House Building S.p.A. e delle relative controllate, attività di sviluppo edificatorio (costruzione) di aree edificabili o in fase di imminente edificabilità e nella successiva vendita a terzi (ovvero, in misura minore, alla locazione) di immobili edificati ad uso residenziale o commerciale.

Sinergica all'attività in ambito strettamente immobiliare, risulta essere l'attività di *franchising* immobiliare che per il tramite della sub-holding Uni RE, ha raggruppato diverse reti di agenti (per complessivi circa n. 150) e numerosi marchi di prodotto (Cfr. Sezione Prima, Capitolo 5, Paragrafo 5.1.6).

Recentemente il Gruppo, sfruttando le capacità del *management* nei settori immobiliare ed amministrativo, ha avviato anche una serie di progetti nel settore della produzione di energia da fonti rinnovabili, in particolar modo, nel settore fotovoltaico.

Nel realizzare il proprio progetto di crescita nel settore immobiliare, Uni Land ha potuto beneficiare di importanti vantaggi competitivi derivanti da una molteplicità di fattori legati:

- un'esperienza professionale sviluppata in circa 20 anni di presenza nel settore;
- la capacità di riconoscere la rilevanza strategica di un terreno anche in base alle infrastrutture pre-esistenti o in programma di costruzione;
- una rete di rapporti costruiti e consolidati nel tempo con gli intermediari, con i consulenti immobiliari, con le amministrazioni locali e con gli studi di architettura e ingegneria;
- la capacità di coinvolgere nell'ambito di un progetto, gruppi di rilevanza internazionale operanti nel settore della grande distribuzione.

Allo stesso modo nel pianificare la crescita nel nuovo settore delle energie rinnovabili, il Gruppo può beneficiare dei vantaggi derivanti dalle scelte strategiche:

- esperienza professionale consolidata nello "sviluppo" urbanistico dei terreni da utilizzare per preparare le aree agli impianti fotovoltaici ed ai parchi eolici;
- accordi con partners locali altamente qualificati per la migliore gestione delle problematiche amministrative;
- rapporti diretti con i primari fornitori internazionali di tecnologia (i.e. per pannelli fotovoltaici e aerogeneratori) e con i costruttori degli impianti (c.c. *EPC Contractor*).

Ricavi per aree di attività

Le attività del Gruppo si sono concentrate, nel periodo di riferimento, prevalentemente al settore immobiliare e le entrate sono scomponibili nei ricavi da vendita di immobili e ricavi da locazione e servizi.

La nuova area di attività legata al settore delle energie rinnovabili non ha generato nessun ricavo nel periodo di riferimento.

Voci da CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO	01.01 - 30.06.2009 (i)	01.01 - 30.06.2008 (ii)	01.01 - 31.12.2008 (a)	01.01 - 31.12.2007 (b)	01.01 - 31.12.2006 (c)
<i>importi in migliaia di Euro</i>					
Ricavi da vendita immobili	10.984	4.146	11.350	19.582	4.975
Ricavi da locazioni e servizi	451	1.492	2.086	2.165	20
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	11.435	5.638	13.436	21.747	4.995

Ricavi per aree geografiche

Le attività del Gruppo si sono concentrate, nel periodo di riferimento, al solo mercato italiano e quindi, come già indicato nei bilanci approvati al 31 dicembre 2008, 2007 e 2006, e nella situazione infrannuale al 30 giugno 2009 non è significativa una ripartizione geografica dei ricavi.

Settore immobiliare: sviluppo e costruzione

L'attività del Gruppo Uni Land nel settore immobiliare in generale può essere suddivisa in cinque fasi principali quali l'individuazione delle aree, lo sviluppo urbanistico, la progettazione tecnica, la costruzione e la vendita.

Tali fasi consistono, più nel dettaglio:

- I. nell'individuazione delle aree e nella conseguente negoziazione delle intese contrattuali finalizzate all'acquisto di terreni ovvero di diritti reali ad essi inerenti (in particolare diritti di superficie o di enfiteusi), la predisposizione dei *business plan* relativi ai singoli progetti da sviluppare, l'individuazione dei risorse finanziarie (ivi incluso il ricorso all'indebitamento bancario) per l'esecuzione delle opere, nonché la gestione dei processi di acquisizione dei beni individuati;
- II. nello svolgimento delle attività di sviluppo urbanistico dei terreni al fine di ottenere le autorizzazioni ed i permessi necessari alla futura attività edificatoria anche mediante il monitoraggio e la costante gestione dei rapporti con le pubbliche amministrazioni. Tale attività consta di tempi variabili in funzione dello stato di maturazione urbanistica delle aree interessate;
- III. nell'attività di progettazione, strettamente connessa alla fase finale dello sviluppo dei

terreni, consiste nell'esecuzione di interventi finalizzati alla pianificazione urbanistica e architettonica finalizzata alla massimizzazione della capacità edificatoria dei terreni e all'ottenimento di eventuali permessi secondo le esigenze del mercato di riferimento;

- IV. nell'attività di costruzione, consistente nell'allestimento e nella gestione attiva dei cantieri relativi ai portafogli immobiliari acquisiti, finalizzata alla realizzazione, in base alle specifiche caratteristiche del progetto e alle aree geografiche in cui sono siti, di edifici nonché, per quanto concernente l'attività di produzione di energia, di impianti fotovoltaici e parchi eolici;
- V. nella gestione, alienazione ovvero in misura minore, locazione, degli beni immobili edificati sia in proprio sia tramite reti di agenzie esterne al Gruppo (ivi inclusa la rete facente capo a Uni RE, società appartenente al Gruppo Uni Land) di tutte le attività collegate alla dismissione degli immobili e, in particolare, all'individuazione dei potenziali acquirenti, alla negoziazione ed alla finalizzazione dei contratti di vendita e/o di locazione. (In tale contesto, per ciò che concerne l'attività nel settore della produzione di energia, il Gruppo tendenzialmente porta alla finalizzazione i progetti al fine di mantenerne il controllo mediante la costituzione di specifiche società veicolo dedicate, ovvero di gestirne, in joint venture con terzi soggetti, il relativo business.)

Nel corso degli ultimi anni Uni Land ha operato una campagna di acquisizioni di terreni edificabili e cantieri attualmente in corso di costruzione di importanti dimensioni con destinazioni urbanistiche prevalentemente residenziali, al fine di promuovere il loro sviluppo e successivamente, costruire e rivendere le singole unità residenziali, o in via marginale di conservarne la proprietà percepandone i canoni di locazione.

Il patrimonio del Gruppo Uni Land risulta pertanto, ad oggi prevalentemente costituito da terreni edificabili, da cantieri in corso di costruzione, da unità immobiliari finite pronte per la vendita, da quattro parchi fotovoltaici per complessivi 4 MWp e, residualmente, da unità immobiliari locate.

Il portafoglio immobiliare del Gruppo Uni Land risulta pertanto, ad oggi prevalentemente costituito da diritti di proprietà (anche gravati da diritti di enfiteusi di terzi) ed altri diritti reali (in particolare diritti di superficie) su terreni agricoli ed edificabili, da cantieri in corso di costruzione, da unità immobiliari finite pronte per la vendita e, residualmente, da unità immobiliari locate. Tale portafoglio del Gruppo è prevalentemente localizzato nelle regioni del centro nord.

Si segnala che il valore complessivo del portafoglio immobiliare del Gruppo Uni Land, come stimato dai periti indipendenti (CBRE), alla data del 31 dicembre 2008 risulta pari ad Euro 671,605 milioni, di cui Euro 572,914 milioni, afferenti ai beni immobili direttamente detenuti ed Euro 98,691 milioni afferenti alla valutazione delle quote detenute nel fondo immobiliare denominato "Real Blu Fund" istituito e gestito da Est Capital S.G.R.p.A.

La successiva tabella evidenzia i risultati conseguiti dal Gruppo su base consolidata nel corso degli ultimi tre esercizi nonché il valore complessivo del portafoglio immobiliare (e dei relativi diritti) del Gruppo come stimato da CBRE al 31 dicembre 2008, 2007 e 2006.

<i>In migliaia di Euro</i>	30 giugno 2009	31 dicembre 2008	31 dicembre 2007	31 dicembre 2006
Ricavi	11.435	13.436	21.747	4.995
Valore Portafoglio (CBRE + Real Blu Fund)	625.866	671.605	619.000	501.000

Settore delle energie da fonti rinnovabili

Con una logica molto simile a quella del *franchising*, il Gruppo nel corso 2007 ha deciso di avviare l'attività di sviluppo di parte dei terreni in portafoglio nonché di nuovi terreni siti in aree strategiche, al fine della realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili (fotovoltaica ed eolica).

Dal momento dell'acquisizione dei terreni, che normalmente avviene prima dell'inserimento nei piani urbanistici, fino alla fine del processo urbanistico con ritiro delle concessioni edilizie, possono passare anche molti anni; inoltre alcuni terreni, recentemente acquisiti, sono incolti e con scarsa possibilità di inserimento nei piani di sviluppo urbano. Per i progetti che sono in attesa dello sviluppo urbanistico, il terreno "non costa nulla" ma non "produce nulla" e quindi potere utilizzare tali terreni per produrre energia (ad es. fotovoltaica) garantisce un importante e considerevole valore aggiunto e al paese energia pulita. Da ultimo la tecnologia fotovoltaica è applicabile in forma integrata anche ai fabbricati, residenziali e commerciali, mediante l'installazione di pannelli solari sulle superfici esterne degli edifici che saranno in costruzione nei prossimi anni.

L'energia elettrica prodotta dagli impianti fotovoltaici, entrati in esercizio dopo il 13/04/07 (data di pubblicazione della Delibera AEEG n. 90/07) e prima del 31 dicembre 2008, ha diritto a una tariffa incentivante articolata secondo i valori indicati nella seguente Tabella (che riproduce quanto previsto dalle più recenti disposizioni normative).

Potenza nominale dell'impianto (kW)		Tipologia di impianto fotovoltaico		
		1 Non integrato	2 Parzialmente integrato	3 Integrato
A)	$1 \leq P \leq 3$	0,40	0,44	0,49
B)	$3 < P \leq 20$	0,38	0,42	0,46
C)	$P > 20$	0,36	0,40	0,44

Le tariffe sono erogate per un periodo di venti anni, a decorrere dalla data di entrata in esercizio dell'impianto e rimangono costanti, non subiscono cioè aggiornamenti ISTAT, per l'intero periodo. Per gli impianti che sono in esercizio dal 1° gennaio 2009 al 31 dicembre 2010, i valori

indicati nella Tabella saranno decurtati del 2% per ciascuno degli anni di calendario successivi al 2008, rimanendo poi costanti per il periodo di venti anni di erogazione dell'incentivo.

Per tali ragioni, ed in conseguenza della crescente domanda di energia "pulita", il Gruppo inteso avviare tale attività che ad oggi consta la realizzazione di quattro impianti fotovoltaici in Puglia per complessivi 4MWp. Al riguardo si segnala che in data 5 dicembre 2008 Uni Land ha sottoscritto con Interbanca, il contratto per il finanziamento in *project financing* dei 4 impianti fotovoltaici per un importo complessivo di Euro 23 milioni a fronte di costi complessivi di progetto pari a circa Euro 25 milioni. Il finanziamento sottoscritto prevede l'erogazione di una Senior Facility di Euro 20,6 milioni per la copertura dei costi di realizzazione degli impianti e una IVA Facility per il pagamento dei costi IVA di Euro 2,5 milioni. Il rimborso del finanziamento avverrà attraverso i flussi di cassa del progetto che beneficia degli incentivi previsti dal Conto Energia per la produzione di energia elettrica attraverso impianti fotovoltaici.

Gli impianti sono stati realizzati da parte della società padovana ESPE e utilizzano pannelli con tecnologia policristallina prodotti dalla Helios Technology ed alla data del presente Prospetto Informativo sono in attesa della connessione degli impianti alla rete ENEL.

Da ultimo, sono state avviate le procedure connesse ad investimenti nel settore eolico tramite la società controllata lussemburghese Uni Wind S.A. e le relative società controllate. In data 15 gennaio 2009, Uni Land ha sottoscritto un accordo con la società Rinnovabili S.r.l. per la costituzione di una Joint Venture attiva nello sviluppo di parchi eolici in Puglia. Rinnovabili S.r.l. dispone delle autorizzazioni (DIA) ad installare 7 pale eoliche da 0,850 MW ciascuna in provincia di Lecce ed in prossimità degli impianti fotovoltaici già realizzati da One Solar. Rinnovabili S.r.l. attualmente dispone di ulteriori 12 MW già autorizzati (parte in eolico e parte in fotovoltaico); la società inoltre dispone di terreni per circa 25 ettari (250.000 mq), parte in diritto di superficie e parte in proprietà, utili per sviluppare ulteriori impianti di energia rinnovabile sia eolica che fotovoltaica.

Settore del *franchising* immobiliare

Il settore del *franchising* immobiliare – seppur di minor peso sui dati patrimoniali e finanziari rispetto ai settori immobiliare ed energie rinnovabili - nasce negli ultimi due anni con l'obiettivo di completare "chiudere" il processo industriale legato al settore immobiliare, con la vendita delle unità immobiliari.

Il Gruppo ha infatti deciso di non dotarsi di una propria "rete commerciale", ma di unire diverse reti di franchising immobiliare, già esistenti ed avviate, di raggrupparle sotto un unico marchio (UniRE) e di utilizzare la loro capillare presenza sul territorio sia per informazioni/operazioni di acquisto di aree da sviluppare, sia per canalizzare attraverso di loro (anche se in maniera non esclusiva) le vendite dei nuovi prodotti.

Uni RE, sub-holding attiva nel settore del *franchising* immobiliare, opera nel territorio nazionale con le seguenti insegne: UniRE, Globalcasa Areacasa, Pianeta Casa, Aste Point, Immobiliare Italia Servizi, Eurospa.

In merito si evidenzia che l'19 giugno 2006 Uni Land, per il tramite della controllata Uni RE Holding S.r.l. ha acquisito il 51% del capitale sociale di Uni RE (già Globalcasa S.p.A.); conseguentemente, il 2 ottobre 2006, il Gruppo Uni Land, sempre per il tramite della controllata Uni RE Holding S.r.l., ha acquisito il 51% di Area Casa S.p.A. mentre il 16 ottobre 2006, il 51% di Eurospa S.p.A., MIR S.r.l., e International Group S.r.l., tutte società operanti nella intermediazione immobiliare attraverso reti di agenti legati da rapporti di *franchising*.

In data 30 giugno 2009, l'Assemblea straordinaria di Uni RE ha deliberato, tra l'altro, di aumentare il capitale sociale da Euro 1.170.940,00 ad Euro 1.478.604,00 mediante emissione di n. 307.664 nuove azioni, prive di valore nominale, al prezzo di Euro 3,416 ciascuna, di cui Euro 2,416 a titolo di sovrapprezzo, aumento da liberarsi mediante conferimenti in natura ai sensi dell'art. 2441 comma 4 c.c.. In conseguenza di quanto deliberato dall'Assemblea straordinaria di Uni RE, è stato eseguito e integralmente liberato, in pari data, il citato aumento di capitale mediante il conferimento dei rami di azienda appartenenti alle seguenti società del Gruppo Uni Land: Area Casa 2000 S.r.l., International Group S.r.l., Euromind S.r.l., MIR Mediatori Immobiliari Riuniti S.r.l. ed Eurospa S.p.A..

Si specifica che Uni RE non opera su base esclusiva con il Gruppo Uni Land e le eventuali intermediazioni vengono eseguite a prezzi di mercato. Il Gruppo si avvale altresì di reti di vendita, indipendenti, in particolare nelle aree non coperte dalla rete di agenzie facenti capo ad Uni RE. Il Gruppo opera infatti con le principali reti di agenzie immobiliari localizzate nel Nord Italia.

Il costo medio sopportato dal Gruppo per i servizi di intermediazione si attesta mediamente tra l'1% e l'1,5% del corrispettivo del bene immobile trattato.

Tale strategia ha portato ad effettivi benefici per entrambi i partecipanti, dal momento che:

- le diverse piccole reti acquisite si sono unite in un unico marchio "UniRE" con evidenti effetti positivi circa la loro dimensione ed approfittando di diverse economie di scala (costi pubblicitari, informatici, di contabilità e servizi generali);
- la controllante ha stabilito in quasi tutte le regioni italiane del centro nord la presenza del proprio marchio ("UniRE", Gruppo Uni Land) ed ha iniziato un costante monitoraggio degli andamenti del settore immobiliare in entrambi i lati della domanda e dell'offerta.

Il gruppo di società facenti capo alla controllata di Uni Land, Uni RE, è al momento attivo nei seguenti settori:

- *franchising* immobiliare e trading immobiliare;
- residualmente nelle aste immobiliari e nel finanziario e creditizio, strumentali alle attività di intermediazione immobiliare.

6.1.2 Descrizione dei prodotti del Gruppo

Settore immobiliare – Opere edificate

Le opere edilizie realizzate dal Gruppo Uni Land sono principalmente edifici destinati ad uso residenziale. In tale ambito rientrano, sia pure in misura ridotta, alcuni immobili destinati ad usi commerciali (agenzie/filiali bancarie, studi medici, uffici ecc.) destinati prevalentemente alla locazione.

L'attività di costruzione viene svolta anche mediante l'utilizzo di soluzioni costruttive che sfruttano le più recenti tecnologie con riferimento alle costruzioni biocompatibili realizzate al fine del miglior risparmio energetico (c.d. Classe A). Le strutture realizzate consistono in un insieme di componenti in calcestruzzo e strutture in laterocemento (quali ad esempio pilastri, travi, copertura e muri di tamponamento) realizzati secondo un sistema costruttivo che, di volta in volta tende a soddisfare sia le normative vigenti sia le esigenze della clientela in termini stilistici, di *design* e di costi.

Alla Data del Prospetto, il Gruppo Uni Land ha numerosi cantieri attivi nel Nord Italia.



Alcuni esempi di costruzioni (Cantieri di Cento a Bologna e di Via Recchi a Ferrara)



Alcune foto di interni (Stanza da letto, bagno , Box auto)

Le abitazioni realizzate dal Gruppo Uni Land sono prevalentemente classificate catastalmente con le categorie A/2 e A/3, pertanto, i prodotti realizzati si posizionano in una fascia media del mercato.

Il prezzo medio di vendita delle abitazioni costruite dalle Società del Gruppo varia da località a località e dalla tipologia degli edifici. E' comunque possibile indicare un *range* di prezzi sui quali si attesta la maggior parte dei prodotti del Gruppo, che mediamente variano dai 1.900 ai 2.500 Euro per m.q. toccando punte più elevate ad esempio a Milano 3 (circa 3.500 Euro per m.q.) e in centro storico a Bologna (circa 4.000 Euro per m.q.).

L'appartamento "tipo" che viene normalmente costruito, è così composto: soggiorno, angolo cottura, camera matrimoniale, cameretta e due bagni e ha una dimensione media di circa 70 m.q. a cui si sommano il box auto e le parti comuni; tali appartamenti hanno generalmente un prezzo per l'utente finale può indicativamente variare tra i 150.000 e 300.000 Euro.

Il Gruppo Uni Land ha avviato recentemente un "progetto pilota" di costruzione in Classe "A" nel quale vengono utilizzate tecnologie innovative che, in funzione dei risultati ottenuti, potranno essere applicate in futuro a tutte le costruzioni eseguite del Gruppo (cfr. Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.1.3 (3)).

Settore energie rinnovabili

In relazione alla divisione "Energie rinnovabili" i prodotti del gruppo sono impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, intesi principalmente come parchi fotovoltaici e parchi eolici.

Anche nei prossimi anni, la capacità installata per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili è prevista in significativa crescita, principalmente in relazione a tre fattori:

- (i) il crescente supporto da parte dei governi a questo tipo di produzione di energia, esemplificato dall'obiettivo 20-20-20 stabilito dall'Unione Europea (obiettivo ratificato dai 27 Stati membri durante il Consiglio europeo di Bruxelles dell'8-9 marzo 2007), ovvero di realizzare una riduzione delle emissioni di gas ad effetto serra di almeno il 20% entro il 2020 rispetto al 1990 e di portare al 20% (dal 12,8% del 2005 se si include anche la produzione idroelettrica) la quota di energia elettrica prodotta da fonti rinnovabili entro il 2020, obiettivo che accresce in maniera significativa i già stringenti obiettivi del protocollo di Kyoto per il 2012;
- (ii) il crescente interesse da parte delle aziende a ricercare opportunità in questo settore, sia in risposta agli incentivi governativi e alla crescita del prezzo dei prodotti e servizi energetici, sia come ricerca di opportunità di miglioramento della propria immagine presso il pubblico;
- (iii) la riduzione dei costi che risulterà presumibilmente associata all'accumulo di esperienza in settori a sviluppo relativamente recente. Nel comparto delle energie rinnovabili nel suo complesso la capacità installata a livello mondiale è prevista aumentare del 425% nel 2020, con alcune segmenti, tra cui l'energia solare, in aumento ancora più sostenuto (crescita della capacità installata al 2020 di oltre il 3000%) (Fonte: Worldwatch Institute 2006).

La seguente tabella riporta l'evoluzione della capacità installata nel mondo nel periodo compreso tra il 2005 ed il 2020.

CRESCITA CAPACITÀ INSTALLATA ENERGIE RINNOVABILI NEL MONDO

Tipologia	2005 GW	2020 GW	Crescita '05-'20 Percento
Solare	6	206	3300%
Biomasse	47	150	220%
Eolico	59	412	600%
Small hydro	65	180	175%
Altre	10	32	220%
Totale	187	980	425%

Fonte: Worldwatch Institute 2006

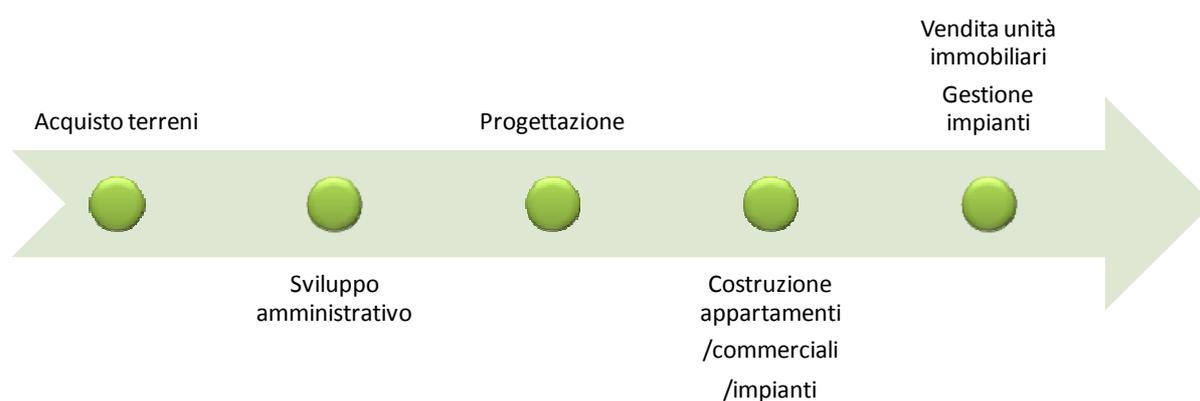
Per quanto riguarda il Gruppo Uni Land, i parchi fotovoltaici ultimati sono 4 ciascuno della potenza di 1MW/p e sono ubicati in Puglia, nella provincia di Lecce.

Di seguito alcune immagini degli impianti fotovoltaici già realizzati:



6.1.3 Modello di *Business*

Il modello operativo nel del Gruppo è illustrato nel seguente schema a blocchi :



Di seguito vengono descritte le singole fasi del modello di *business* del Gruppo, precisandosi che la durata media complessiva delle varie fasi corrisponde indicativamente a circa ventiquattro mesi dal momento in cui i terreni risultano pienamente edificabili per i terreni residenziali e di circa dodici mesi per gli impianti di produzione di energia da fonte rinnovabile

Si evidenzia che l'Emittente svolge un'attività di coordinamento e supervisione delle società operative del Gruppo in relazione alle varie fasi del modello di business. Tale attività viene svolta dall'Emittente non a titolo oneroso in quanto rientra nella logica strategica della Capogruppo fornire tale genere di consulenza e collaborazione alle proprie società controllate.

Modello di business nel settore immobiliare

L'individuazione e l'acquisto del terreno

Questa fase viene svolta sulla base di una attenta analisi di diversi aspetti, sia tecnici che economici ed ambientali dei terreni, in considerazione di proposte provenienti da agenzie immobiliari con cui Uni Land intrattiene rapporti di collaborazione (ivi incluse quelle facenti capo a Uni RE) ovvero sulla base di proposte rivenienti direttamente da potenziali venditori. A questa fase sono preposta due risorse del Gruppo.

In particolare, in questa fase il Gruppo svolge le seguenti attività:

- A) l'analisi circa il posizionamento del terreno rispetto alla città e alle vie di comunicazione e ai servizi terziari;

- B) la verifica della documentazione urbanistica relativa al terreno individuato, rilasciata dalle Pubbliche Amministrazioni competenti e alla destinazione urbanistica dei suoli in oggetto;
- C) l'analisi economica (che prevede anche la compilazione del QTE - Quadro Tecnico Economico) necessaria al fine valutare preventivamente la potenziale capacità reddituale del terreno;
- D) l'analisi della finanziabilità dei progetti;
- E) la negoziazione e stipulazione dei documenti contrattuali necessari al perfezionamento dell'acquisto del terreno.

Si precisa che il Gruppo acquista terreni al fine della costruzione e alla successiva rivendita degli immobili ivi edificati e non per finalità connesse ad attività puramente speculative connesse alla compravendita di aree edificabili.

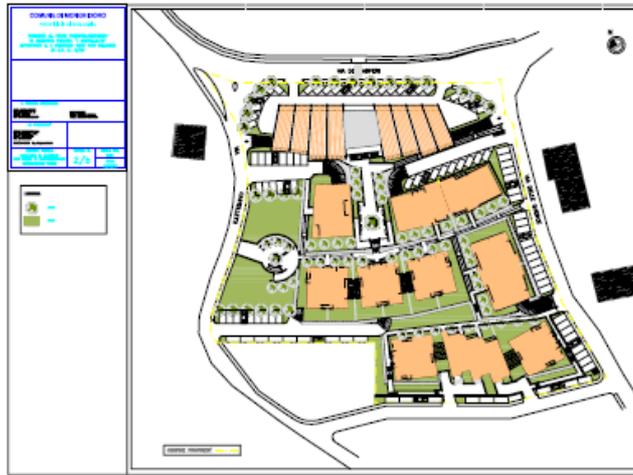
Nell'immagine sotto riportata, un esempio di suddivisione in "Lotti".



La progettazione

Tale fase viene svolta sulla base del Piano Particolareggiato d'Iniziativa Privata che viene solitamente predisposto dalle varie società del Gruppo Uni Land sotto la supervisione della capogruppo. In tale ambito viene avviata la c.d. urbanizzazione delle aree che presuppone la suddivisione del territorio in "Lotti" e la conseguente individuazione delle aree destinate ai servizi (strade, parcheggi pubblici, parcheggi privati, verde pubblico, verde privato), delle infrastrutture a rete (rete idrica, rete fognaria, rete del gas, rete telefonica ed elettrica) e delle "sagome" degli edifici residenziali. Il Gruppo si avvale di due risorse in questa fase.

Non esiste sostanziale differenza tra la procedura che occorre seguire per progettazione di un impianto per la produzione di energia da fonte rinnovabile rispetto ad un intervento edilizio residenziale.



(Nell' immagine sopra riportata un esempio di Piano Particolareggiato d'iniziativa Privata del cantiere dei Castelletti)

Una volta approvato dal Comune competente il Piano Particolareggiato d'Iniziativa Privata possono essere realizzate le suddette opere di urbanizzazione inclusi i movimenti di terra necessari per rendere il terreno idoneo alla successiva edificazione degli immobili.

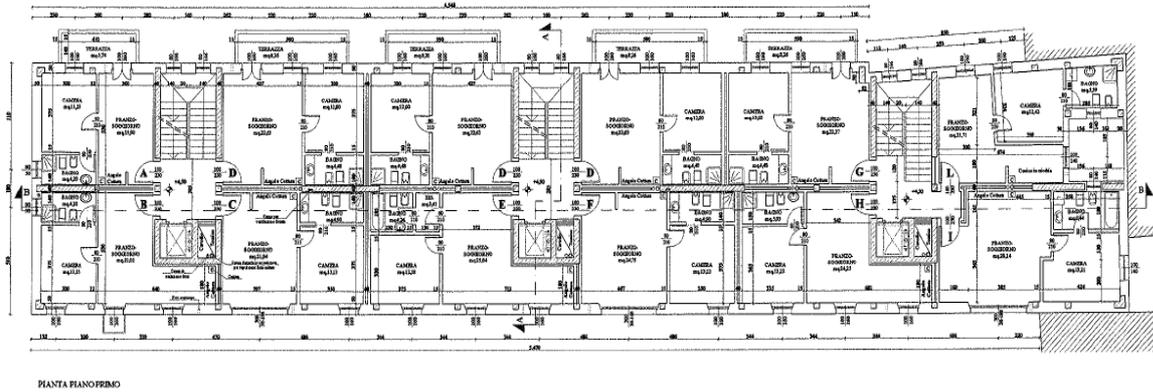
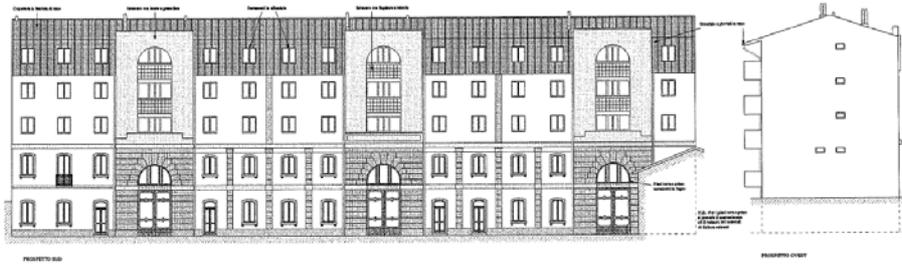
In taluni casi, ove le aree non siano già urbanizzate in quanto localizzate fuori dal tessuto urbano, la Società stipula una Convenzione con il Comune competente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.



(Nelle immagini sopra riportata due fasi, una di "preparazione" del terreno l'altra di posa degli impianti a "rete".)

In questa fase, oltre ai progetti ed elaborati grafici, debbono essere predisposti e, ove necessario, approvati dalle Pubbliche Amministrazioni competenti, tutti gli atti e documenti urbanistici richiesti dalla normativa vigente. (cfr. Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.1.8)

Contestualmente ai lavori di urbanizzazione, l'attività prosegue con la preparazione e successiva approvazione del Progetto Esecutivo da parte del Comune competente, nel quale si passa ad un grado maggiormente analitico di dettaglio architettonico con la progettazione del singolo fabbricato e delle unità residenziali che lo compongono.



(Nelle immagini sopra riportate alcune fasi di realizzazione del Progetto Esecutivo e il progetto del piano primo del cantiere di Udine.)



(Nelle immagini sopra riportata, un esempio di un rendering tridimensionale del cantiere della Croce dei Barchi, uno del cantiere di Loiano e di una personalizzazione sulla carta , completa di arredi di una villetta del cantiere dell' Alpe.)

In questa fase - oltre ai progetti architettonici predisposti da professionisti di fiducia del Gruppo di volta in volta selezionati in base alle rispettive esperienze ed alla localizzazione degli immobili - debbono essere predisposti e, ove necessario, approvati dalle Pubbliche Amministrazioni

competenti, secondo le previsioni normative vigenti (cfr. Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.1.7), i seguenti documenti:

- i progetti strutturali;
- i progetti sismici;
- i progetti relativi a: (i) impianti termici per il risparmio; (ii) prevenzione incendi; (iii) sicurezza degli impianti installati; (iv) superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche.

Per la progettazione di impianti a terra da fonte solare , fino alla potenza di 1 MW, nella regione Puglia è sufficiente la DIA (Dichiarazione di Inizio Attività) mentre per le potenze superiori occorre l'autorizzazione unica ai sensi del D.lgs. 387/03. Nelle altre regioni italiane ci vuole invece sempre l'autorizzazione unica, anche per potenze inferiori ad 1 MW.

Costruzione

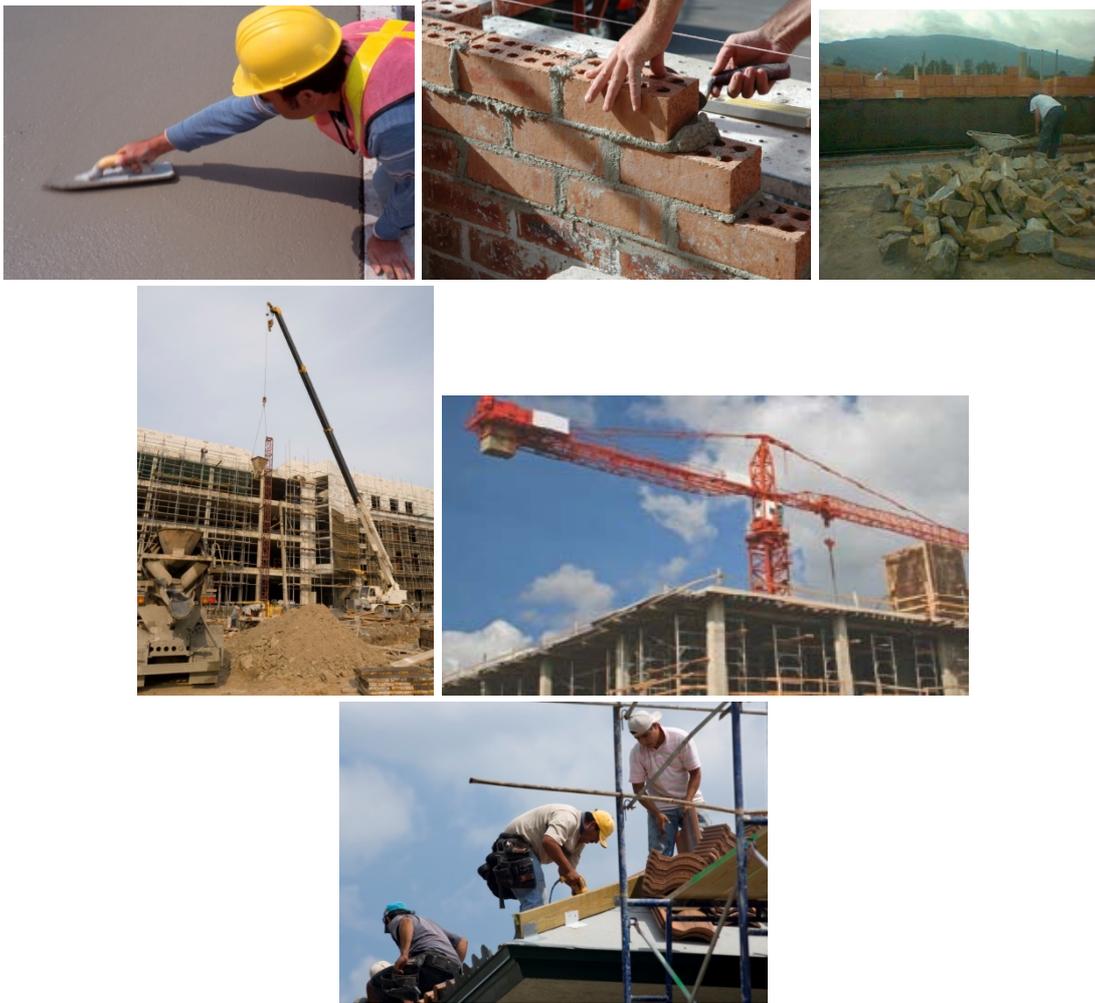
In questa fase, una volta “urbanizzato” il terreno e approvato il Progetto Esecutivo relativo all'edificio da parte del Comune, le Società del Gruppo avviano i cantieri di costruzione sotto la supervisione di Uni Land che coordina, a livello consolidato, tutte le attività di costruzione avviate dalle società del Gruppo.

Modalità operative

La capogruppo Uni Land opera attraverso una struttura organica “leggera” composta da un numero di personale ridotto ma altamente qualificato, formato da tecnici e responsabili di cantiere in grado di mantenere la supervisione delle varie fasi della costruzione sia in ambito amministrativo che in ambito tecnico-esecutivo.

Il Gruppo opera prevalentemente appaltando le singole lavorazioni ad aziende esterne al Gruppo operanti nelle diverse realtà locali. Allo stesso modo il Gruppo Uni Land appalta anche il Piano Operativo del Cantiere mediante il quale il responsabile di cantiere esegue tutte le procedure di verifica e controllo dell'attuazione del progetto, tramite strutture e tecnici abilitati. Nella maggior parte dei casi Uni Land fornisce attrezzature proprie alle imprese appaltanti. I contratti di appalto solitamente stipulati dal Gruppo per la costruzione dei fabbricati o per singole lavorazioni, sono basati sugli standard di mercato e sugli usi tipici del settore edile.

Il Gruppo Uni Land si avvale di alcune ditte di riferimento di comprovata esperienza per effettuare le lavorazioni in *outsourcing* tra le quali piccole-medie aziende localizzate nel aree più prossime al cantiere. I fornitori d'opera esterni presentano per il Gruppo un elevato grado di sostituibilità in quanto si tratta di un segmento di mercato caratterizzato dalla presenza di numerosi operatori con competenze e tecnologie similari.



(Nelle immagini sopra riportate alcuni stadi di lavorazione, realizzazione delle fondamenta, muri in elevazione, costruzione della struttura in cemento armato, posa della copertura.)

Materie prime e fornitori

In relazione ai materiali impiegati per la costruzione degli edifici, la politica di approvvigionamento del Gruppo si basa principalmente sulla ricerca e l'acquisto di materie prime presso fornitori localizzati nella regione in cui le opere devono essere eseguite.

Le materie prime non reperibili in loco sono acquistate principalmente in aree limitrofe. L'attività connessa all'approvvigionamento delle materie prime è gestita, a livello centralizzato, dalla controllata House Building, che, avendo anche gestito dal 1986 sino al 1998 un magazzino edile (ingrosso e dettaglio) di notevoli dimensioni, ha acquisito una consolidata esperienza nell'ambito degli acquisti diretti di materiali e ha consolidato rapporti collaborativi con una serie di fornitori che generalmente si sono dimostrati in grado di soddisfare pienamente le esigenze del Gruppo in termini di qualità, quantità e tempistica. L'approvvigionamento di materie prime per lo svolgimento delle opere è regolato dal contratto di appalto di volta in volta stipulato con le singole imprese appaltatrici.

Il Gruppo, grazie al costante flusso informativo proveniente dai singoli cantieri sia a livello informatico che cartaceo, è continuamente aggiornata circa lo stato di approvvigionamento dei materiali relativo ad ogni singola opera e coordina, di conseguenza, le attività necessarie (acquisti, manutenzione, spostamenti di materiali e macchinari dai fornitori ai cantieri o da un cantiere all'altro).

Per quanto riguarda la scelta dei fornitori, in occasione dell'avvio dei singoli cantieri, il Gruppo si avvale di un sistema di monitoraggio che permette di valutare oltre alle condizioni economiche anche gli standard qualitativi di volta in volta offerti dagli stessi in funzione delle esigenze costruttive e della localizzazione dei terreni.

Per l'approvvigionamento delle materie prime, il Gruppo intrattiene rapporti con numerosi produttori nazionali di calcestruzzo preconfezionato e di laterizi, mentre per la fornitura di cemento e sabbia il Gruppo si rivolge a società produttrici locali quali, ad esempio, la Sacci, la Unicem e la Cementi Rossi.

I principali materiali utilizzati dal Gruppo sono la ghiaia, il cemento nelle sue varie forme e additivi, il ferro tondo e altri prodotti siderurgici vari, i laterizi, i carburanti. Nonostante si sia determinato negli ultimi anni un lieve incremento dei costi delle materie prime utilizzate dal Gruppo, tale incremento, in considerazione della tipologia di edifici costruiti dal Gruppo e dal mercato a cui lo stesso si rivolge, non ha determinato sostanziali effetti pregiudizievoli sulla situazione economica e finanziaria del Gruppo.

Fonti di finanziamento dei costi di costruzione

Il Gruppo Uni Land finanzia i costi relativi alla costruzione degli edifici come segue: 1) ricorso all'indebitamento bancario: percentuale media 70% sul totale del costo di costruzione 2) impiego di mezzi propri: percentuale media 30% sul totale del costo di costruzione 3) non si utilizzano anticipi derivanti da potenziali acquirenti.

Nuove tecniche e tecnologie per la costruzione

Il Gruppo Uni Land ha avviato recentemente due "progetti pilota" nei quali vengono utilizzate tecnologie innovative che, in funzione dei risultati ottenuti, potranno essere applicate in futuro a tutte le costruzioni eseguite del Gruppo.

La classificazione degli edifici in classi energetiche è un processo regolato dal Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 in attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia che porta a determinare il consumo energetico di un edificio per il riscaldamento e la produzione di acqua calda, in condizioni standard di utilizzo.

L'attribuzione di una classe (dalla A, migliore, alla G, peggiore), come per gli elettrodomestici, e l'introduzione della c.d. "etichetta energetica" consentire ai potenziali acquirenti l'immediata comprensione delle tecnologie impiegate e, conseguentemente, una migliore valutazione del "valore" implicito dell'immobile.

La nuova normativa prevede infatti, che al termine del processo costruttivo degli edifici venga rilasciata da un tecnico specializzato un'attestazione - menzionata anche nel contratto di compravendita - circa la rispondenza degli impianti alle menzionate previsioni normative e la relativa classificazione.

Il progetto pilota avviato dal Gruppo è volto ad far sì che gli edifici che sfruttano le tecnologie di seguito elencate, ottengano la classe "A" e, pertanto, beneficino di minori consumi energetici e, conseguentemente, di una maggiore appetibilità sul mercato.

Le principali tecnologie utilizzate dal Gruppo ai fini dell'ottenimento della classe "A" sono i seguenti: pompe di calore e impianti geotermici; impianti a pannelli solari termici; riscaldamento a pavimento; sistemi solari fotovoltaici; sistemi di isolamento perimetrale; serramenti a taglio termico; isolamento termo-acustico; microventilazione e isolamento della copertura.

Vendita

Tale attività viene avviata dal Gruppo, in taluni casi, anche in una fase precedente a quella della costruzione di immobili ad uso residenziale o commerciale, mediante effettuazione delle c.d. "vendite su carta", nell'ambito delle quali, sulla base di accordi contrattuali preliminari, è possibile ottenere la massima personalizzazione delle abitazioni secondo le esigenze dei futuri acquirenti, in relazione, ad esempio, alla scelta dei materiali e alla disposizione interna dei locali nonché agli eventuali accessori di allestimento.

Per accelerare il processo di vendita spesso vengono realizzati *rendering* o filmati tridimensionali per consentire al cliente finale una visione molto dettagliata del fabbricato da ultimarsi. In questi casi, Uni Land richiede al promittente acquirente una caparra confirmatoria o un acconto sul prezzo a fronte del quale viene rilasciata all'acquirente una fideiussione d'importo pari a quanto versato, come recentemente previsto dal Decreto Legislativo n. 122 del 20 giugno 2005 (cfr. Sezione Prima, Capitolo 6 Paragrafo 6.1.8).

La vendita avviene tramite la stipula del necessario atto pubblico a fronte dell'incasso dell'intero corrispettivo, al netto di eventuali acconti o caparre precedentemente versate. Questa forma di pagamento, consente ad Uni Land di non avere insoluti o contestazioni poiché la proprietà del bene ceduto passa solo al momento del saldo del prezzo pattuito.

Voci da CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO	01.01 - 30.06.2009 (i)	01.01 - 30.06.2008 (ii)	01.01 - 31.12.2008 (a)	01.01 - 31.12.2007 (b)	01.01 - 31.12.2006 (c)
<i>importi in migliaia di Euro</i>					
Ricavi da vendita immobili	10.984	4.146	11.350	19.582	4.975
Ricavi da locazioni e servizi	451	1.492	2.086	2.165	20
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	11.435	5.638	13.436	21.747	4.995
Margine Operativo Lordo (EBITDA)	(209)	738	2.150	2.562	2.893

Come si evidenzia dalla tabella precedente, il margine operativo lordo derivante dalle vendite è sempre stato positivo (pari a circa il 20% nell'esercizio 2008), riportando solo questo semestre un

dato negativo, indicando quindi un costo di produzione inferiore al prezzo di vendita, anche in fasi abbastanza critiche del mercato immobiliare.

In via residuale rispetto alle vendite, il Gruppo mantiene la proprietà di alcuni immobili (prevalentemente ad uso commerciale), destinandoli alla locazione sulla base di accordi contrattuali contenenti previsioni in linea con la prassi e gli *standard* di mercato. I ricavi consolidati derivanti da canoni di locazione e per servizi al 31 dicembre 2008 sono stati complessivamente pari ad Euro 2.086 corrispondenti al 15,5% del totale dei ricavi consolidati del Gruppo.

Canali e metodi di vendita

Il Gruppo Uni Land per promuovere le vendite (ed in misura minore, le locazioni) si avvale oltre che delle proprie risorse interne - il numero di risorse impiegate dal Gruppo in questa fase è di due dipendenti-, del canale internet, delle reti di agenzie immobiliari presenti nelle località prossime a cui sono siti i cantieri, nonché della rete di agenzie facenti riferimento alla società Uni RE, appartenente al Gruppo Uni Land, che opera a livello nazionale con 200 agenzie (il sito internet è: www.unirecasa.com).

Uni RE opera nel territorio nazionale sotto le seguenti insegne: UniRE, Globalcasa Areacasa, Pianeta Casa, , Immobiliare Italia Servizi, Eurospa.

Si specifica che Uni RE non opera su base esclusiva con il Gruppo Uni Lande le eventuali intermediazioni vengono eseguite a prezzi di mercato. Il Gruppo si avvale altresì di reti di vendita, indipendenti, in particolare nelle aree non coperte dalla rete di agenzie facenti capo ad Uni RE. Il Gruppo opera infatti con le principali reti di agenzie immobiliari localizzate nel Nord Italia.

Il costo medio sopportato dal Gruppo per i servizi di intermediazione si attesta mediamente tra l'1% e l'1,5% del corrispettivo del bene immobile trattato.

. Il Gruppo inoltre fornisce una assistenza costante ai potenziali acquirenti già nella fase precedente alla costruzione (c.d. *customer care*) al fine di soddisfare, per quanto possibile, le esigenze dei clienti in termini di personalizzazione stilistica e di allestimento degli immobili.

Si segnala in proposito, che quasi tutti i cantieri in corso dispongono di telecamere (*webcam*) in grado di trasmettere via internet nel sito della società www.unilandspa.it le immagini in tempo reale dello stato di avanzamento delle opere.

Modello di Business nel settore della produzione di energia da fonti rinnovabili

Il modello di *business* del Gruppo nel settore della produzione di energia da fonti rinnovabili, pur allineandosi – in considerazione delle similitudini e delle sinergie operative riscontrabili nella fase di sviluppo delle aree – al modello generale del *business* immobiliare, consta delle seguenti fasi:

- (i) La ricerca dei terreni oggetto di potenziale acquisizione (ovvero di acquisizione dei relativi diritti di superficie) ai fini della realizzazione di futuri impianti da installarsi al suolo (fotovoltaico o eolico) ovvero la ricerca degli immobili su cui installare impianti

fotovoltaici integrati o semi-integrati. Questa fase viene svolta sulla base di una attenta analisi di diversi aspetti, sia tecnici che economici ed ambientali dei terreni, in considerazione dello sviluppo futuro degli impianti eolici o fotovoltaici. Vengono verificate le autorizzazioni amministrative eventualmente già presentate per i progetti insistenti ed i rapporti con gli enti (gestore locale della rete elettrica e GSE) per le problematiche relative all'allacciamento alla rete. I terreni devono avere superficie piana e ben utilizzabile, con una buona vicinanza sia alla rete viaria che alle infrastrutture elettriche (reti di media/alta tensione).

- (ii) Acquisto delle aree o dei diritti reali sulle stesse. I terreni prescelti possono essere acquistati in piena proprietà oppure viene stipulato l'acquisto del diritto di superficie, per una durata di almeno 25 anni. In questa fase vengono svolte le due diligence legali circa la piena disponibilità dei terreni da parte dei proprietari e tutte le verifiche circa gli eventuali diritti accessori sui terreni confinanti per permettere il passaggio delle linee di collegamento (interrate od aeree).
- (iii) La progettazione tecnica viene svolta da strutture esterne e normalmente coincide con il fornitore dell'impianto "chiavi in mano". Tale progettazione accompagna le pratiche amministrative presso le autorità locali: la DIA (Dichiarazione di Inizio Lavori) oppure la richiesta di ottenimento dell'Autorizzazione Unica passando in Conferenza dei Servizi. La stessa progettazione tecnica accompagna la richiesta di allacciamento alla rete elettrica dell'impianto ultimato e riceve dal gestore locale della rete l'autorizzazione circa il punto di allaccio, preventivo economico e tempi di realizzazione.
- (iv) La gestione dei rapporti con le pubbliche amministrazioni.
- (v) La gestione dei rapporti con gli enti preposti (Enel / Terna e GSE) ai fini dell'allaccio alle reti elettriche nazionali e del trasferimento dell'energia elettrica prodotta dagli impianti.
- (vi) I rapporti con i fornitori dei materiali selezionati (pannelli fotovoltaici/aerogeneratori) e la ricerca di nuovi fornitori per prodotti sempre più tecnologicamente innovativi.
- (vii) L'analisi della finanziabilità dei progetti.
- (viii) La definizione della documentazione contrattuale connessa alla realizzazione dell'impianto ed ai servizi resi in *outsourcing* da terzi soggetti (e.s. sviluppatori ed *EPC Contractor*, terzi appaltatori).
- (ix) La definizione della struttura di finanziamento dei progetti.

- (x) La definizione della documentazione contrattuale connessa alla gestione e manutenzione degli impianti, una volta realizzati ed allacciati alla rete elettrica nazionale.

6.1.4 Programmi futuri e strategie

Il Gruppo Uni Land in riferimento al settore principale dello *sviluppo immobiliare* intende proseguire nel percorso di crescita intrapreso, continuando a far leva sugli elementi distintivi di professionalità, esperienza, capacità imprenditoriali, *design* delle abitazioni e *customer care*.

Il Gruppo Uni Land, pur non escludendo la possibilità di cogliere eventuali opportunità di crescita per linee esterne che dovessero proporsi nel segmento della costruzione di immobili ad uso residenziale sul mercato domestico, è principalmente focalizzato su una strategia di crescita per linee interne, in base alle seguenti direttive.

a) Mantenimento del numero di cantieri attivi

Il Gruppo intende proseguire nell'attività di costruzione su terreni di proprietà e nell'attuazione di una strategia volta all'acquisizione di ulteriori cantieri, anche in corso di realizzazione, sviluppando *joint venture* con altri operatori locali anche al di fuori delle regioni in cui svolge prevalentemente la propria attività, anche al fine di sostituire cantieri già dismessi

b) Espansione geografica

L'espansione geografica è da intendersi come la volontà del *management* di sfruttare l'esperienza gestionale e la capacità di visione strategica in altre aree del Centro-Nord Italia, principalmente attraverso lo sviluppo di *joint venture* con operatori locali, il consolidamento dei rapporti con gli attuali fornitori anche fuori dalle Regioni ad oggi presidiate e l'implementazione di nuovi rapporti di fornitura con fornitori locali.

c) Ottimizzazione delle attività di marketing e commerciali

Il Gruppo intende centralizzare in capo ad Uni Land la gestione dei servizi commerciali e di *marketing*, al fine di consentire il rafforzamento della notorietà del *brand*, sia nei confronti della potenziale clientela finale, dal lato delle vendite, sia nei confronti di potenziali venditori di aree edificabili, dal lato degli acquisti.

Al fine di perseguire tale strategia, il Gruppo intende: (i) garantire alle varie società del Gruppo nonché alle reti di vendita che collaborano con il Gruppo – la costante disponibilità di informazioni e dati concernenti l'andamento dei mercati locali ed i gusti della clientela finale; (ii) avviare campagne pubblicitarie su scala nazionale in parallelo con l'attività di comunicazione svolta a livello locale (anche attraverso la stampa specializzata); (iii) perseguire una politica di implementazione delle sinergie con le reti di vendita a livello nazionale e locale.

In relazione al settore delle *energie rinnovabili*, i programmi e le strategie future saranno di proseguire nella realizzazione degli impianti di produzione (sia fotovoltaici che eolici) e nella migliore gestione degli stessi.

a) Ricerca di terreni ed autorizzazioni per gli impianti.

Il Gruppo proseguirà nella fase di ricerca di terreni e nella gestione delle procedure atte all'ottenimento delle autorizzazioni (anche mediante il coinvolgimento di consulenti esterni) per l'installazione degli impianti fotovoltaici da destinare alla realizzazione di impianti a terra, soprattutto nel Sud Italia. Sono nella fase di sviluppo anche progetti con serre fotovoltaiche da impiantare in zone meno irraggiate come il centro nord. Per i parchi eolici proseguirà la ricerca di campi da realizzare e non di acquisto di campi già funzionanti.

b) Progettazione e contratti di fornitura di impianti "chiavi in mano".

Il Gruppo proseguirà con la strategia di realizzazione di impianti "chiavi in mano" costruiti da partner tecnologici di primaria esperienza, mantenendo la supervisione delle procedure per la valutazione dei principali componenti e dell'operato degli appaltatori. Per gli impianti fotovoltaici si tratta in particolare: del materiale dei pannelli fotovoltaici (silicio policristallino, silicio monocristallino, film sottile,) della tecnologia dell'impianto (fissa, inseguitore monoassiale, inseguitore biassiale); per gli impianti eolici si tratta invece di presidiare le scelte del fornitore e della tecnologia degli aerogeneratori.

c) Gestione degli impianti.

Le strategie del Gruppo sono improntate al mantenimento della proprietà degli impianti, allacciati alla rete, e alla gestione dei medesimi attraverso accordi contrattuali con partner tecnologici prescelti; i ricavi derivanti dagli impianti (vendita dell'energia prodotta e contributi del GSE) permettono allo stato, di compensare più che ampiamente i costi di impianto sopportati dal Gruppo e di creare ulteriore valore.

6.1.5 Fattori chiave nell'attività del Gruppo

L'attività svolta dal Gruppo Uni Land può essere condizionata da diverse variabili di natura macro e micro-economica quali: (i) il tasso di crescita del Prodotto Interno Lordo (PIL); (ii) il livello medio di ricchezza disponibile delle famiglie; (iii) il livello e la variabilità attesa dell'inflazione; (iv) la disponibilità per il Gruppo delle risorse finanziarie degli Istituti di credito.

Operando il Gruppo Uni Land all'interno dei segmenti residenziale e commerciale risulta importante effettuare una più attenta analisi al fine di delineare le principali variabili che ne influenzano il rendimento.

In particolare, per quanto concerne il segmento residenziale, agli elementi demografici quali il tasso di crescita della popolazione ed il numero medio dei componenti dei nuclei familiari si affiancano fattori socio-culturali, quali la propensione alla mobilità (l'indice di mobilità è rappresentato dalla percentuale dei nuclei familiari che cambiano abitazione nel corso di un anno) e il valore assegnato dagli individui alla proprietà in quanto tale.

In relazione al segmento degli immobili ad uso commerciale, fondamentali risultano essere il tasso di crescita del fatturato del settore terziario, i fattori riguardanti la regolamentazione delle attività commerciali e l'andamento dei tassi di occupazione del patrimonio immobiliare

direzionale esistente (cd. *vacancy rate*).

Infine, sono da annoverare anche fattori istituzionali e normativi il cui impatto è risultato particolarmente significativo negli ultimi anni, quali, ad esempio, il grado effettivo di autonomia privata nei contratti di compravendita e locazione di immobili, gli incentivi sugli acquisti della prima casa, l'efficacia delle procedure giudiziarie, la normativa fiscale e il costo delle transazioni.

Inoltre il clima rappresenta un fenomeno di stagionalità che caratterizza il settore in cui opera il Gruppo e ne condiziona, in alcune circostanze, l'attività produttiva. Infatti, l'analisi dei dati relativi alla produzione nel settore delle costruzioni in Italia nel corso dell'anno vede la produzione del primo semestre di norma inferiore a quella realizzata nel secondo semestre. Tale andamento è tipico nel settore delle costruzioni in cui l'operatività dei cantieri è più influenzata nel primo semestre dell'anno da condizioni meteorologiche sfavorevoli e da temperature in media più rigide che, quando raggiungono livelli inferiori allo zero, limitano o addirittura impediscono diverse lavorazioni. Nel secondo semestre dell'anno, tali sfavorevoli condizionamenti insorgono, in genere, soltanto a partire dalla seconda metà di novembre e nel mese di dicembre. L'attività del Gruppo non risente complessivamente degli effetti di questo fenomeno di stagionalità, in quanto sostanzialmente bilanciati dai cantieri distribuiti in aree geografiche diverse e localizzati in differenti regioni del centro-nord d'Italia.

In relazione alle nuove attività legate alle energie rinnovabili, la sempre maggiore richiesta di energia "pulita" a costi contenuti e gli obiettivi prefissati dall'Unione Europea per il 2020 (ove auspicabilmente la produzione di energia da fonti rinnovabili dovrebbe attestarsi a circa il 20% del totale delle fonti energetiche) spingono il Gruppo – in particolare in questo momento di rallentamento del mercato immobiliare - a convergere i propri investimenti e le proprie strategie di crescita sul settore della produzione dell'energia.

6.1.6 Punti di forza

Il *management* ritiene che i punti di forza del Gruppo in relazione al **settore immobiliare** tradizionale siano i seguenti:

a) Focalizzazione sul segmento di business immobiliare

Il Gruppo persegue una strategia competitiva distintiva dai principali *competitor*, operando in uno specifico segmento, ossia la c.d. 'prima abitazione' di fascia media/medio-bassa. Questa tipologia è costituita da immobili ad uso residenziale (appartamenti/villetta) caratterizzati da dimensioni e prezzo contenuti e con un buon livello di finiture. Secondo il management, tale posizionamento permette di soddisfare una base decisamente ampia di acquirenti, in una fascia di mercato meno sensibile alle oscillazioni negative del mercato immobiliare.

b) Elevata esperienza professionale e capacità del management

Il *management* del Gruppo ha sviluppato nel tempo una significativa e consolidata esperienza gestionale ed una riconosciuta capacità di visione strategica.

L'elevata esperienza e la grande capacità imprenditoriale del *management* del Gruppo associata anche ad una estrema diligenza operativa delle strutture produttive hanno permesso al Gruppo Uni Land di raggiungere una elevata marginalità.

Nello specifico le attività del *management* si esplicano nella capacità di:

- (i) identificare la migliore posizione dell'area edificabile;
- (ii) verificare la disponibilità di servizi di utilità e infrastrutture nell'area interessata;
- (iii) mantenere i rapporti con le amministrazioni locali;
- (iv) ottimizzare i costi di costruzione;
- (v) completare i progetti nei tempi previsti.

c) Limitata esposizione finanziaria

Il Gruppo Uni Land al 30 giugno 2009 presenta un indebitamento finanziario lordo per circa Euro 105 milioni, pari a circa il 30% del patrimonio netto.

Il management ritiene che il basso livello di indebitamento permette quindi di utilizzare ancora l'“effetto leva” per iniziative immobiliari caratterizzate da marginalità industriale superiore all'onere finanziario del debito.

d) Relazioni consolidate

La presenza della società sui mercati locali ha permesso di stabilire rapporti consolidati, sia con i fornitori di beni e servizi sia con le amministrazioni locali che seguono gli sviluppi urbanistici

In relazione al nuovo settore delle **energie rinnovabili**, il gruppo ritiene che i punti di forza possano essere:

a) Mercato in crescita

La nuova sensibilità verso le energie rinnovabili porterà maggiore attenzione sia dal punto di vista degli enti normatori, per facilitare la costruzione e la gestione degli impianti, sia degli enti finanziatori.

b) Incentivi statali o sovranazionali

Le politiche di incentivazione proseguiranno, data la “protezione” che il settore riceve a livello internazionale e questo, ove non si verificano cambiamenti normativi significativi, potrà permettere di mantenere comunque buoni margini fino al consolidamento di tecnologie maggiormente redditizie rispetto a quelle attuali.

c) Tecnologia in continuo miglioramento

Le evoluzioni tecnologiche porteranno allo sviluppo di materiali sempre più performanti nella

trasformazione delle risorse rinnovabili in energia, con conseguente riduzione dei prezzi dei materiali medesimi e miglioramento dei margini.

6.1.7 Normativa urbanistica ed edilizia

1. Disciplina in materia edilizia

- *Titoli abilitativi edilizi*

A livello nazionale la disciplina in tema di edilizia è contenuta nel D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 recante Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

Ai sensi del D.P.R. 380/2001, gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia del territorio sono subordinati al permesso di costruire. In particolare, ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 380/2001, costituiscono interventi di trasformazione urbanistica: (a) gli interventi di nuova costruzione; (b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica; (c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

Alcuni interventi costruttivi minori sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività. L'art. 22 del D.P.R. 380/2001 prevede che siano realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività: a) gli interventi di ristrutturazione edilizia; b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e dagli strumenti urbanistici, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo: a) interventi di manutenzione ordinaria; b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio; c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Per quanto il permesso di costruire, esso viene rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

Tale permesso è rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici.

Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori; il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo, quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorso tali termini, il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga, che può essere accordata esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di un nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio di attività ai sensi dell'art. 22 della detta disposizione. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Per quanto riguarda la denuncia di inizio attività, si segnala che la stessa deve essere presentata allo sportello unico del Comune competente dal proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

- *Autorizzazione a costruire in zone sottoposte a vincolo paesaggistico*

In base all'art. 146 del D.Lgs. 42 del 22 gennaio 2004, recante il Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 i proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili e aree oggetto dei provvedimenti elencati all'articolo 157 (i.e., (a) notifiche di importante interesse pubblico delle bellezze naturali o panoramiche, eseguite in base alla legge 11 giugno 1922, n. 776; (b) gli elenchi compilati ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497; (c) i provvedimenti di dichiarazione di notevole interesse pubblico emessi ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497 e ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490; (d) i provvedimenti di riconoscimento della zona di interesse archeologico emessi ai sensi della legge 8 agosto 1985, n. 431 e ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490), o oggetto di proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico, o tutelati ex lege ai sensi dell'articolo 142, ovvero sottoposti a tutela dalle disposizioni del piano paesaggistico, non possono

distruggerli, né introdurre modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione senza la preventiva autorizzazione regionale.

Al pari dell'art. 146 del D.lgs. 42/2004, subordina alla preventiva autorizzazione regionale i progetti di opere da eseguirsi su terreni sottoposti a vincolo paesaggistico.

L'autorizzazione è rilasciata o negata entro il termine perentorio di sessanta giorni.

Le Regioni danno immediata comunicazione delle autorizzazioni rilasciate alla competente soprintendenza, trasmettendo contestualmente la relativa documentazione. Il Ministero può in ogni caso annullare, con provvedimento motivato, l'autorizzazione regionale entro i sessanta giorni successivi alla ricezione della relativa comunicazione. Decorso inutilmente il termine di 60 giorni sopra indicato, nei successivi trenta giorni è data facoltà agli interessati di richiedere l'autorizzazione al Ministero che si pronuncia entro il termine di sessanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta.

- *Autorizzazione a costruire su aree sottoposte a vincolo idrogeologico*

In materia di vincolo idrogeologico, il Regio Decreto Legislativo del 30 dicembre 1923 n. 3267 recante "Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani" e il Regio Decreto del 16 maggio 1926 n. 1126 che approva il regolamento per l'applicazione del suddetto RD 3267/1923, subordinano qualsiasi trasformazione di terreni vincolati sotto il profilo idrogeologico al rilascio della preventiva autorizzazione del Comitato forestale.

Qualora il proprietario o possessore di terreni vincolati non osservi le disposizioni previste nel RD 3267/1923, trova applicazione, oltre la sanzione amministrativa da lire 120.000 a lire 1.000.000 per ogni decara di terreno, non mai però inferiore a lire 400.000, e considerandosi come decara intera una frazione di decara, l'obbligo di compiere i lavori imposti dall'ente competente entro il termine da questo stabilito.

- *Autorizzazione a costruire in zone sismiche*

Nelle aree ricadenti negli elenchi delle zone sismiche, l'art. 93 del D.P.R. 380/2001 prevede che chiunque intenda procedere a costruzioni, riparazioni e sopraelevazioni, è tenuto a darne preavviso scritto allo sportello unico, che provvede a trasmetterne copia al competente ufficio tecnico della regione, indicando il proprio domicilio, il nome e la residenza del progettista, del direttore dei lavori e dell'appaltatore. Alla domanda deve essere allegato il progetto, in doppio esemplare e debitamente firmato da un ingegnere, architetto, geometra o perito edile iscritto nell'albo, nei limiti delle rispettive competenze, nonché dal direttore dei lavori.

Nelle località sismiche, ad eccezione di quelle a bassa sismicità, non si possono iniziare lavori senza preventiva autorizzazione scritta del competente ufficio tecnico della regione. L'autorizzazione è rilasciata entro sessanta giorni dalla richiesta e viene comunicata al comune, subito dopo il rilascio, per i provvedimenti di sua competenza.

- *Adempimenti per opere in conglomerato cementizio armato*

In materia di adempimenti per le opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica, il D.P.R. n. 380/2001, prevede che le suddette opere, prima del loro inizio, devono essere denunciate dal costruttore al Comune, che provvede a trasmettere tale denuncia al competente ufficio tecnico regionale.

Nella denuncia devono essere indicati i nomi ed i recapiti del committente, del progettista delle strutture, del direttore dei lavori e del costruttore. Alla denuncia devono essere allegati: a) il progetto dell'opera in triplice copia, firmato dal progettista, dal quale risultino in modo chiaro ed esauriente le calcolazioni eseguite, l'ubicazione, il tipo, le dimensioni delle strutture, e quanto altro occorre per definire l'opera sia nei riguardi dell'esecuzione sia nei riguardi delle condizioni di sollecitazione; b) una relazione illustrata in triplice copia firmata dal progettista e dal direttore dei lavori, dalla quale risultino le caratteristiche, le qualità e le dosature dei materiali che verranno impiegati nella costruzione. Qualora si intenda introdurre nel corso dei lavori varianti alle opere previste nel progetto originario, queste devono essere denunciate, prima di dare inizio alla loro esecuzione, al Comune nella forma e allegando la documentazione precedentemente descritta.

Una volta ultimate le strutture, entro il termine di sessanta giorni, il direttore dei lavori deposita presso il Comune una relazione, redatta in triplice copia, sull'adempimento degli obblighi previsti dall'articolo 65 del DPR 380/2001 in caso di denuncia, esponendo: a) i certificati delle prove sui materiali impiegati emessi dai laboratori ufficiali di cui all'articolo 59 del suddetto DPR 380/2001; b) per le opere in conglomerato armato precompresso, ogni indicazione inerente alla tesatura dei cavi ed ai sistemi di messa in coazione; c) l'esito delle eventuali prove di carico, allegando le copie dei relativi verbali firmate per copia conforme. Il Comune restituisce al direttore dei lavori, all'atto stesso della presentazione, una copia della relazione di cui sopra con l'attestazione dell'avvenuto deposito, e provvede a trasmettere una copia di tale relazione al competente ufficio tecnico regionale.

Tutte le costruzioni di cui all'articolo 53, comma 1, del DPR 380/2001 (opere in conglomerato cementizio armato normale, opere in conglomerato cementizio armato precompresso, opere a struttura metallica), la cui sicurezza possa comunque interessare la pubblica incolumità devono essere sottoposte a collaudo statico. Il collaudo deve essere eseguito da un ingegnere o da un architetto, iscritto all'albo da almeno dieci anni, che non sia intervenuto in alcun modo nella progettazione, direzione, esecuzione dell'opera. Contestualmente alla denuncia dei lavori, il direttore dei lavori è tenuto a presentare presso il Comune l'atto di nomina del collaudatore scelto dal committente e la contestuale dichiarazione di accettazione dell'incarico, corredati di certificazione attestanti che il collaudo verrà eseguito da un ingegnere o un architetto in possesso dei requisiti previsti dalla legge.

Completata la struttura, il direttore dei lavori ne dà comunicazione al Comune ed al collaudatore, che ha sessanta giorni di tempo per effettuare il collaudo. In corso d'opera possono essere eseguiti collaudi parziali motivati da difficoltà tecniche e da complessità esecutive dell'opera, fatto salvo quanto previsto da specifiche disposizioni. Il collaudatore redige, sotto la propria responsabilità, il certificato di collaudo in tre copie che invia al competente ufficio tecnico regionale e al committente, dandone contestuale comunicazione al Comune competente. Inoltre,

nel caso in cui siano prescritti il rilascio di licenza d'uso o di agibilità, occorre presentare all'amministrazione comunale copia del certificato di collaudo.

- *Certificato di agibilità*

Il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità, come previsto dall'art. 24 del D.P.R. 380/2001.

Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi: a) nuove costruzioni; b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali; c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulla salubrità, sicurezza igiene degli edifici.

La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 Euro.

2. Disciplina in materia urbanistica

b) Disciplina nazionale

A livello nazionale, rileva la Legge 11 agosto 1942 n. 115, recante Legge Urbanistica, come modificata dalla Legge 6 agosto 1967 n. 765 recante Modifiche e integrazioni alla Legge Urbanistica e dalla Legge 28 gennaio 1977 n. 10 recante Norme sull'edificabilità dei suoli.

La disciplina urbanistica si attua a mezzo dei piani regolatori territoriali, dei piani regolatori comunali e delle norme sull'attività costruttiva edilizia, sancite dalla presente legge o prescritte a mezzo di regolamenti.

I Comuni hanno la facoltà di formare il piano regolatore generale del proprio territorio, che contiene le diverse destinazioni urbanistiche delle varie zone in cui viene suddiviso il territorio comunale, alle quali si deve conformare il permesso di costruire.

2.1.1. Opere di urbanizzazione

Come visto, l'art. 16 del D.P.R. 380/2001 prevede che il permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

Gli oneri di urbanizzazione sono contributi dovuti ai Comuni, da coloro che realizzano interventi di costruzione e di trasformazione edilizia. Sono dovuti a titolo di partecipazione alle spese che i Comuni sostengono per l'urbanizzazione del loro territorio.

Si distinguono in oneri di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2).

I primi concorrono alla realizzazione di strade, parcheggi, fognature, illuminazione pubblica, verde pubblico, sistemi di distribuzione dell'acqua, dell'energia, del gas.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono destinati alla realizzazione di scuole e asili, chiese, centri civici, parchi urbani, impianti sportivi, parcheggi pubblici.

L'entità degli oneri varia in relazione all'ampiezza demografica, alla collocazione geografica e allo sviluppo economico del comune di riferimento, e in rapporto alla zona in cui si opera (centro storico, prima periferia, zona di espansione urbana, zona agricola, ecc.), al tipo di intervento (nuova costruzione o ristrutturazione), nonché alla destinazione d'uso dell'immobile (residenziale, direzionale, commerciale, artigianale, industriale, ecc.).

Il rilascio del permesso di costruire nell'ambito dei singoli Lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai Lotti stessi.

2.1.2. Lottizzazione di aree e relativa Convenzione

Nei Comuni forniti di piano regolatore generale, la lottizzazione di terreno a scopo edilizio può essere autorizzata dal Comune.

Il Piano di Lottizzazione rappresenta il principale strumento ad iniziativa privata, che attua le previsioni urbanistiche generali contenute nel piano regolatore generale, ed è soggetto all'approvazione da parte del Consiglio Comunale.

L'autorizzazione comunale è subordinata alla stipula di una convenzione, da trascriversi a cura del proprietario, che preveda: (1) la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate all'articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo n 2; (2) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni; (3) i termini non superiori ai dieci anni entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo; (4) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La Convenzione deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge.

c) Disciplina regionale

A livello regionale, rilevano le seguenti disposizioni:

- per quanto riguarda la regione Lombardia, la disciplina urbanistica è contenuta nella Legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 recante Norme per il governo del territorio come modificata dalla Legge Regionale 27 dicembre 2005 n. 20;

- per quanto riguarda la Regione Emilia Romagna, la relativa disciplina urbanistica è contenuta nella Legge regionale n. 20 del 24 marzo 2000 recante Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio. Regione Emilia – Romagna;
- per quanto riguarda il Friuli Venezia Giulia, la relativa disciplina urbanistica è contenuta nella Legge regionale del 23 febbraio 2007 n. 5 recante Riforma dell'urbanistica e disciplina dell'attività edilizia e del paesaggio;
- per quanto riguarda la Regione Veneto, la relativa disciplina urbanistica è contenuta nella Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11.

3. Disciplina in materia di risparmio energetico

Il D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 recante Attuazione della Direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia detta norme in tema di risparmio energetico.

L'art. 6 del D.Lgs. 192/2001 prevede, per quanto riguarda gli edifici di nuova costruzione, che al termine della costruzione venga redatto a cura del costruttore, un attestato di certificazione energetica, sulla base dei criteri di cui all'art. 4 del medesimo D.Lgs. 192/2001.

La certificazione energetica non è altro che un certificato dal quale si può capire come è stato realizzato l'edificio dal punto di vista dell'isolamento della coibentazione e quindi in che modo il fabbricato possa contribuire ad un risparmio energetico.

L'attestato relativo alla certificazione energetica ha una validità temporale massima di 10 anni decorrenti dal rilascio ed è aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione che modifica la prestazione energetica dell'edificio o dell'impianto. Esso contiene i dati relativi all'efficienza energetica propri dell'edificio, i valori vigenti a norma di legge e i valori di riferimento che consentono ai cittadini di valutare e confrontare la prestazione energetica dell'edificio.

L'art. 7 del D.Lgs. 192/2001 prescrive inoltre l'obbligo a carico del proprietario, del conduttore, dell'amministratore di condominio, di mantenere in esercizio gli impianti termici per la climatizzazione invernale e estiva e di provvedere affinché siano eseguite le operazioni di controllo e di manutenzione secondo le prescrizioni della normativa vigente. L'operatore incaricato del controllo e della manutenzione degli impianti per la climatizzazione invernale ed estiva, esegue dette attività a regola d'arte, nel rispetto della normativa vigente. L'operatore, al termine delle medesime operazioni, ha l'obbligo di redigere e sottoscrivere un rapporto di controllo tecnico conformemente ai modelli previsti dalle norme del presente decreto e dalle norme di attuazione, in relazione alle tipologie e potenzialità dell'impianto, da rilasciare al soggetto di cui al comma 1 che ne sottoscrive copia per ricevuta e presa visione.

Si segnala infine che D.Lgs. 311/2006 recante Disposizioni correttive ed integrative al D.Lgs. 19 agosto 2005, prevede l'installazione di impianti solari termici per l'acqua calda sanitaria e gli impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.

La normativa che riguarda il settore della produzione di energia da fonte rinnovabile è la seguente:

Legge costituzionale 18 ottobre 2001, n. 3 “Modifiche al titolo V della parte seconda della Costituzione”;

Decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, “Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo 1 della legge 15 marzo 1997, n. 59” ed in particolare gli articoli 29, 30 e 31 concernenti le competenze in materia d’energia;

Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia d’espropriazione per pubblica utilità”;

Legge 9 gennaio 1991, n. 9, “Norme per l’attuazione del nuovo Piano energetico nazionale: aspetti istituzionali, centrali idroelettriche ed elettrodotti idrocarburi e geotermia, autoproduzione e disposizioni fiscali”;

Legge 9 gennaio 1991, n. 10, recante “Norme per l’attuazione del Piano Energetico nazionale in materia d’uso razionale dell’energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili d’energia”;

Libro Bianco della Commissione europea del 20 novembre 1996 “Energia per il futuro: le fonti energetiche rinnovabili”, che individua come obiettivo da conseguire entro il 2010 il raddoppio della quota delle fonti energetiche rinnovabili nel consumo interno lordo dell’Unione europea;

Delibera del CIPE n. 137 del 19 novembre 1998 “Linee guida per le politiche e misure nazionali di riduzione delle emissioni di gas serra” che assegna alla produzione d’energia da fonti rinnovabili un contributo di circa il 20% per il conseguimento degli obiettivi nazionali di riduzione delle emissioni di gas serra, ai fini del rispetto degli impegni assunti con il Protocollo di Kyoto;

“Protocollo d’Intesa della Conferenza dei Presidenti delle Regioni e delle Province Autonome per il coordinamento delle politiche finalizzate alla riduzione delle emissioni dei gas serra nell’atmosfera”, stipulato a Torino a giugno 2001;

“Libro Bianco per la valorizzazione energetica delle fonti rinnovabili” approvato dal CIPE con la delibera n. 126 del 6 agosto 1999, con il quale sono stati definiti gli obiettivi di diffusione di ciascuna fonte rinnovabile, da conseguire entro il 2010;

Decreto legislativo 16 marzo 1999, n. 79, “Attuazione della direttiva 96/92/CE recante norme comuni per il mercato interno dell’energia elettrica” ed il connesso decreto ministeriale dell’11 novembre 1999, adottato dal Ministro dell’Industria del Commercio e dell’Artigianato in concerto con il Ministro dell’Ambiente, con il quale si stabiliscono obiettivi specifici di diffusione delle fonti rinnovabili nel settore elettrico, da conseguire a partire dal 2002;

Libro Verde della Commissione europea del 29 novembre 2000 “Verso una strategia europea di sicurezza dell’approvvigionamento energetico”, nel quale si sostiene che le fonti rinnovabili sono

l'unica opzione disponibile sul fronte dell'offerta per migliorare la sicurezza energetica;

Direttiva 2001/77/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 settembre 2001 sulla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità;

Decreto del Presidente della Repubblica 12 aprile 1996 recante "Atto d'indirizzo, e coordinamento per l'attuazione dell'articolo 40, comma 1, della legge 22 febbraio 1994, n.146, concernente disposizioni in materia di valutazione d'impatto ambientale, come modificato e integrato dal decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 3 settembre 1999 Legge 6 dicembre 1991, n. 394 "legge quadro sulle aree protette", ed in particolare l'articolo 7 Decreto legislativo n. 490 del 29 ottobre 1999 "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali";

Protocollo d'Intesa tra il Ministero dell'Ambiente e il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, stipulato in data 7 giugno 2000 per favorire la diffusione delle fonti rinnovabili nella salvaguardia dei beni storici artistici, architettonici, archeologici, paesaggistici ed ambientali;

4. Disciplina in materia di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili

A) Impianti fotovoltaici

(a) Il Nuovo Conto Energia

Con l'approvazione del DM 19 febbraio 2007, il Ministro dello Sviluppo Economico, di concerto con il Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, ha emanato un nuovo meccanismo di incentivazione della produzione di energia elettrica da impianti fotovoltaici che garantisce l'ammortamento del costo iniziale dell'impianto attraverso la corresponsione di contributi commisurati in base alla quantità di energia prodotta (cd. Nuovo Conto Energia). Il Nuovo Conto Energia è subentrato ai precedenti DM 28 luglio 2005 e 6 febbraio 2006 in materia di incentivazione dell'energia derivante da fonte fotovoltaica (cd. Conto Energia), ed è entrato in vigore solo dopo la pubblicazione della delibera dell'Autorità per l'Energia Elettrica e il Gas (AEEG) n. 90/07 relativa alle condizioni e modalità per l'erogazione delle tariffe incentivanti.

Di seguito le principali caratteristiche del Nuovo Conto Energia:

- (i) abolizione della fase istruttoria preliminare per l'ammissione alle tariffe incentivanti; con il Nuovo Conto Energia la richiesta di incentivazione viene presentata al GSE ("Gestore Servizi Elettrici") dopo l'entrata in esercizio dell'impianto;
- (ii) redditività degli investimenti nei sistemi di produzione di energia rinnovabile (quindi previsione di tariffe differenziate per tecnologia applicata all'impianto, taglia dell'impianto e sito sul quale viene realizzato l'impianto);
- (iii) guadagni basati sulla produzione effettiva (sul kWh e non sul kW installato) così da stimolare l'utilizzo dei migliori siti e della migliore tecnologia;

- (iv) incentivo concesso sull'energia effettivamente prodotta dall'impianto per un periodo di 20 anni (ciò costituisce una garanzia affinché il proprietario s'impegni a realizzare ed esercire al meglio l'impianto);
- (v) accesso prioritario alle rete elettrica per l'energia rinnovabile, con conseguente regolamentazione necessaria per gli impianti da combustibili fossili.

Ambito applicativo

I soggetti legittimati a beneficiare del Nuovo Conto Energia sono (i) persone fisiche, (ii) persone giuridiche, (iii) soggetti pubblici e (iv) condomini di unità abitative e/o edifici.

Il meccanismo introdotto dal Nuovo Conto Energia permette di incentivare sia l'installazione di nuovi impianti fotovoltaici, sia il potenziamento di installazioni già esistenti (l'incentivazione sarà limitata alla produzione aggiuntiva ottenuta a seguito dell'intervento di potenziamento).

Procedura di accesso alle tariffe di incentivazione

In termini generali, secondo quanto previsto dal Nuovo Conto Energia, il soggetto che intende realizzare un impianto deve inoltrare al gestore di rete il progetto preliminare dell'impianto stesso e richiedere al medesimo la connessione alla rete². Realizzato l'impianto, è necessario, trasmettere al gestore di rete la comunicazione di ultimazione dei lavori.

Al fine di ottenere i benefici ivi previsti, i soggetti interessati dovranno far pervenire al GSE ("Gestore Servizi Elettrici"), entro 60 giorni dalla data di entrata in esercizio dell'impianto (ossia dalla data in cui l'impianto viene allacciato alla rete) l'apposita richiesta di concessione della tariffa pertinente, unitamente alla documentazione richiesta, pena la decadenza dall'ammissibilità alle tariffe incentivanti. Entro 60 giorni dalla data di ricevimento della richiesta, e verificata la completezza della documentazione allegata, il GSE comunica al soggetto la tariffa riconosciuta. L'incentivo ha durata ventennale a decorrere dalla data di entrata in esercizio dell'impianto ed è costante in moneta corrente per tutto il periodo di venti anni.

Tariffe incentivanti

Le tariffe incentivanti ai sensi del DM 19 febbraio 2007 variano in base a: (i) tipologia di impianto e potenza nominale e (ii) anno di presentazione della domanda.

- (i) tipologia di impianto e potenza nominale

Le tipologie di impianto incentivate sono tre: impianto non integrato (con moduli fotovoltaici installati al suolo, ovvero con moduli collocati sugli elementi di arredo urbano e viario, sulle superfici esterne di edifici, fabbricati e strutture edilizie di qualsiasi funzione e destinazione), impianto parzialmente integrato

² A tal riguardo, si segnala la Delibera adottata dall'AEEG in data 19 dicembre 2005, n. 281 "Condizioni per l'erogazione del servizio di connessione alle reti elettriche con tensione nominale superiore ad 1kV i cui gestori hanno obbligo di connessione di terzi".

(con moduli installati su tetti piani, terrazze, coperture, facciate di edifici e fabbricati in modo complanare alla superficie di appoggio senza sostituire i materiali che costituiscono le superfici); nonché impianto integrato (con moduli installati in sostituzione dei materiali di rivestimento di tetti, coperture, facciate, lucernari di edifici e fabbricati con la stessa inclinazione e funzionalità architettonica)³.

Gli impianti fotovoltaici ed i relativi componenti devono essere conformi alle norme tecniche richiamata nell'Allegato 1 del Nuovo Conto Energia e devono essere realizzati con potenza nominale superiore a 1 kWp e con componenti di nuova costruzione o comunque non già impiegati in altri impianti.

I criteri per la determinazione dell'entità di incentivazione tengono anche conto della potenza nominale degli impianti. Le tariffe previste dal nuovo decreto sono le seguenti:

Taglia di potenza dell'impianto	Non integrato (€1kWh)	Parzialmente integrato (€1kWh)	Integrato (€1kWh)
1 kW ≤ P ≤ 3 kW	0,40	0,44	0,49
3 kW < P ≤ 20 kW	0,38	0,42	0,46
P > 20 kW	0,36	0,40	0,44

(ii) Anno di presentazione della domanda

I valori delle tariffe riportati alla tabella che precede sono riferiti agli impianti entrati in esercizio nel periodo intercorrente fra la data di emanazione della Delibera 90/07 adottata dall'AEEG al fine di dare attuazione al Nuovo Conto Energia ed il 31 dicembre 2008. Secondo quanto previsto dal decreto ministeriale precitato, per gli impianti che entreranno in esercizio nel periodo intercorrente tra il 1 gennaio 2009 e il 31 dicembre 2010, le tariffe saranno decurtate del 2% per ciascuno degli anni di calendario successivi al 2008 (con arrotondamento alla terza cifra decimale).

Per gli impianti entrati in esercizio nel periodo intercorrente tra il 1 ottobre 2005 e l'entrata in vigore della Delibera 90/07 le tariffe applicate sono quelle previste per l'anno 2007 dal Nuovo Conto Energia (sempre che tali impianti siano stati realizzati nel rispetto delle condizioni dei previgenti decreti ministeriali adottati rispettivamente in data 28 luglio 2005 ed in data 6 febbraio 2006 e non beneficino e/o non abbiano beneficiato delle tariffe dei predetti decreti). Si precisa che le disposizioni di cui al DM 28 luglio 2005 ed al DM 6 febbraio 2006

³ Per maggiori informazioni sulle tipologie di impianto si rinvia alla "Guida agli interventi validi ai fini del riconoscimento dell'integrazione architettonica del fotovoltaico", pubblicata dal GSE in data 10 dicembre 2007.

continuano ad applicarsi esclusivamente agli impianti fotovoltaici che hanno già acquisito, entro il 2006, il diritto alle tariffe incentivanti stabilite dai medesimi decreti.

Per gli anni successivi al 2010, le tariffe saranno ridefinite con appositi decreti interministeriali, in mancanza dei quali si continueranno ad applicare le tariffe definite per gli impianti che entrano in esercizio nel 2010.

L'obiettivo nazionale di potenza nominale fotovoltaica cumulata da installare è stabilito in 3.000 MW entro il 2016 ed il limite massimo della potenza elettrica cumulativa di tutti gli impianti che possono ottenere i benefici di cui al Nuovo Conto Energia è stabilito in 1.200 MW. Si precisa, tuttavia, che hanno comunque diritto ai benefici tutti gli impianti che entreranno in esercizio entro 14 mesi dalla data- che verrà comunicata dal GSE sul proprio sito - nella quale verrà raggiunto il limite di potenza di 1.200 MW (il termine di 14 mesi è elevato a 24 mesi per gli impianti i cui soggetti responsabili sono soggetti pubblici).

Ulteriori incrementi delle tariffe

Le tariffe di cui al paragrafo che precede sono comunque incrementate del 5% (con arrotondamento commerciale alla terza cifra decimale) nei seguenti casi, non cumulabili fra loro:

- impianti maggiori di 3 kWp non integrati architettonicamente, i cui soggetti responsabili impiegano l'energia elettrica prodotta in modo tale da conseguire il titolo di autoproduttori (ai sensi dell'art. 2, comma 2 del D. Lgs. 79/1999 e successive modifiche e integrazioni)⁴;
- impianti i cui soggetti responsabili sono scuole pubbliche o paritarie di qualunque ordine e grado o strutture sanitarie pubbliche;
- impianti integrati (integrazione "totale" ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera b) del DM 19 febbraio 2007) in sostituzione di coperture in eternit o comunque contenenti amianto realizzati in superfici esterne degli involucri di: edifici, fabbricati, strutture edilizie di destinazione agricola;
- impianti i cui soggetti sono comuni con popolazione inferiore ai 5.000 abitanti in base all'ultimo censimento ISTAT (incluse municipalità e circoscrizioni, sempre che abbiano una loro autonomia e siano sotto i 5000 abitanti).

Si segnala, infine, che con riferimento agli impianti i cui soggetti responsabili sono enti locali l'art.

⁴ Art. 2, comma 2, D. Lgs. 79/1999: "Autoproduttore è la persona fisica o giuridica che produce energia elettrica e la utilizza in misura non inferiore al 70% annuo per uso proprio ovvero per uso delle società controllate, della società controllante e delle società controllate dalla medesima controllante, nonché per uso dei soci delle società cooperative di produzione e distribuzione dell'energia elettrica di cui all'articolo 4, numero 8, della legge 6 dicembre 1962, n. 1643 degli appartenenti ai consorzi o società consortili costituiti per la produzione di energia elettrica da fonti energetiche rinnovabili e per gli usi di fornitura autorizzati nei siti industriali anteriormente alla data di entrata in vigore del presente decreto".

2 comma 173 della Legge Finanziaria 2008, al fine di incentivare maggiormente l'installazione di pannelli fotovoltaici da parte delle pubbliche amministrazioni, ha previsto una equiparazione di detti impianti a quelli riconducibili alla categoria degli impianti totalmente integrati, ossia alla categoria di impianti che beneficia della tariffa incentivante più alta.

Per gli impianti entrati in esercizio nel periodo intercorrente tra il 1 ° ottobre 2005 e l'entrata in vigore della Delibera 90/07 adottata dall'AEEG le tariffe applicate sono quelle previste per l'anno 2007 dal Nuovo Conto Energia (sempre che tali impianti siano stati realizzati nel rispetto delle condizioni dei previgenti decreti ministeriali adottati rispettivamente in data 28 luglio 2005 ed in data 6 febbraio 2006 e non beneficino e/o non abbiano beneficiato delle tariffe dei predetti decreti). Le disposizioni di cui al DM 28 luglio 2005 ed al DM 6 febbraio 2006 si continuano ad applicare esclusivamente agli impianti fotovoltaici che hanno già acquisito, entro il 2006, il diritto alle tariffe incentivanti stabilite dai medesimi decreti.

Per gli anni successivi al 2010, le tariffe saranno ridefinite con appositi decreti interministeriali, in mancanza dei quali si continueranno ad applicare le tariffe definite per gli impianti che entrano in esercizio nel 2010. Si segnala che l'obiettivo nazionale di potenza nominale fotovoltaica cumulata da installare è stabilito in 3.000 MW entro il 2016.

Altri benefici

Il soggetto responsabile dell'impianto usufruisce di un ulteriore vantaggio economico in aggiunta alla tariffa incentivante prevista dal decreto in quanto può:

- vendere l'energia elettrica prodotta sul libero mercato attraverso la stipula di contratti bilaterali con grossisti oppure con la borsa elettrica.

In alternativa il titolare può:

- vendere a prezzo amministrato l'energia elettrica prodotta al GSE, secondo le modalità di cui alla Delibera dell'AEEG n. 280/2007.
- usufruire del servizio di scambio sul posto (solo per impianti di potenza fino a 200 kWp), facendone richiesta all'impresa distributrice locale competente sul territorio ove l'impianto è ubicato. Questo servizio consiste nell'operare un saldo annuo tra l'energia elettrica immessa in rete e l'energia elettrica prelevata dalla rete. Lo scambio sul posto consente di scontare dai consumi del produttore l'energia prodotta attraverso l'impianto fotovoltaico, con un risparmio quantificabile in Euro 0,1-0,2 per kWh (pari al prezzo medio dell'energia consumata).

Premio aggiuntivo legato alla certificazione energetica

Per gli impianti fotovoltaici operanti in regime di scambio sul posto e che alimentano, anche parzialmente, utenze ubicate all'interno o asservite a unità immobiliari di edifici, è prevista l'applicazione di un premio aggiuntivo abbinato all'esecuzione di interventi che conseguono una

riduzione del fabbisogno energetico degli edifici. Il diritto al premio aggiuntivo ricorre qualora il soggetto responsabile si doti di un attestato di certificazione energetica relativo al proprio edificio e/o unità immobiliare.

Tale premio consiste in una maggiorazione percentuale della tariffa (con arrotondamento commerciale alla terza cifra decimale), pari alla metà della percentuale di riduzione del fabbisogno di energia conseguita e certificata. In tutti i casi, compresa la reiterazione di interventi che conseguono ulteriori riduzioni del fabbisogno di energia, il premio non può comunque superare la percentuale del 30% della tariffa riconosciuta alla data di entrata in esercizio degli impianti.

Il premio spetta altresì, nella misura del 30% qualora le predette unità immobiliari o edifici siano stati completati successivamente alla data di entrata in vigore del presente decreto e conseguano, sulla base di idonea certificazione, un valore limite di fabbisogno di energia annuo per metro-quadrato di superficie utile dell'edificio o unità immobiliari, inferiore di almeno il 50 % rispetto ai valori riportati nell'allegato C, comma 1, tabella 1, del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 ("Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia"), e successive modificazioni e integrazioni.

(b) Iter autorizzativo

In base all'art. 12 del D. Lgs. 387/2003, così come integrato dalla Legge Finanziaria 2008, "la costruzione e l'esercizio di centrali elettriche alimentate da fonti rinnovabili, gli interventi di modifica, potenziamento, rifacimento anche parziale e riattivazione, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli impianti stessi, sono soggetti ad una Autorizzazione Unica, rilasciata dalla regione o dalle province delegate dalla Regione, nel rispetto delle normative in materia di tutela dell'ambiente, del paesaggio e del patrimonio storico-artistico, che costituisce, ove occorra, variante allo strumento urbanistico". Secondo quanto previsto dalla medesima disposizione, "per gli impianti per i quali non è necessario il rilascio di alcuna autorizzazione secondo la normativa nazionale o regionale, non si applica l'Autorizzazione Unica". Secondo quanto previsto dal comma 6 del medesimo articolo, il termine massimo per la conclusione del procedimento di cui al presente comma non può comunque essere superiore a centottanta giorni.

Relativamente all'iter autorizzativo, il DM 19 febbraio 2007 precisa che:

- per la costruzione e l'esercizio di impianti per i quali non è necessaria alcuna autorizzazione, come risultante dalla legislazione nazionale o regionale vigente in relazione alle caratteristiche e alla ubicazione dell'impianto, non è necessario il procedimento di Autorizzazione Unica, di cui all'art. 12, D. Lgs. n. 387/2003, ma è sufficiente la Dichiarazione di Inizio Attività ("DIA");
- qualora sia necessaria l'acquisizione di un solo provvedimento autorizzativo, comunque denominato, l'acquisizione del predetto provvedimento sostituisce il procedimento di Autorizzazione Unica di cui all'art. 12, D. Lgs. n. 387/2003;
- gli impianti con potenza non superiore a 20 kW e gli impianti parzialmente o

totalmente integrati non sono considerati "industriali" ai fini della VIA e non sono, quindi, soggetti alla predetta autorizzazione, semprechè non ubicati in aree protette;

- anche gli impianti fotovoltaici possono essere realizzati in aree classificate agricole dai vigenti piani urbanistici, senza la necessità di effettuare la variazione di destinazione d'uso dei siti di ubicazione dei medesimi impianti.

Pur variando la normativa da regione a regione, generalmente, il titolo autorizzativo necessario varia in funzione (i) della tipologia di impianto (impianto integrato, parzialmente integrato, non integrato), (ii) della dimensione dell'impianto (kWp), (iii) delle caratteristiche dell'immobile su cui si realizza l'impianto ed (iv) alla presenza di specifici vincoli di legge.

Si segnala, da ultimo, che l'art. 2, comma 158 della Legge Finanziaria 2008 ha previsto che: (i) "all'installazione degli impianti di fonte rinnovabile, per i quali non è previsto il rilascio di alcuna autorizzazione, la cui capacità di generazione risulta essere inferiore ai 20 kWp, si applica la disciplina della denuncia di inizio attività di cui agli articoli 22 e 23 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni; nonché (ii) con decreto del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, d'intesa con la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, e successive modificazioni, possono essere individuate maggiori soglie di capacità di generazione e caratteristiche dei siti di installazione per i quali si procede con la medesima disciplina della denuncia di inizio attività.

(c) La connessione alla rete

L'AEEG con Delibera n. 281/05 ha disciplinato le condizioni generali per l'erogazione del servizio di connessione alle reti elettriche con tensione nominale superiore ad 1 kV. L'articolo 5 della Delibera precitata prevede che le richieste di connessione di impianti con una potenza inferiore a 10 MW devono essere presentate all'impresa distributrice locale, mentre le richieste di connessione di impianti con potenza uguale o superiore a 10 MW devono essere presentate a Terna.

Il gestore di rete a cui viene presentata la richiesta di connessione propone al soggetto richiedente la connessione una soluzione tecnica minima generale per la connessione dell'impianto ("STMG"). In seguito all'accettazione da parte del soggetto richiedente della STMG, il gestore della rete procede all'elaborazione della soluzione tecnica minima di dettaglio ("STMD") ed alla trasmissione della stessa al soggetto richiedente. Ottenuta l'accettazione di questa seconda soluzione tecnica, è possibile procedere alla stipula del contratto per la connessione ed il gestore di rete dà inizio alle attività di realizzazione degli interventi necessari alla connessione in rete dell'impianto.

Nell'ambito della procedura sopra descritta, il soggetto richiedente la connessione è tenuto a versare al gestore di rete: (i) un corrispettivo a copertura delle attività di gestione e di analisi tecnica al fine della elaborazione delle STMG, al momento della presentazione della richiesta di connessione; (ii) un corrispettivo a copertura delle attività di gestione e di analisi tecnica al fine

della elaborazione delle STMD, in seguito all'accettazione della STMG ed all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni; (iii) il corrispettivo di connessione, al momento dell'accettazione della STMD.

Il soggetto richiedente potrebbe, inoltre, su richiesta del gestore di rete, essere tenuto a presentare, prima dell'avvio delle realizzazioni degli interventi di connessione, idonea garanzia finanziaria nella forma della fidejussione bancaria che potrà essere escussa dal medesimo gestore nei casi in cui la connessione non venga realizzata nei termini indicati nel contratto di connessione per cause imputabili al soggetto richiedente, ovvero nei casi in cui il medesimo soggetto risulti insolvente con riferimento al pagamento del corrispettivo di cui al precedente punto (iii).

Si segnala, infine, che secondo quanto previsto dall'art. 3 della Delibera AEEG n. 281/05, la società di distribuzione nazionale (Terna) ed i distributori locali devono definire, nel rispetto delle linee guida sopra illustrate, le modalità e le condizioni contrattuali per l'erogazione del servizio di connessione, specifiche per le linee elettriche rispettivamente gestite (nel maggio 2006 Enel ha adottato la propria regolamentazione).

B) Parchi eolici

Per la costruzione ed esercizio di un parco eolico è necessario attivare due procedure amministrative volte al rilascio, rispettivamente, della Valutazione di Impatto Ambientale e dell'Autorizzazione Unica alla costruzione ed esercizio del parco stesso.

In generale, occorre premettere che ogni parco eolico deve essere realizzato nel rispetto del piano energetico ambientale regionale, laddove emanato, e del piano paesaggistico regionale, laddove l'area in cui si voglia realizzare l'impianto sia sottoposta a specifico vincolo a causa delle loro caratteristiche di particolare interesse pubblico (la cosiddetta "tutela paesaggistica").

La Valutazione di Impatto Ambientale individua, descrive e valuta gli effetti diretti ed indiretti di un progetto sull'uomo, sull'ambiente, sul paesaggio circostante ed, inoltre, valuta le condizioni per la realizzazione e l'esercizio delle opere e degli impianti stessi. La vigente disciplina della VIA è quella dettata dal Codice dell'Ambiente.

Con riferimento al settore dell'energia eolica, ai sensi del Codice dell'Ambiente, fra le opere ed i progetti sottoposti a VIA sono ricompresi: (i) gli elettrodotti aerei esterni di lunghezza superiore a 10 km e con tensione nominale superiore a 100 kV, ed (ii) i parchi eolici che ricadano anche parzialmente in aree naturali protette.

Il Codice dell'Ambiente prevede una competenza regionale per la VIA relativa ai parchi eolici; ciò comporta che la regione sottopone detti impianti ad una valutazione preliminare o procedura di pre-verifica (c.d. "pre-screening"), alla luce delle caratteristiche dei progetti stessi (ossia: le dimensioni del progetto; la combinazione con un altro progetto; l'utilizzo di risorse naturali; la produzione di scorie; l'inquinamento generato; i rischi di incidenti a causa dell'uso di sostanze -u, pericolose nonché di particolari tecnologie). Nel caso in cui detta procedura di pre-verifica abbia un esito positivo, attestando un significativo impatto sull'ambiente, la regione competente

sottopone a VIA detti impianti. Il termine massimo per la conclusione del procedimento di VIA non dovrebbe superare i centocinquanta giorni (termine ordinatorio).

Con specifico riferimento agli elettrodotti, si precisa che per le linee elettriche di trasmissione con voltaggio inferiore ai 100 kV e per quelle di lunghezza inferiore a 3 km, la procedura di VIA non è richiesta. Sopra tali livelli, la regione è autorizzata a stabilire se sia necessario effettuare la suddetta procedura, in base ad una procedura di pre-screening. Se le linee superano sia una tensione di 100 kV che una distanza di 10 km, oppure se le linee si trovano in aree protette, la VIA diventa obbligatoria.

In base all'art. 12 del D. Lgs. 387/2003, così come integrato dalla Legge Finanziaria 2008, la costruzione e l'esercizio di centrali elettriche alimentate da fonti rinnovabili, gli interventi di modifica, potenziamento, rifacimento anche parziale e riattivazione, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli impianti stessi, sono soggetti ad una autorizzazione unica, rilasciata dalla regione o dalle province delegate dalla Regione, nel rispetto delle normative in materia di tutela dell'ambiente, del paesaggio e del patrimonio storico-artistico, che costituisce, ove occorra, variante allo strumento urbanistico (Autorizzazione Unica). A tal fine, la regione o eventuale ente delegato dalla stessa deve convocare apposita conferenza di servizi entro trenta giorni dal ricevimento della domanda di autorizzazione. L'Autorizzazione Unica è rilasciata a seguito di un procedimento unico e semplificato, cui partecipano tutte le amministrazioni interessate, rispetto al quale, peraltro, l'autorizzazione paesaggistica, ove richiesta a tutela dell'area di realizzazione dell'impianto, rimane comunque uno dei provvedimenti autorizzatori da acquisire.

Il suddetto decreto prevedeva anche che in un'apposita conferenza unificata, su proposta del Ministero dello Sviluppo Economico, di concerto con il Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare e con il Ministro per i Beni e le Attività Culturali, fossero approvate le linee guida per lo svolgimento del procedimento relativo all'Autorizzazione Unica. Alla Data del Prospetto tale conferenza non è ancora stata convocata, e pertanto ogni regione ha emanato proprie deliberazioni per fissare la procedura da eseguire.

Il rilascio dell'Autorizzazione Unica costituisce titolo a costruire ed esercire l'impianto in conformità al progetto approvato e deve contenere, in ogni caso, l'obbligo alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi a carico del soggetto esercente a seguito della dismissione dell'impianto. Il termine massimo per la conclusione del procedimento non dovrebbe superare i centottanta giorni, tuttavia, detto termine è solo ordinatorio; pertanto, non si può escludere che il procedimento possa durare per un tempo più lungo. L'Autorizzazione Unica ha durata ventennale e può essere revocata qualora venissero meno i requisiti necessari per ottenerla.

Infine, si precisa che la richiesta di VIA e di Autorizzazione Unica possono essere presentate contestualmente agli organi competenti poiché, in linea generale, il disposto normativo non vieta l'inizio contestuale dei due procedimenti ma nemmeno prevede un raccordo delle due discipline. Qualora la richiesta di VIA e di Autorizzazione Unica siano presentate contestualmente, l'organo competente al rilascio dell'Autorizzazione Unica può sospendere detto procedimento in attesa del rilascio della VIA; a tal proposito, si precisa che il termine di sospensione è disposto caso per

caso.

6.1.8 Ricerca e sviluppo

La Uni Land non svolge una vera e propria attività di ricerca e sviluppo, ma, nel corso degli anni, l'attività svolta ha portato allo sviluppo ed alla realizzazione di applicativi informatici a supporto dell'attività di progettazione e delle posizioni contrattuali. Sono stati inoltre sviluppati strumenti di reportistica che consentono di monitorare l'andamento dei cantieri in tempo reale e con un elevato livello di dettaglio.

6.2 Principali mercati

6.2.1 Mercato Immobiliare

Attualmente non risulta possibile individuare nel territorio italiano un mercato di riferimento per l'attività di sviluppo immobiliare. Per tale motivo nel presente paragrafo viene rappresentata un'analisi generale del mercato immobiliare in Italia sulla base delle fonti disponibili alla Data del Prospetto.

Riportiamo alcuni stralci dalla recente pubblicazione di NOMISMA che riporta la situazione del mercato immobiliare nel primo semestre 2009.

Situazione

E' proseguita, nel primo semestre del 2009, la fase negativa del settore immobiliare amplificando i toni rispetto agli ultimi mesi dell'anno precedente. Dopo un 2009 ancora improntato alla flessione del mercato, sia in relazione alle quantità scambiate che ai valori di compravendita, nel 2010 si dovrebbe registrare un certo miglioramento rispetto alla situazione attuale, ma con valori e contratti ancora in tendenziale flessione. Questo in stretta correlazione con la recente ripresa di fiducia da parte delle imprese e delle famiglie che, assieme all'auspicata stabilizzazione del mercato finanziario, potrà costituire il volano per il riavvio, ancorché graduale, del quadro macroeconomico e del mercato immobiliare.

Ancora alla base della fase negativa del mercato immobiliare, che vede una domanda effettiva più che mai rarefatta, contratti in forte calo ed un'offerta in aumento, si pone la stretta del credito, elemento denunciato da tempo e da più voci a livello istituzionale e privato, ma dai dati del credito bancario emerge che le famiglie sono meno interessate dal negativo effetto del credit crunch rispetto alle imprese.

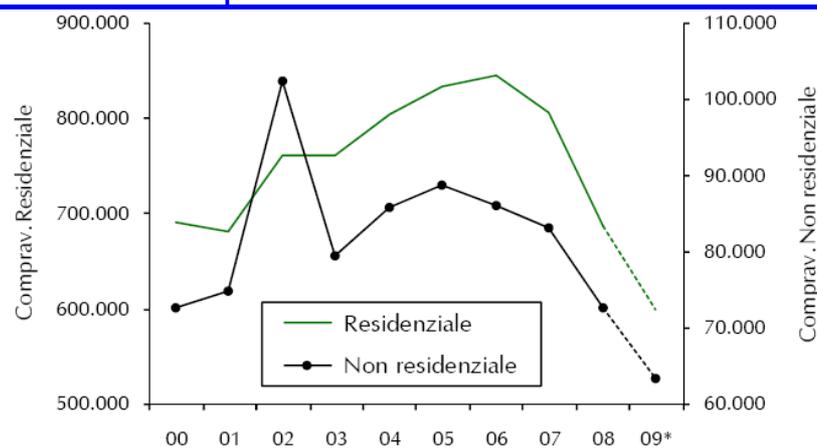
Le famiglie, nel corso dell'ultimo anno, hanno risparmiato più che in passato, sia in Italia che all'estero, un atteggiamento di protezione rispetto al timore del perdurare della crisi economica in atto. Nel 2008/2009, infatti, il saggio di risparmio delle famiglie interrompe la sua progressiva riduzione e riprende, seppur lievemente, a crescere (era al 28% negli anni '80, si era ridotta all'11,4% nel 2007 ed ora è risalito all'11,9%). La quota di famiglie che sono riuscite a risparmiare è inoltre passata dal 34,2% nell'anno passato al 37,7% attuale (corrispondente a circa 9 milioni).

In un quadro di incertezza del sistema economico e finanziario nazionale ed internazionale, si riaccende però l'interesse potenziale nei confronti dell'investimento nel mattone, da sempre considerato il "bene rifugio" per antonomasia. La percentuale di famiglie che si dichiara interessata ad acquistare un'abitazione nel prossimo biennio si attesta sul 14,6% (si tratta di circa 3,5 milioni di famiglie che salgono a oltre 7 se si aggiungono anche quelle "poco interessate"), una cifra assai consistente se si considera che nell'ultimo anno sono state stipulate poco meno di 700 mila compravendite.

Chi acquista una abitazione, negli ultimi mesi, lo fa sempre più attraverso mezzi propri e non attingendo da risorse a debito: il 20% degli acquirenti pagava con mezzi propri ancora uno o due anni fa, mentre oggi la percentuale sale a circa il 30%. Si tratta quindi, di risorse finanziarie che vengono distolte dall'investimento azionario, obbligazionario e del risparmio gestito, per venire ad alimentare il settore immobiliare, complice, oltre che il desiderio di mettere al sicuro nel mattone i propri risparmi", anche la politica di restrizione del credito operata dagli istituti.

Le difficoltà del mercato immobiliare degli ultimi mesi sono sintetizzate dalla riduzione del fatturato, ovvero del giro di affari che si sprigiona sul mercato delle compravendite, prodotto del calo degli scambi e dei valori. L'immobiliare nel 2009 genererà in Italia circa 110 miliardi di euro di fatturato in termini di compravendite, un fatturato che a fine 2007, prima che la crisi si manifestasse in tutta la sua virulenza, ammontava a 154 miliardi di euro e che, quindi, alla fine di quest'anno sarà calato oltre il 30% rispetto a due anni fa. La riduzione del fatturato è prevalentemente imputabile alla diminuzione del numero di compravendite (e in minor misura dalla diminuzione dei valori) che, raggiunto il massimo a inizio 2007, iniziano successivamente a calare in modo accelerato.

Italia – Numero di compravendite di abitazioni e di immobili non residenziali



(*) Stime.

Fonte: Elaborazioni e stime Nomisma su dati Agenzia del Territorio.

Il fatturato del mercato immobiliare
(miliardi di €)

	2007	Anno 2008		Anno 2009	
		2008	Variazione % 2008/07	2009	Variazione % 2009/08
Abitazioni	128	110	-14,3	91	-17,3
Immobili non residenziali	26	23	-13,1	19	-15,3
Totale	154	133	-13,7	110	-16,9

Fonte: Elaborazioni e stime Nomisma su dati Agenzia del Territorio.

Con riferimento ai prezzi, si tratta del secondo semestre consecutivo in cui i valori stanno volgendo verso il basso, mentre è la piena flessione per uffici e negozi. Rimane al momento indenne dal calo il segmento dei box auto. Per le abitazioni si tratta di una flessione del -2,5% nel I semestre 2009, che fa seguito alla riduzione del -1% della fine del 2008 e che si traduce in -3,5% su base annua (-4,4% al netto dell'inflazione). L'intensità negativa registrata nell'ultimo semestre è nettamente la più elevata da 25 semestri, ovvero dal 1997 (quando stava terminando la precedente fase critica del mercato italiano), e la terza più drastica dal 1994 (nel mezzo della crisi degli anni '90). Gli attuali prezzi si riportano dunque al livello del mercato del 2007 (in termini reali a quelli del 2006), con cali che toccano tutte le zone e tutte le città considerate, soprattutto, però, nelle città settentrionali rispetto a quelle del centro-sud.

Media 13 grandi aree urbane – Variazione % semestrale e annuale degli immobili

	Semestrale	Annuale
Abitazioni	-2,5	-3,5
Uffici	-2,3	-2,1
Negozi	-1,7	-1,4
Box o garage	-	1,0

Fonte: Nomisma.

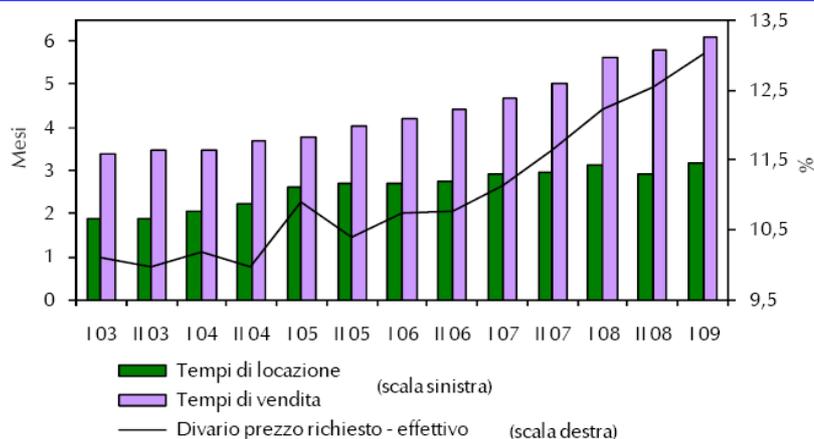
Abitazioni – Variazioni % semestrali e annuali dei prezzi nominali

	Semestrale	Annuale
Bari	-0,7	1,1
Bologna	-3,0	-7,3
Cagliari	-0,2	2,8
Catania	-2,2	-1,9
Firenze	-3,6	-5,3
Genova	-2,1	-1,1
Milano	-3,7	-6,1
Napoli	-3,3	-5,0
Padova	-2,5	-2,2
Palermo	-1,5	-0,4
Roma	-0,4	-0,6
Torino	-2,0	-3,4
Venezia città	-4,1	-5,5
Venezia Mestre	-3,7	-5,6
Media 13 aree	-2,5	-3,5

Fonte: Nomisma.

L'attuale criticità del mercato si manifesta con tempi di vendita e di locazione sempre più lunghi, ma anche con l'aumento dello sconto ottenuto in trattativa, rispetto al prezzo inizialmente richiesto.

Media 13 grandi aree urbane – Abitazioni - Tempi medi di vendita, tempi medi di locazione e sconti medi % sul prezzo



Fonte: Nomisma.

Media 13 grandi aree urbane – Tempi medi di vendita e di locazione e sconti %, maggio 2009

	Abitazioni Nuove	Abitazioni Usate	Uffici	Negozi	Box e garage
Tempi di vendita (mesi)	6,1	6,1	7,6	6,8	4,2
Tempi di locazione (mesi)	3,0	3,2	5,2	4,8	3,1
Sconti (%)	7,3	13,0	13,4	12,5	7,1

Fonte: Nomisma.

La difficile congiuntura del mercato immobiliare è condivisa anche dai settori non residenziali, benché si tratti di comparti molto più sottili rispetto a quello abitativo, ma che lavorano molto più a debito rispetto al mercato delle abitazioni, dominato dalle famiglie. Comparti che sono affetti da elementi ancora più negativi rispetto a quanto riscontrato a proposito delle abitazioni, scontando più fortemente gli effetti della crisi economica. La necessità di disporre di un ammontare di liquidità, molto più alto di quello necessario nel recente passato per concludere una transazione, ha contribuito poi ad aprire una forbice ampia fra le operazioni di piccolo taglio, dove la diffusa disponibilità finanziaria è normalmente sufficiente per il loro sostegno, da quelle di grande taglio, dove la forte percezione del rischio “immobiliare” che ha permeato e ancora permea un po’ acriticamente gli intermediari finanziari, ha causato una rarefazione straordinaria di tali attività dalla seconda metà del 2008.

Per quanto riguarda il mercato della locazione di immobili per le attività economiche, si può osservare che la negativa congiuntura indebolisce fortemente i progetti di rilocalizzazione e, ancor di più, di espansione, mentre la parola d'ordine è riduzione dei costi e razionalizzazione degli spazi, con l'effetto di una domanda particolarmente debole e il diffondersi di richieste di rinegoziazione dei canoni di locazione.

Previsioni

Gli operatori immobiliari reputano che il punto più basso del mercato abitativo, sotto il profilo del numero di compravendite, sia stato ormai quasi raggiunto, semmai viene segnalato un certo ritorno di interesse all'acquisto, motivato anche dalla possibilità di pagare prezzi più bassi e scontati rispetto al passato. Tale valutazione influenza la previsione su volumi che, nel 2009, potrebbero attestarsi attorno alle 600 mila abitazioni compravendute, ovvero quasi 250 mila abitazioni in meno rispetto al valore raggiunto prima della crisi nel 2007.

Abitazioni – Numero di compravendite

	2006	2007	2008	2009
Numero compravendite	845.000	806.000	686.000	600.000
Var% annue		-4,6%	-14,9%	-12,5%

Fonte: Elaborazioni e previsioni Nomisma su dati Agenzia del Territorio.

I prezzi delle abitazioni, già calati su base annua del 3,5% (e semestrale del 2,5%) a fine 2009, potrebbero quest'anno risultare più bassi, rispetto all'anno precedente, del 6-8%. Nel 2010, stante la previsione macroeconomica che pone la crescita solo alla fine di quell'anno, i prezzi potrebbero subire una ulteriore, contenuta, flessione nell'ordine del 2-3%. Dal 2011 l'intero mercato immobiliare potrà tornare a crescere, accompagnando la crescita prevista per l'economia del paese.

L'aggiustamento medio verso il basso dei prezzi degli immobili riflette, però, andamenti diversi per gli immobili di qualità rispetto agli altri; infatti la domanda rimane significativa per immobili a reddito e ben locati o per immobili con caratteristiche tipologiche, impiantistiche ed ubicazionali di qualità, mentre per quelli marginali si assiste alla più forte rarefazione della domanda.

Le aspettative sono migliori per il settore residenziale rispetto a quelle riferite al non residenziale dove continua a pesare l'incertezza sui tempi, le modalità e l'intensità della possibile ripresa economica. L'evoluzione del mercato immobiliare attesa nei prossimi mesi è, infatti, in gran parte affidata a quella che sarà l'evoluzione generale del quadro economico, con crescenti aperture di credito all'ipotesi di avvio di un miglioramento. In tale prospettiva la fase di indebolimento sin qui registrata sul mercato immobiliare dovrebbe arrestarsi verso la fine del

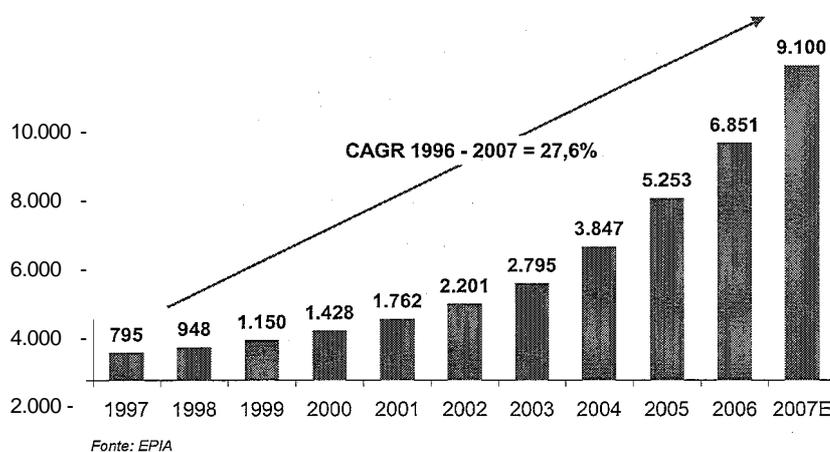
2009, per poi, sui volumi e prezzi raggiunti, riavvicinarsi parallelamente al rischiarirsi del quadro macroeconomico.

6.2.2 Mercato delle energie da fonti rinnovabili

Mercato fotovoltaico

Il mercato fotovoltaico internazionale

Nel corso del 2007 l'industria fotovoltaica ha continuato la sua forte crescita con una capacità installata nell'anno pari a 2.246 MWp⁵ a livello mondiale (rispetto a 1.598 MWp di nuova capacità installata nel 2006).



Capacità cumulativa di energia fotovoltaica installata nel mondo periodo 1997 - 2007 (MWp)

Il tasso di crescita medio del settore negli ultimi 10 anni (CAGR 1997-2007) è stato superiore al 27%, e nel 2007 la potenza cumulata installata a livello globale ha superato i 9 GWp⁶, che rappresentano una capacità sufficiente a soddisfare la domanda di elettricità annua per circa 3 milioni di famiglie.

La crescita del settore è stata favorita dal largo consenso di cui tale fonte rinnovabile gode nella società civile e nelle politiche dei governi.

⁵ Report "Global Market Outlook for Photovoltaics until 2012", EPIA, Febbraio 2008 (ultimi dati disponibili).

⁶ Report "Global Market Outlook for Photovoltaics until 2012", EPIA, Febbraio 2008. (Ultimi dati disponibili).

Il fatturato complessivo dell'industria fotovoltaica ha raggiunto circa USD 30 miliardi nel 2007 con una previsione di crescita a USD 120 miliardi nel 2011⁷.

Nel settore fotovoltaico, come nell'eolico, è stata la Germania a trainare la crescita esponenziale degli ultimi anni, grazie all'approvazione nell'estate 2003 di un meccanismo di incentivazione tariffaria di tipo "feed-in", che ha reso conveniente l'installazione di impianti fotovoltaici di grandi e piccole dimensioni. Tale legge unita ad un'adeguata politica industriale ha contribuito alla nascita di una fiorente industria fotovoltaica nazionale, che al 2006 impiegava direttamente oltre 40.000⁸ addetti e che nel giro di pochi anni è riuscita a recuperare tutto lo svantaggio competitivo e tecnologico con il Giappone, che per primo aveva investito nel settore fotovoltaico.

Quattro paesi hanno contribuito maggiormente al risultato dell'industria fotovoltaica globale nel 2007: nazioni in cui il settore è già sviluppato come la Germania, il Giappone e gli USA, ma anche un paese con una minore esperienza nel settore come la Spagna, che ha contribuito significativamente al risultato 2007 avendo triplicato le proprie installazioni annue rispetto al 2006.

La Germania è attualmente il paese con la maggiore potenza installata in valore assoluto, con la capacità complessiva di circa 3.700 MWp a fine 2007⁹ (circa il 40% della capacità mondiale), seguita dal Giappone (circa 2.000 MWp) e dagli USA (oltre 800 MWp). L'Italia ha una capacità installata complessiva di circa 115 MWp.

Capacità cumulativa installata - MW	2003	2004	2005	2006	2007 E	CAGR 03-07
Germania	330	930	1.780	2.630	3.730	83%
Giappone	860	1.132	1.418	1.708	1.938	23%
USA	275	376	479	620	879	34%
Spagna	27	38	58	120	420	99%
Italia	26	31	36	45	115	45%

Fonte: dati GSE, IEA ed EPIA

La crescita del mercato fotovoltaico è stata resa possibile soprattutto grazie a contributi pubblici, in particolar modo "feed-in tariff", che retribuiscono il kWh prodotto da fonte fotovoltaica in modo da rendere economicamente conveniente l'investimento in impianti fotovoltaici e competitivo con le altre fonti energetiche. Va infatti segnalato che, alla Data del Prospetto, il costo di produzione di energia da fonti rinnovabili è generalmente più elevato rispetto al costo dell'energia prodotta da combustibili fossili (ad esempio carbone o petrolio) e che il mutamento dell'attuale favorevole contesto normativo in vigore in diversi paesi occidentali (Germania,

⁷ Fonte: Photon Consulting, Solar Annual 2007, *Big things in a small package*

⁸ Report "Photovoltaic Energy Electricity from the sun", EPIA, Maggio 2008. (Ultimi dati disponibili).

⁹ Elaborazione su dati EPIA. Dato preliminare soggetto a possibili modifiche.

Francia, Italia, Spagna, USA) potrebbe avere importanti ripercussioni sulle prospettive di crescita del settore.

Un numero crescente di paesi europei ha adottato un meccanismo tariffario di tipo "feed-in", tra cui, oltre a Germania, Spagna e Italia, il Portogallo, i Paesi Bassi, la Grecia, la Francia, la Danimarca, l'Ungheria, l'Irlanda, la Repubblica Ceca, l'Austria, la Slovenia, la Slovacchia, la Lituania, Cipro, l'Estonia, ed altri ancora.

Tra i paesi che hanno confermato l'efficacia dello schema tariffario introdotto vanno segnalati l'Italia, con una capacità installata nel 2007 di circa 70 MWp, la Francia, che si stima abbia installato nel corso del 2007 45 MWp, e la Corea del Sud con 50 MWp di nuove installazioni sempre nel 2007.

Tra i mercati più significativi per dimensione e prospettive di crescita si segnalano la Francia e la Grecia, che hanno entrambi introdotto dei meccanismi tariffari di tipo "feed-in" nell'estate 2006¹⁰.

In Italia il Nuovo Conto Energia introdotto con il DM del 19 febbraio 2007 ha avvicinato da un punto di vista normativo il nostro paese alla Germania (si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6, paragrafo 6.1.6 del Prospetto). Tale decreto pone come obiettivo non vincolante il raggiungimento di una capacità installata di 3.000 MWp nel 2016¹¹, il che implicherebbe un CAGR per il periodo 2007-2016 superiore al 43,7%.

Gli elementi principali che possono avere degli impatti sull'andamento del settore fotovoltaico sono, oltre alla presenza di un meccanismo di incentivazione di tipo "feed-in", la disponibilità di silicio, l'aumento dei tassi di interesse, che ridurrebbe la redditività dell'investimento in impianti fotovoltaici e l'ostruzionismo da parte delle grosse società di produzione di energia elettrica, che vedono ridursi i volumi di energia venduta proprio nelle ore del giorno in cui i prezzi dell'energia sono più alti. I grandi operatori attivi nei settori tradizionali della produzione di energia-elettrica, inoltre, tendono ad investire in grandi centrali elettriche piuttosto che favorire la diffusione della generazione distribuita di energia tipica della tecnologia fotovoltaica.

Attualmente la diffusione del fotovoltaico in termini di generazione di energia elettrica è ridotta e, nonostante gli elevati tassi di crescita registrati dal settore, ancora oggi e per il prossimo decennio non contribuirà in modo significativo alla generazione di energia elettrica. Nella sola Europa i consumi elettrici totali nel 2005 sono stati circa 3.152 TWh, mentre l'energia fotovoltaica prodotta è stata di 1.457 GWh¹² e cioè pari allo 0,05% dei consumi complessivi.

¹⁰ In Grecia il decreto sul fotovoltaico è stato approvato il 7 giugno 2006 e il governo del paese ha posto come obiettivo non vincolante il raggiungimento di una capacità installata complessiva pari a 700 MWp nel 2020 (obiettivo molto ambizioso se si considera che a fine 2006 tale capacità era di circa 8 MWp). In Francia il decreto sul fotovoltaico è stato introdotto il 26 luglio 2006.

¹¹ Art. 12, DM 19 Febbraio 2007.

¹² Nomisma Energia, *Le nuove fonti rinnovabili per l'energia in Europa*, Marzo 2007.

In Italia la produzione di energia fotovoltaica nel 2006 è stata di circa 0,035 TWh, cioè lo 0,06% della produzione di energia da fonte rinnovabile, pari a 52 TWh, e addirittura lo 0,01% del consumo di energia elettrica totale pari circa 338 TWh.¹³

L'industria fotovoltaica comprende tutte le aziende operanti nella produzione dei componenti base di un impianto fotovoltaico (moduli ed inverter) e nella installazione degli impianti stessi.

L'industria fotovoltaica è nata e si è sviluppata in Giappone al servizio dell'industria elettronica, e infatti tra i principali produttori di celle e moduli si segnalano grandi conglomerati industriali come Sharp Electronics, Kyocera Corporation, Sanyo Electric Co. e Mitsubishi Electric, che insieme hanno prodotto circa il 35% delle celle complessivamente vendute nel 2006.

Le aziende tedesche, trascinate dalla forte crescita del mercato fotovoltaico tedesco, hanno raggiunto livelli dimensionali tali da insidiare le società giapponesi; basti pensare a società come Q-Cell AG, Solarworld AG, Ersol Solar Energy AG e Conergy AG. Nel 2007 Q-Cells AG è risultata il principale produttore al mondo di celle fotovoltaiche con una produzione di 389 MWp (rispetto ai 253 MWp del 2006), seguita da Sharp Electronics con una produzione di 363 MWp (in flessione rispetto ai 434 MWp del 2006).

Inoltre, è prevedibile che nel giro di pochi anni una rilevante quota del mercato sarà conquistata dalle neo entranti aziende cinesi e taiwanesi (Trina Solar Ltd., Yingli Green Energy Company Holding Ltd., Solarfun Power Holdings Ltd., CEEG – China Electric Equipment Group, Canadian Solar Inc.).

Ci sono poi tutta una serie di società che, pur essendo titolari di attività rilevanti nell'industria fotovoltaica, non possono definirsi realtà fotovoltaiche "pure"; si tratta di società / divisioni appartenenti a gruppi industriali più grandi, come BP Solar International Inc., Shell Solar e Schott Solar GmbH, che producono celle e moduli fotovoltaici (anche EniPower S.p.A. ha un'attività di produzione di celle e moduli, ma non paragonabile a quella dei produttori sopra citati)

L'EPIA in uno studio sul settore fotovoltaico pubblicato a febbraio 2008 ha ipotizzato due diversi scenari di crescita per il settore:

- lo scenario "Pessimistic", che prevede che le attuali politiche di supporto per l'energia fotovoltaica permangano invariate per i prossimi anni. Tale scenario prevede un tasso di crescita annuale medio della capacità cumulativa complessivamente installata del 26% nel periodo 2007-2012;

¹³ Terna, *Dati provvisori del sistema elettrico nazionale 2006*.

- lo scenario "Policy driven", che prevede che gli attuali meccanismi di supporto al mercato si estendano a livello globale. Tale scenario prevede un tasso di crescita annuale della capacità cumulativa complessivamente installata del 37% nel periodo 2007-2012.

Il futuro del mercato tedesco dipenderà dalla revisione della "feed-in-tariff" che dovrebbe entrare in vigore a partire dal 2009. L'EPIA ritiene che nello scenario più ottimistico le installazioni annue potrebbero raggiungere i 2,4 GWp nel 2012.

Le previsioni sull'andamento del mercato spagnolo per i prossimi anni rimangono abbastanza incerte: se l'attuale legge e gli obiettivi nazionali non saranno rivisti rapidamente in maniera adeguata, i principali player temono una saturazione del mercato nel 2009 che potrebbe portare ad un forte rallentamento delle installazioni nel 2010.

L'Italia, se gli attuali nodi amministrativi saranno risolti ed il sostegno normativo sarà mantenuto, potrebbe registrare una crescita del mercato fino a 730 MWp di nuova capacità installata annua nel 2012, seguita dalla Francia con 540 MWp.

Gli USA, grazie al dinamismo di molti stati, in particolare la California, potrebbero diventare rapidamente il primo mercato mondiale scavalcando la Germania, e potrebbero raggiungere una capacità installata annua di 2,6 GWp nel 2012.

In seguito alla soppressione del programma di sostegno all'industria fotovoltaica, il Giappone sta gradualmente perdendo terreno e in uno scenario ottimistico la capacità installata potrebbe arrivare fino ad un massimo di 910 MWp annui nel 2012.

Nello stesso periodo la Corea del Sud dovrebbe essere in grado di aumentare considerevolmente la capacità installata attuale.

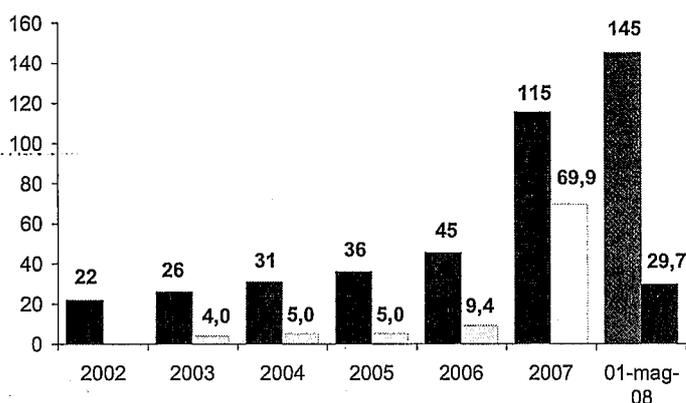
Il mercato fotovoltaico italiano

Le prospettive di crescita del mercato fotovoltaico italiano sono molto interessanti e collocano l'Italia tra i paesi industrializzati con il più elevato potenziale di sviluppo del settore.

I dati GSE riferiscono che nell'anno solare 2007 sono stati messi in esercizio 6.243 impianti fotovoltaici per una potenza complessiva di 69,94 MWp. Poiché le installazioni effettuate nel

Nei primi quattro mesi del 2008 sono entrati in esercizio ulteriori 2.748 impianti fotovoltaici per una potenza complessiva di 29,7 MWp.

*Potenza fotovoltaica cumulativa e installata annualmente in Italia
Periodo 2003 - 2008 (MWp)*



Fonte: EPIA, GSE

■ Potenza cumulativa O potenza installata

Dalla data di entrata in vigore del primo conto energia al 1° maggio 2008 sono entrati in esercizio n. 10.389 impianti per una capacità complessiva di 109 MWp, di cui 4.421 impianti relativi al vecchio conto energia (per una potenza complessiva di 73,8 MWp), e 5.968 impianti relativi al nuovo conto energia (35,2 MWp).

Il decreto sul conto energia pone come obiettivo non vincolante una capacità installata di 3.000 MWp nel 2016, il che implicherebbe un CAGR di circa il 44%.

L'EPIA prevede che in Italia si raggiunga una capacità installata a regime nel 2012 di 360 MWp annui nel pessimistic scenario e di 730 MWp annui nel policy driven Scenario.

In termini cumulati, gli scenari proposti da EPIA per l'Italia implicano il raggiungimento di una capacità complessiva installata nel nostro paese di 1.155 MWp al 2012 nel "Pessimistic" Scenario (CAGR 2007-2012 del 58,6%) e di 2.235 MWp nel "Policy Driven" Scenario (CAGR 2007-2012 dell'81 %).

La bozza di documento programmatico (il "Position Paper") predisposta dal governo italiano il 10 settembre 2007 intitolata "Energia: temi e sfide per l'Europa e per l'Italia" fissa il potenziale massimo teorico per il fotovoltaico al 2020 pari a 8.500 MWp, di cui 7.500 MWp del tipo "integrato negli edifici" e 1.000 MWp di "centrali fotovoltaiche".

L'intensità e la durata del percorso di crescita dipenderà dalla presenza di un adeguato sostegno sia normativo che di politica industriale: affinché il sistema paese possa beneficiare della crescita del settore è necessario che si dimensioni in maniera adeguata a sostenere la enorme richiesta di fotovoltaico che arriverà dal mercato nei prossimi anni.

Fino ad oggi il mercato italiano è stato principalmente un mercato di distributori di prodotti tedeschi e giapponesi e un'industria di produzione nazionale è quasi inesistente.

Tuttavia nel corso del 2007 molti operatori si sono affacciati sul mercato e nuove iniziative sono previste anche per il 2008 nei settori della produzione di celle e moduli.

Mercato eolico

Il mercato eolico internazionale

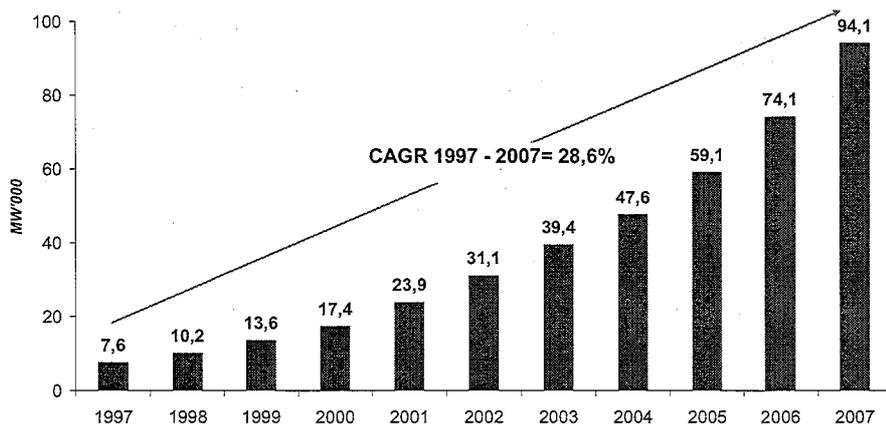
Negli ultimi 10 anni il settore dell'energia eolica ha registrato una crescita notevole. A livello mondiale la potenza installata è passata dai 7.600 MWp del 1997 ad oltre 94.000 MWp alla fine del 2007¹⁴, con un tasso medio di crescita annuo (CAGR) per il periodo 1997 - 2007 di circa il 29%.

I fattori alla base di tale crescita sono molteplici:

- la sicurezza di approvvigionamento;
- le problematiche ambientali (in particolare il riscaldamento globale dovuto all'emissione di CO₂);
- la convenienza economica attuale rispetto alle altre fonti rinnovabili che, nel caso di parchi eolici ben posizionati, si avvicina a quella dell'energia elettrica prodotta da combustibili fossili;
- i continui miglioramenti tecnologici che hanno consentito di ridurre considerevolmente il costo del kWh prodotto con pale eoliche.

Capacità Cumulativa installata nel mondo (1997 - 2007)

¹⁴ GWEC (Global Wind Energy Council), *Global Wind 2007*.



Fonte: GWEC Global Wind Energy Council

La capacità produttiva installata in Europa ha raggiunto nel 2007 una potenza complessiva di 57.136 MW_p, e nel solo 2007 sono stati installati 8.662 MW_p (+17,8% vs 2006)¹⁵. La maggior parte dei nuovi investimenti sono stati effettuati in Spagna e Germania, che da sole rappresentano oltre il 50% della crescita registrata nel 2007.

La Spagna è stata la nazione che nel 2007 ha installato più capacità in Europa per una potenza complessiva pari a 3.522 MW_p (+ 121% rispetto al 2006); seguono la Germania con 1.667 MW_p, la Francia con 888 MW_p, l'Italia con 603 MW_p, il Portogallo con 434 MW_p e il Regno Unito con 427 MW_p.

Secondo le stime più recenti dell'EWEA, l'Europa dovrebbe raggiungere nel 2010 una potenza cumulativa installata variabile di 80.000 MW_p¹⁶.

Il mercato eolico italiano

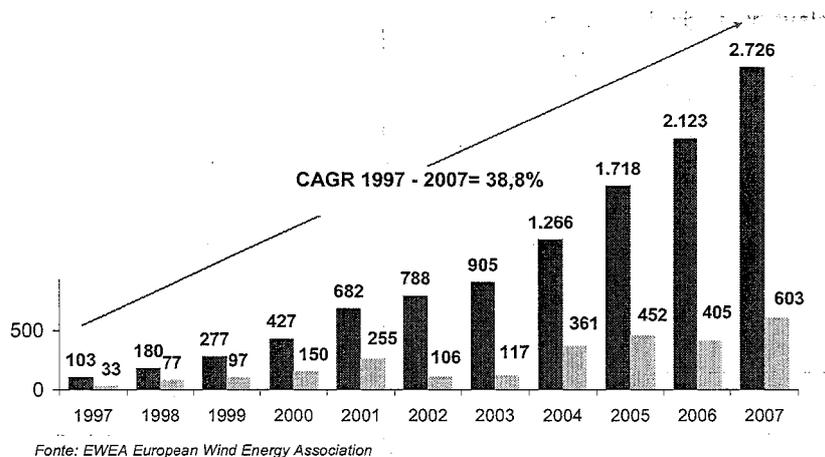
Il mercato italiano dell'energia eolica è contraddistinto da un elevato dinamismo, con una crescita nel 2007 della potenza annua installata del 49% rispetto al 2006 che ha portato la capacità complessiva installata a 2.726 MW_p¹⁷.

¹⁵ EWEA (European Wind Energy Association), *Wind map 2007*.

¹⁶ EWEA, Report *Pure Power, Wind energy scenarios up to 2030*, March 2008

¹⁷ EWEA, *Wind map 2007*

Potenza eolica cumulativa e installata annualmente



In Italia la quantità di energia eolica prodotta è ancora trascurabile rispetto al potenziale sfruttabile, stimato complessivamente in circa 30.000 MWp, non considerando l'apporto che potrebbe arrivare dall'installazione di impianti su piattaforme in mare (*off-shore*)¹⁸. L'Italia può contare, specie nelle zone mediterranee meridionali e nelle isole, su venti di buona intensità, quali il maestrale, la tramontana, lo scirocco e il libeccio. E' comunque abbastanza difficile che tutto il potenziale eolico potrà essere sfruttato perchè molte zone con buona ventosità si trovano all'interno di aree importanti dal punto di vista paesaggistico. Nella bozza di documento programmatico (il "Position Paper") del 10 settembre 2007 intitolata "Energia: temi e sfide per l'Europa e per l'Italia", il governo italiano ha fissato il potenziale massimo teorico per l'eolico al 2020 pari a 12.000 MWp, di cui 10.000 MWp di parchi sulla terraferma e 2.000 MWp di parchi eolici *off-shore*.

Secondo le stime dell'EWEA l'Italia potrebbe raggiungere nel 2010 una potenza cumulativa installata compresa di 4.500 MWp¹⁹.

6.3 Fattori eccezionali

Nel corso dell'esercizio 2008 e dei primi mesi del 2009 non sono intervenuti fattori eccezionali tali da incidere sulla situazione patrimoniale, reddituale e finanziaria di Uni Land e del Gruppo.

6.4 Autonomia gestionale del Gruppo Uni Land

Dipendenza da brevetti e marchi

¹⁸ Van Wijk, A.J.M. and J.P. Coelingh, *Wind Potential in the OECD Countries*, 1993, University of Utrecht ed elaborazione SPS Italia su dati CESI (2004).

¹⁹ EWEA, *Pure Power, Wind nergyscenarios up to 2030*, March 2008.

Uni Land non svolge una vera e propria attività di ricerca e sviluppo, ma, nel corso degli anni, l'attività svolta ha portato allo sviluppo ed alla realizzazione di applicativi informatici a supporto dell'attività di progettazione e delle posizioni contrattuali. Sono stati inoltre sviluppati strumenti di reportistica che consentono alla Società di monitorare l'andamento dei cantieri in tempo reale e con un elevato livello di dettaglio. Al Gruppo non risulta ad ogni modo dipendente da alcun brevetto, marchio o altra proprietà intellettuale (ad es. *software*).

Dipendenza da fornitori di beni o servizi

Per quanto concerne le proprie attività, il Gruppo individua le opportunità di investimento offerte di volta in volta dal mercato. Ciò implica una notevole diversificazione dei fornitori (i soggetti alienanti terreni o portafogli immobiliari) e determina pertanto l'assenza di una situazione di dipendenza. Analogamente per la parte di sviluppo immobiliare, in virtù dell'ampio numero di imprese edili presenti sul mercato di riferimento, non si rileva una dipendenza da fornitori di beni (materiali) o servizi (manodopera) utilizzati per la costruzione delle residenze. Infine anche la rete commerciale di vendita, distribuita su risorse interne in collaborazione con società di *franchising* immobiliare non evidenzia fenomeni di dipendenza.

A parere della Società, inoltre, il Gruppo non dipende da alcun appaltatore in nessuna delle aree nelle quali opera.

Dipendenza da clienti

L'attività del Gruppo Uni Land si concretizza nella realizzazione di un numero di progetti di sviluppo immobiliare di media dimensione messi in vendita ed in parte marginale a reddito. Il *management* di Uni Land ritiene tuttavia che, sia con riferimento agli immobili venduti sia con riferimento agli immobili sviluppati e messi a reddito, non esista dipendenza da singoli clienti.

Dipendenza da finanziatori

Uni Land, in base a quanto evidenziato nella relazione semestrale consolidata al 30 giugno 2009 ha debiti finanziari pari a circa Euro 105 milioni.

In considerazione dell'importo complessivo dei debiti finanziari del Gruppo, in rapporto al totale degli attivi ed al valore del patrimonio netto, ed alla ripartizione dei suddetti debiti finanziari tra diversi istituzioni finanziarie, alla Data del Prospetto non sussiste alcuna dipendenza da finanziatori.

Dipendenza da contratti

Alla Data del Prospetto, tenendo conto dell'attività svolta dal Gruppo, non risulta alcuna situazione di dipendenza da alcun contratto in essere.(cfr. Sezione Prima, Capitolo 10)

CAPITOLO 7 - STRUTTURA ORGANIZZATIVA

7.1 Gruppo di appartenenza

Alla Data del Prospetto Uni Land è controllata direttamente ed indirettamente dall'Ing. Alberto Mezzini con una partecipazione complessiva del 67,56%.

Uni Land non è soggetta a direzione e coordinamento.

Informazioni generali su Uni Land.

Uni Land è la società capofila del Gruppo Uni Land, ha sede in Monghidoro (BO) ed è stata costituita il 19 novembre 1959 con la denominazione di Perlier S.p.A.. Alla Data del Prospetto il capitale sociale da Uni Land è pari a Euro 292.055.196,51 interamente sottoscritto e versato rappresentato da n. 139.073.903 azioni ordinarie senza valore nominale. Uni Land è una società quotata nel segmento STAR del Mercato Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana.

L'Emittente, attraverso l'operato dei propri organi societari e il *management*, mantiene la piena responsabilità sull'assetto organizzativo, sulle attività di pianificazione e controllo, su quelle produttive, commerciali e tecnologiche nonché su ogni altro aspetto della propria attività. Il raccordo tra le descritte attribuzioni della capogruppo e quelle della Società, in tutti casi in cui sia previsto o necessario, si realizza tramite procedure di informazione preventiva ovvero di consultazione sui temi che coinvolgono entrambi i livelli di attribuzioni e responsabilità.

Azionariato

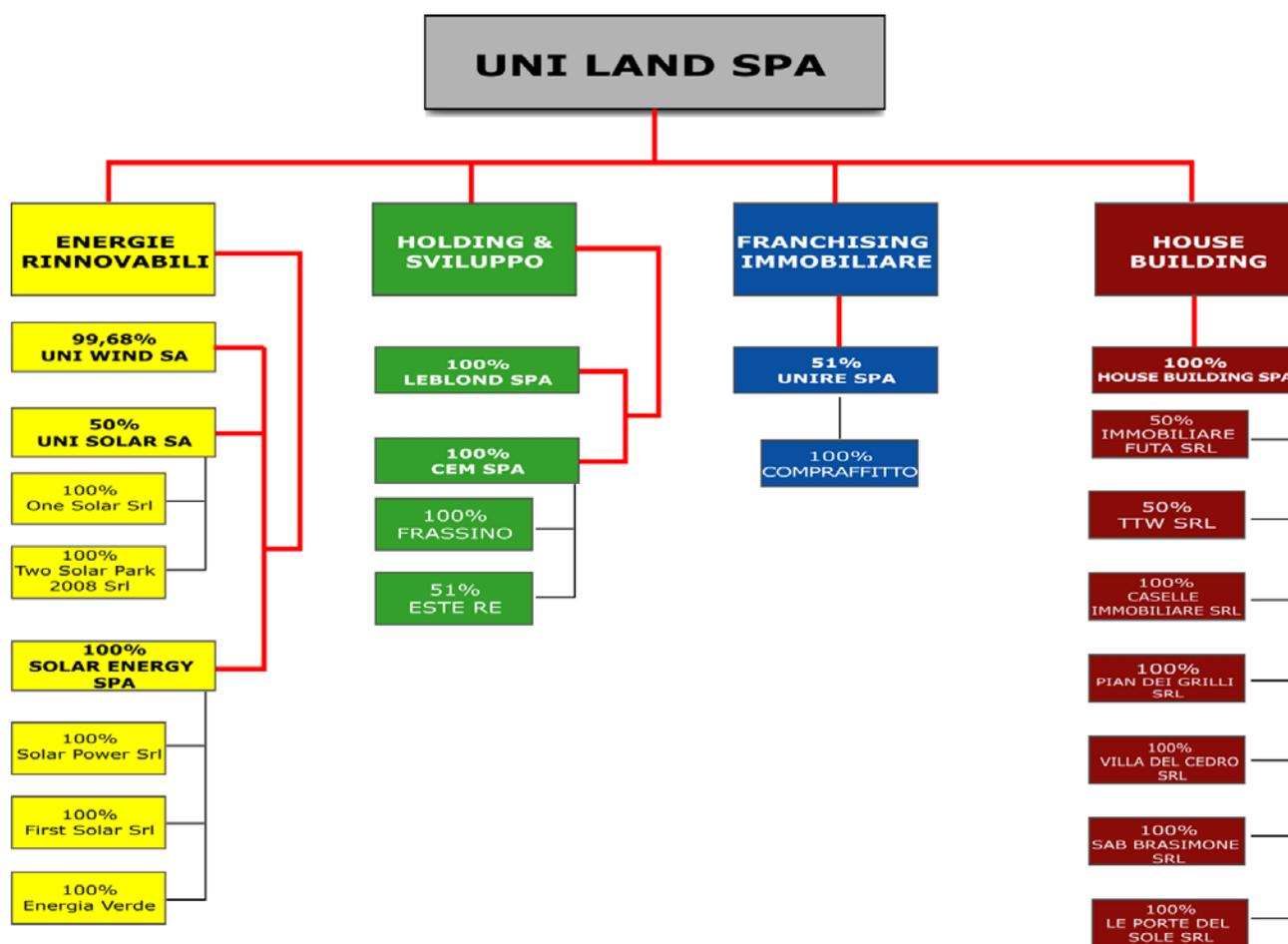
L'Emittente risulta, alla Data del Prospetto, indirettamente controllata dall'Ing. Alberto Mezzini.

(Cfr. Sezione Prima, Capitolo 18 "Principali Azionisti")

7.2 Società controllate dall'Emittente

Struttura del Gruppo Uni Land

Lo schema seguente rappresenta la struttura del Gruppo Uni Land alla Data del Prospetto.



Società del Gruppo

Si riporta qui di seguito una breve descrizione delle società facenti parte del Gruppo Uni Land al 30 giugno 2009, con indicazione delle quote di controllo, della società controllante e del capitale sociale:

Denominazione	Sede legale	% di possesso	Capitale sociale	Partecipazione
Capogruppo:				
UNI LAND S.p.A.	Monghidoro (BO)		265.505	
Controllate (metodo integrale):				
Leblond S.p.A.	Monghidoro (BO)	100%	100	Diretta
CEM S.p.A.	Monghidoro (BO)	100%	520	Diretta
Frassino S.r.l.	Monghidoro (BO)	100%	103	Indiretta (CEM)

Este Real Estate S.r.l	Monghidoro (BO)	100%	10	Indiretta (CEM)
Uni Wind S.A:	Lussemburgo	99.68%	31	Diretta
Uni Solar S.A	Lussemburgo	50%	31	Diretta (*)
One Solar S.r.l.	Lecce (LE)	50%	10	Indiretta (Uni Solar S.A.) (*)
Two Solar Park 2008 S.r.l.	Lecce (LE)	50%	100	Indiretta (One Solar S.r.l.) (*)
Solar Energy S.p.A. (ex Uni Land Real Estate)	Monghidoro (BO)	100%	120	Diretta
Solar Power S.r.l. (ex M.A.R.E. S.r.l.)	Bologna (BO)	100%	25	Indiretta (Solar Energy)
First Solar S.r.l. (ex Uni Global S.r.l.)	Bologna (BO)	100%	10	Indiretta (Solar Energy)
Uni RE. S.r.l.	Bologna (BO)	100%	10	Diretta
Uni RE. Holding S.r.l.	Bologna (BO)	100%	10	Indiretta (UniR.E. S.r.l.)
Uni RE. S.p.A. (ex Globalcasa S.p.A.)	Bologna (BO)	51%	1.171	Indiretta (UniR.E. Holding)
Area Casa 2000 S.r.l. (**)	Albenga (SV)	51%	70	Indiretta (UniR.E. Holding)
Eurospa S.p.A. (**)	Bergamo (BG)	51%	250	Indiretta (UniR.E. Holding)
International Group S.r.l. (**)	Perugia (PG)	51%	100	Indiretta (UniR.E. Holding)
MIR Mediatori Immobiliari Riuniti S.r.l. (**)	Canegrate (MI)	51%	10	Indiretta (UniR.E. Holding)
Euromind S.r.l. (**)	Roma (ROMA)	51%	30	Indiretta (UniR.E. Holding)
House Building S.p.A.	Imola (BO)	100%	36.780	Diretta
Teletecnoweb S.r.l.	Loiano (BO)	50%	51	Indiretta (House Building)
Immobiliare Futa S.r.l.	Loiano (BO)	50%	50	Indiretta (House Building)
Caselle Immobiliare S.r.l.	Loiano (BO)	100%	10	Indiretta (House Building)
Pian dei Grilli S.r.l.	Monghidoro (BO)	100%	60	Indiretta (House Building)
Villa del Cedro S.r.l.	Imola (BO)	100%	119	Indiretta (House Building)
SAB Brasimone S.r.l.	Bologna (BO)	100%	47	Indiretta (House Building)
Le porte del Sole S.r.l.	Monghidoro (BO)	100%	10	Indiretta (House Building)

(*) società consolidate proporzionalmente

(**) società del settore franchising che hanno già ceduto il ramo d'azienda (Marchio e Contratti di Affiliazione) ad UniRE S.p.A. il 30.06.2009

Riportiamo di seguito i dettagli delle principali società controllate operative, che detengono la parte principale degli attivi immobiliari del Gruppo, intesi contabilmente sia come “Immobilizzazioni materiali” che come “Rimanenze”.

Uni Solar S.A.

Uni Solar S.A. ha sede in L-1510 Luxembourg, 38, Avenue de la Faiencerie. La società è partecipata al 50% dalla Uni Land e per il restante 50% da Idea Solare Holding. La società controlla il 100% di One Solar S.r.l., con sede in Lecce (LE), Via 95mo Reggimento Fanteria 37, che a sua volta controlla il 100% di Two Solar Park 2008 S.r.l. con sede in Lecce (LE), Via 95mo Reggimento Fanteria 37.

Two Solar Park 2008 S.r.l.

La società è proprietaria dei terreni e degli impianti fotovoltaici, per complessivi 4 MW, realizzati in provincia di Lecce, nei comuni di Soleto e Squinzano.

Uni Wind S.A.

Uni Land Development S.A. ha sede in L-1510 Luxembourg, 38, Avenue de la Faiencerie. La società, partecipata al 99,99% dalla Uni Land e per il restante 0,01% dal dott. Riccardo Moraldi, sarà la holding delle attività nel settore eolico. Al momento non detiene attività.

Cem S.p.A.

Cem S.p.A. ha sede in Monghidoro (BO), Via Vittorio Emanuele II n. 84. La società è partecipata al 100% dalla Uni Land.

La società è proprietaria della quota (50%) di comproprietà acquistata dall'Arch Sandro Chiappini in relazione ai beni immobili della cosiddetta "Eredità Borghese".

Frassino S.r.l.

Frassino S.r.l. sede in Monghidoro (BO), Via Vittorio Emanuele II n. 84. La società è controllata al 100% da Cem.

La società è proprietaria, insieme con la capogruppo Uni Land, di quote del fondo immobiliare "Real Blu Fund".

Este Real Estate S.r.l.

Este Real Estate S.r.l. ha sede in Monghidoro (BO), Via Vittorio Emanuele II n. 84. La società è controllata al 100% da Cem.

La società è proprietaria dei terreni a destinazione commerciale siti nel Comune di Ferrara.

Leblond S.p.A.

Leblond S.p.A. ha sede in Monghidoro (BO), Via Vittorio Emanuele II n. 84. La società è partecipata al 100% dalla Uni Land.

La società è proprietaria del cantiere di un centro commerciale in corso di costruzione a Monte Urano (AP)

Solar Energy S.p.A.

La società (ex Uni Land Real Estate S.p.a.) ha sede in Monghidoro (BO), Via Vittorio Emanuele II n. 84. La società è partecipata al 100% da Uni Land ed al momento possiede il 100% delle società First Solar S.r.l. e Solar Power S.r.l.

Uni Re S.p.A. (già Globalcasa S.p.A.)

Uni Re S.p.A. ha sede in Bologna, via di Corticella, 183. La società controllata da Uni Land.

La società è il veicolo che accentra tutte le attività del Gruppo operative *franchising* immobiliare.

Uni Re S.r.l. / Uni Re Holding S.r.l.,

Le società Uni Re Holding S.r.l. e Uni Re S.r.l. si sono fuse in data 18 settembre 2009. La società risultante ha cambiato denominazione sociale in Compraffitto S.r.l.. Tale società risulta controllata al 100% da Uni Re S.p.A.

House Building S.p.A.

House Building S.p.A. ha sede in Imola, Via Selice 90. La società è controllata al 100% da Uni Land.

La società è la holding operativa del settore Costruzioni e detiene direttamente alcuni terreni, cantieri ed immobili e le quote delle altre società immobiliari del settore costruzioni.

La società è proprietaria di numerosi terreni e cantieri residenziali

Le porte del sole S.r.l.

Le porte del sole S.r.l. ha sede in Monghidoro (BO), Via Vittorio Emanuele II n. 84. La società è partecipata al 100% da House Building S.p.A.

La società è proprietaria di un terreno sito in Fermo (AP) con destinazione commerciale.

Caselle Immobiliare S.r.l.

Caselle Immobiliare S.r.l. ha sede in Loiano (BO), Via Roma n. 20. La società è partecipata al 100% da House Building S.p.A.

La società è proprietaria del terreno e dei progetti a destinazione commerciale in San Lazzaro di Savena (BO).

Villa del Cedro S.r.l.

Villa del Cedro S.r.l. ha sede in Imola (BO), Via Selice n. 90. La società è partecipata al 100% da House Building S.p.A.

La società è proprietaria di numerosi cantieri residenziali.

Sab Brasimone S.r.l.

Sab Brasimone S.r.l. ha sede in Monghidoro (BO), Via Vittorio Emanuele II n. 84. La società è partecipata al 100% da House Building S.p.A.

La società è proprietaria di un importante terreno edificabile in Bologna.

Pian dei Grilli S.r.l.

Pian dei Grilli S.r.l. ha sede in Monghidoro (BO), Via Vittorio Emanuele II n.84.

La società è proprietaria di numerosi cantieri residenziali.

Immobiliare Futa S.r.l.

Immobiliare Futa S.r.l. ha sede in Loiano (BO), Via Roma n. 20.

La società è partecipata al 50% da House Building S.p.A, mentre il restante 50% è detenuto da soggetti terzi esterni al Gruppo Uni Land.

La società è proprietaria di terreno edificabile sito nel Comune di Loiano (BO) e di un cantiere residenziale a Monzuno (BO) .

Teletecnweb S.r.l.

Teletecnweb S.r.l. ha sede in Loiano (BO), Via Roma n. 20. La società è partecipata al 50% da House Building S.p.A., mentre il restante 50% è detenuto da soggetti terzi esterni al Gruppo Uni Land.

La società è proprietaria dell'immobile sito nel Comune di Monghidoro (BO), Via Vittorio Emanuele II n. 84, in relazione al quale svolge attività di gestione.

CAPITOLO 8 - IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI

8.1 Immobilizzazioni materiali

8.1.1 Beni immobili di proprietà del Gruppo

Nella seguente tabella viene esposto, alla data del 30 giugno 2009, il portafoglio immobiliare di proprietà del Gruppo con indicazione della categoria, della destinazione d'uso, del valore contabile e del valore di mercato (perizia degli esperti indipendenti di CBRE). Si specifica che il portafoglio immobiliare include il valore delle quote detenute del fondo immobiliare "Real Blu Fund", che risultano iscritte in bilancio con "Immobilizzazioni Finanziarie" ma sono assimilabili ad investimenti immobiliari per il contenuto del fondo e per il fatto che il Gruppo è al momento l'unico quotista con il 100% delle quote emesse.

Portafoglio immobiliare al 30.06.2009			valore contabile (Book Value) 30.06.2009	valore di mercato (Fair Value) 30.06.2009	criterio di contabiliz- zazione	data ultima perizia	destinazione
Progetti di sviluppo - commerciale - da investimento			316.400	316.400	F.V.	30.06.2009	commerciale
Progetti di sviluppo - commerciale - per trading			18.498	20.430	COSTO	30.06.2009	commerciale
Progetti di sviluppo - residenziale - per trading			63.925	99.380	COSTO	30.06.2009	residenziale
Investimenti immobiliari a reddito e/o strumentali			10.548	10.495	F.V.	30.06.2009	commerciale
Terreni per impianti fotovoltaici			479	520	F.V.	30.06.2009	impianti
Impianti fotovoltaici			10.500	11.000	COSTO	30.06.2009	impianti
Unità immobiliari in completamento/ultimate per trading			46.550	51.140	COSTO	30.06.2009	residenziale
Acconti - immobili per trading			7.119	13.845	COSTO	30.06.2009	residenziale
Acconti - immobili da investimento			4.905	0	COSTO	30.06.2009	varie
Fondo Immobiliare "Real Blu Fund"			91.519	91.519	F.V.	30.06.2009	commerciale
		totale	570.443	614.729			

I progetti di sviluppo includono le iniziative ancora nella fase iniziale, essendo tutti terreni edificabili con diverse fasi di avanzamento (adozione del PSC, elaborazione/adozione del piano particolareggiato, elaborazione /adozione del piano esecutivo), i cui i tempi di completamento si articoleranno nei prossimi 3-7 anni.

Si evidenziano i seguenti sottoinsiemi:

- commerciale – da investimento: terreni a destinazione prevalente commerciale–retail che saranno sviluppati, edificati e messi a reddito tramite locazioni;
- commerciale – per trading: terreni a destinazione prevalente commerciale–retail che saranno sviluppati ed edificati ma potrebbero essere oggetto di cessione;

- residenziale – per trading: terreni a destinazione residenziale che saranno sviluppati, edificati e destinati alla vendita (appartamenti e/o villette a schiera); solo una quota minima potrebbe essere destinata alla locazione;
- investimenti immobiliari a reddito e/o strumentali: includono tutte le iniziative, già realizzate, locate o comunque nella fase di definizione della messa a reddito;
- circa il nuovo settore delle energie rinnovabili sono indicati separatamente sia i terreni per impianti che gli impianti fotovoltaici; ricordiamo che gli impianti sono consolidati con il metodo proporzionale, considerando il 50% del valore dell'intera iniziativa;
- unità immobiliari in completamento/ultimate per trading: include tutti i cantieri attivi con tempi di ultimazione compresi tra 6-18 mesi, e tutti gli immobili già finiti; tutte queste iniziative hanno destinazione residenziale e sono destinate alla vendita;
- acconti: sono inclusi gli acconti pagati per iniziative immobiliari sia per trading, con destinazione residenziale e che quindi saranno successivamente da includere nella categoria dei progetti/immobili residenziale destinati alla vendita, che da investimento, con destinazione commerciale o comunque destinati in futuro ad essere inclusi tra le immobilizzazioni materiali.

Sono identificate le “categorie” generali degli interventi immobiliari in base alla loro situazione urbanistica (terreni, cantieri ed immobili ultimati).

- **Terreni**: sono le superfici che hanno già ottenuto lo status di edificabilità essendo in attesa dello strumento urbanistico definitivo; generalmente sono noti i dettagli delle destinazioni e le superfici finali utili, potendo quindi calcolare la superficie vendibile.
- **Cantieri**: depositato il progetto esecutivo e ritirate le licenze edilizie, il cantiere inizia l'attività di urbanizzazione, poi la costruzione dell'immobile e di tutti gli spazi accessori necessari; tale fase può avere una durata di circa 18/24 mesi a seconda della tipologia di immobile in costruzione.
- **Immobili ultimati**: da intendersi sia come i cantieri nella fase finale di costruzione, quando agli edifici mancano pochi dettagli di ultimazione, o come gli immobili definitivamente ultimati (appartamenti e villette) e quindi vendibili.

Il valore di mercato del portafoglio immobiliare stimato da CBRE al 30 giugno 2009 può essere pertanto così scomposto:

Portaf. immobiliare "da perizia" per DESTINAZIONE al 30.06.09	valori in €ml	incidenza %
terreni a destinazione residenziale	107	17,2%
terreni a destinazione commerciale (incluso il fondo "Blu")	401	64,1%
cantieri a destinazione residenziale	25	4,0%
cantieri a destinazione commerciale	26	4,1%
terreni ed impianti energie rinnovabili	23	3,6%
terreni "Borghese"	8	1,2%
immobili ultimati residenziale	32	5,1%
immobili ultimati commerciale	5	0,8%
totale	626	100,0%

L'evoluzione del portafoglio immobiliare consolidato, riepilogato nella tabella e nei grafici successivi, dimostra come sia confermata anche nel 2008 la strategia iniziata nel 2007, attraverso il maggior peso dato al settore residenziale.

La scelta strategica di diversificazione, iniziata nel 2007 con un graduale incremento delle attività destinate al settore residenziale, ha avuto effetti positivi anche sul conto economico, se pure in una fase di mercati deboli, visto che i ricavi dell'esercizio 2008 e del primo semestre 2009 derivano soprattutto dal settore residenziale, in attesa che i cantieri del settore commerciale siano ultimati e quindi producano i ricavi da affitti degli spazi commerciali e che il settore delle energie rinnovabili inizi a produrre ricavi dalla vendita dell'energia e dai relativi contributi.

In merito al totale delle perizie, il settore "terreni a destinazione commerciale" rappresenta circa il 64% degli attivi immobiliari, i "cantieri in fase di realizzazione" sono circa il 8% (residenziali per un 4%, commerciali per un 4%) mentre gli "immobili ultimati" sono circa il 6% del totale.

Evoluzione del portafoglio immobiliare "da perizia" per DESTINAZIONE - valori in €ml

	30.06.2009	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
terreni dest. residenziale	107	106	128	37
terreni dest. commerciale	401	409	417	433
cantieri residenziale	25	21	93	15
cantieri commerciale	26	26	20	-
terreni ed impianti energie rinnovabili	23	23	-	-
terreni "Borghese"	8	7	-	-
immobili ultimati residenziale	32	63	14	8
immobili ultimati commerciale	5	4	8	8
totale	626	659	680	501

Evoluzione del portafoglio immobiliare "da perizia" per DESTINAZIONE - valori in %

	30.06.2009	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
terreni dest. residenziale	17	16	19	7
terreni dest. commerciale	64	62	61	86
cantieri residenziale	4	3	14	3
cantieri commerciale	4	4	3	-
terreni ed impianti energie rinnovabili	4	3	-	-
terreni "Borghese"	1	1	-	-
immobili ultimati residenziale	5	10	2	2
immobili ultimati commerciale	1	1	1	2
totale	100	100	100	100

Ancora con riferimento ai valori di perizia, il portafoglio resta suddiviso in 3 settori di attività: il settore sviluppo a medio lungo termine (inclusi i fondi immobiliari), il settore costruzioni ed il settore delle energie rinnovabili.

Portaf. immobiliare "da perizia" per BUSINESS UNIT al 30.06.09	valori in €ml	incidenza %
House Building	257	41,0%
Holding & Sviluppo	255	40,7%
Fondo immobiliare "Real Blu Fund"	92	14,6%
Energie rinnovabili	23	3,6%
totale	626	100,0%

Il portafoglio immobiliare prima rappresentato per categorie e destinazioni d'uso, trova rappresentazione contabile nei bilanci del gruppo alle voci Immobilizzazioni Materiali, Immobilizzazioni Finanziarie, e Rimanenze.

In coerenza con tale classificazione contabile, viene illustrata di seguito la evoluzione del portafoglio immobiliare di bilancio per il primo semestre 2009 e per gli anni 2008-2007-2006.

PORTAFOGLIO IMMOBILIARE CONSOLIDATO - VALORI DI BILANCIO				
	30.06.2009	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
(migliaia di Euro)	(a)	(b)	(c)	(d)
Immobilizzazioni materiali	342.025	345.353	325.150	501.364
Partecipazioni - fondi immobiliari	91.539	98.710	97.534	3
Rimanenze	136.720	166.313	197.125	18
Totale	570.284	610.376	619.809	501.385

Il portafoglio immobiliare recente (30 giugno 2009, al 31 dicembre 2008 ed al 31 dicembre 2007 rispecchia una ripartizione in linea con la attuale struttura del gruppo; si precisa che la classificazione al 31 dicembre 2006 è da considerarsi indicativa in quanto a quella data il portafoglio immobiliare non era ancora ripartito nelle attuali categorie.

Si sottolinea che sono inclusi nel portafoglio immobiliare gli investimenti del settore energie rinnovabili, dal momento che gli impianti fotovoltaici sono classificati come "immobilizzazioni materiali – attrezzature industriali e commerciali", la cui destinazione produttiva è in linea con il core business del gruppo.

Come evidenziato nel prospetto sopra riportato, i valori contabili degli immobili iscritti a bilancio sono inferiori ai valori di "fair value" al 30 giugno 2009, come espressi nelle stime dei periti indipendenti: infatti tali stime riportano Euro 626 milioni circa per tutto il portafoglio immobiliare, sia diretto che indiretto, rispetto ad Euro 570 milioni del valore di bilancio. Tale differenza tra valore di bilancio (Euro 570 milioni) e valore delle perizie (Euro 626 milioni) esprime un ulteriore "plusvalore" non espresso del portafoglio immobiliare valutato al costo.

Immobilizzazioni materiali

Riportiamo di seguito il dettaglio delle immobilizzazioni materiali.

Immobilizzazioni materiali

(migliaia di Euro)	30.06.2009 (i)	31.12.2008 (a)	31.12.2007 (b)	31.12.2006 (c)
Terreni e fabbricati	331.081	336.283	342.446	501.164
Attrezzature industriali e commerciali	10.541	8.545	79	200
Altre immobilizzazioni materiali	403	525	625	0
Totale	342.025	345.353	343.150	501.364

Le Immobilizzazioni Materiali rappresentano i beni definiti come strategici e/o da investimento: i terreni edificabili destinati alla costruzione dei centri commerciali e successivamente locati, gli immobili strumentali destinati ad utilizzo interno, gli immobili a reddito e gli impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.

La valutazione al “fair value” degli immobili del Gruppo è confermata dalle perizie di stima redatte dalla società esperta indipendente CB Richard Ellis con riferimento alla data del 20 giugno 2009 e del 31 dicembre 2008, 2007 e 2006.

Come specificato in precedenza la voce “attrezzature industriali e commerciali” include per al 30 giugno 2009 il valore degli impianti per la produzione di energia elettrica da fonte solare.

Partecipazioni – fondi immobiliari

Riportiamo di seguito il dettaglio delle partecipazioni.

Partecipazioni - fondi immobiliari

(migliaia di Euro)	30.06.2009 (i)	31.12.2008 (a)	31.12.2007 (b)	31.12.2006 (c)
Titoli/partecipazioni	91.539	98.710	97.534	3
Totale	91.539	98.710	97.534	3

In questa tabella è riportato il valore delle quote del fondo di investimento immobiliare chiuso di tipo riservato denominato “Real Blu Fund” istituito e gestito da Est Capital SGR S.p.A.. Per una più approfondita analisi circa l’operazione di apporto di terreni di proprietà di società del Gruppo contro acquisizione delle sopraccitate quote, si rimanda al fascicolo del bilancio consolidato al 31 dicembre 2007.

Rimanenze

Riportiamo di seguito il dettaglio delle rimanenze.

Rimanenze

(migliaia di Euro)	30.06.2009 (i)	31.12.2008 (a)	31.12.2007 (b)	31.12.2006 (c)
Rimanenze	166.313	166.313	197.125	18
Totale	166.313	166.313	197.125	18

I beni immobili catalogati come Rimanenze rappresentano i beni destinati alla vendita (terreni, cantieri, immobili ultimati) e sono valutati al costo.

8.1.2 Beni in uso

Nella seguente tabella vengono elencati i principali beni immobili che, alla Data del Prospetto, si trovano nella disponibilità delle società appartenenti al Gruppo in forza di contratti di locazione il cui canone annuo supera l'ammontare di Euro 10 specificando per ciascuno di essi la società conduttrice, l'ubicazione, la destinazione ed il canone annuo:

Bene	Società conduttrice/utilizzatrice	Ubicazione	Destinazione d'uso	Canone annuo
Immobile	House Building S.p.A.	Imola, Via Selice n. 90	Magazzini ed Uffici	57
Beni mobili e immobili	Uni Land S.p.A.	Monghidoro, Via Vittorio Emanuele II, n.84	Attrezzature ufficio, noleggio automezzi	34
Beni mobili	House Building S.p.A.	Imola, Via Selice n. 90	Attrezzature cantiere, noleggio automezzi	96

8.1.3 Beni affittati

Nella seguente tabella vengono elencati i principali beni immobili che, alla Data del Prospetto, risultano affittati dalle società appartenenti al Gruppo in forza di contratti di locazione, specificando per ciascuno di essi la società conduttrice, l'ubicazione, la destinazione ed il canone annuo:

Bene	Società locatrice	Ubicazione	Destinazione d'uso	Canone annuo
Immobile	House Building S.p.A.	Borgo Tossignano, Via Rineggio 2/A	Residenziali	17
Immobili	House Building S.p.A.	Borgo Tossignano, Via Rineggio 2/B	Residenziali	16
Immobili	House Building S.p.A.	Monghidoro, Via della Scaletta 12	Residenziali	8
Immobili	House Building S.p.A.	Volania, Via delle Regioni 23	Residenziali	8
Immobili	Villa del Cedro S.r.l.	Bologna, Via di Roncizio 10/1	Residenziali	42

Immobili	Villa del Cedro S.r.l.	Ferrara, Via Recchi	Commerciale	7
Terreni	Este Real Estate S.r.l.	Ferrara, Via Poggio Renatico 60	Agricolo	6
Terreni	Este Real Estate S.r.l.	Ferrara, Località San Martino	Agricolo	6
Immobili	TTW S.r.l.	Monghidoro, Via Vittorio Emanuele II 84	Uffici	34
Immobili	TTW S.r.l.	Monghidoro, Via Vittorio Emanuele II 90	Residenziale	3

8.1.4 Garanzie su immobilizzazioni materiali

Nella tabella seguente sono riepilogati, alla Data del Prospetto, i valori delle garanzie gravanti sui singoli immobili (ipoteche) e riepilogati per società

Descrizione	Importo 30.06.2009	Importo garanzia valori al 30.06.09	Tipologia
Mutuo Carisbo Croce Barchi	578	3.460	ipoteca
Mutuo Popolare Italiana	61	300	ipoteca
Mutuo Intesa Volania	63	310	ipoteca
Mutuo ipotecario BCC Ravennate Imolese - Via Rineggio	1.850	3.834	ipoteca
Mutuo ipotecario Unicredit Banca Impresa	342	1.000	ipoteca
Mutuo ipotecario Monte Paschi - Via Castiglione	720	1.800	ipoteca
Finanziamento Fiat Sava	6		
Mutuo chirografario Esc.Kubota Pop. Ravenna	12		
Mutuo a Sal Carisbo Udine	3.134	10.791	ipoteca
Mutuo Unicredit ex IIS	6.686	64.800	ipoteca
Mutuo Bullet Carisbo	11.650	23.300	pegno su 94 quote Fondo Real Blu
Totale House Building S.p.a.	25.102	109.595	
Mutuo BCC Monterenzio	103	480	ipoteca
Mutuo ipotecario Unicredit Banca	860	4.000	ipoteca
Totale Immobiliare Futa S.r.l.	963	4.480	
Mutuo BCC Monterenzio	123	1.033	ipoteca
Totale Teletecnoweb S.r.l.	123	1.033	
Mutuo Pop. Ravenna (ex V.R.)	972	2.342	ipoteca
Mutuo ipotecario Banca di Imola Zolino (ex V.R.)	1.455	4.341	ipoteca
Mutuo Ipotecario Carisbo S.Agata (ex V.R.)	1.519	4.000	ipoteca
Mutuo Ipotecario Sal Via Marmane, 5 lotti	1.269	6.000	ipoteca
Mutuo Ipotecario Sal Via Marmane, apc ipotecaria	1.372	2.744	ipoteca
Mutuo Ipotecario Sal Banca di Romagna Zolino	662	6.000	ipoteca
Mutuo Carisbo (ex L.F.)	674	1.600	ipoteca
Mutuo BCC Romagna	920	2.060	ipoteca
Mutuo BPER Zolino ex Lazzera	5.000	27.000	ipoteca
Totale Villa del Cedro S.r.l.	13.843	56.087	
Project Financing Interbanca Senior TSP	8.929		pegno sulle quote
Project Financing Interbanca Linea Iva TSP	1.020		pegno sulle quote
Totale Two Solar Park 2008 S.r.l. *	9.949		
Mutuo Ipotecario Unicredit Banca	345	1.660	ipoteca
Mutuo Ipotecario Unicredit Banca	94	1.428	ipoteca
Mutuo Fondiario Carisbo 10 (ex G.C.T.)	1.186	3.600	ipoteca
Totale Pian dei Grilli S.r.l.	1.625	6.688	
Mutuo Ipotecario Unicredit C.B	3.379	32.000	ipoteca
Totale Leblond	3.379	32.000	
Mutuo Cassa Rurale	232		
Totale Eurospa	232		
Mutuo Antonveneta	20.000	50.000	pegno su azioni
Totale Uni Land S.p.A.	20.000	50.000	
Totale mutui passivi	75.216	259.883	

* Consolidata proporzionalmente al 50%

8.2 Problematiche ambientali

Alla Data del Prospetto non sussistono problematiche di carattere ambientale, derivanti dalla violazioni delle norme di legge e regolamenti, che possano influire significativamente sul normale svolgimento dell'attività del Gruppo e sull'utilizzo delle immobilizzazioni materiali esistenti.

CAPITOLO 9 - RESOCONTO DELLA SITUAZIONE GESTIONALE E FINANZIARIA

Premessa

Le tabelle che seguono riportano una rappresentazione dei principali dati economici, finanziari e patrimoniali consolidati del Gruppo Uni Land per ciascuno degli esercizi chiusi al 31 dicembre 2008, 2007 e 2006, nonché per ciascuno dei semestri chiusi al 30 giugno 2009 e 2008.

Tali informazioni sono state estratte dai seguenti documenti:

- bilanci consolidati del Gruppo Uni Land relativi agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2008, 2007 e 2006, predisposti in conformità agli IFRS, assoggettati a revisione contabile completa dalla Società di Revisione, che ha emesso le proprie relazioni rispettivamente nelle seguenti date: 10 aprile 2009, per il bilancio chiuso il 31 dicembre 2008, 11 aprile 2008, per il bilancio chiuso il 31 dicembre 2007 e 14 aprile 2007, per il bilancio chiuso il 31 dicembre 2006, (in appendice le relazioni della Società di Revisione);
- relazioni finanziarie semestrali consolidate del Gruppo Uni Land, per i semestri chiusi al 30 giugno 2009 e 2008, approvati dal Consiglio di Amministrazione rispettivamente in data 28 agosto 2009 ed in data 28 agosto 2008, assoggettate a revisione contabile limitata dalla Società di Revisione, che ha emesso le proprie relazioni rispettivamente nelle seguenti date: 29 agosto 2009 per la relazione semestrale chiusa al 30 giugno 2009 e 29 agosto 2008 per la relazione semestrale chiusa al 30 giugno 2008

Le informazioni finanziarie di seguito riportate devono essere lette congiuntamente ai Capitoli 10 e 20 della Sezione Prima del presente Prospetto. Per una analisi delle variazioni intervenute nelle principali voci patrimoniali si rinvia a quanto dettagliatamente riportato nel Capitolo 20.

Con riferimento a ciascun periodo, le informazioni numeriche inserite nel presente Capitolo ed i commenti ivi riportati sono finalizzati a fornire una visione sia d'insieme che di dettaglio della situazione finanziaria del Gruppo, delle relative variazioni intercorse da un esercizio all'altro nonché degli eventi che di volta in volta si sono verificati e che hanno influenzato il risultato dell'esercizio.

I prospetti di bilancio sono presentati nel seguito di questo capitolo in forma riclassificata così come esposti nelle relazioni sulla gestione ai bilanci consolidati annuali, nelle relazioni semestrali consolidate e nei resoconti intermedi di gestione consolidati.

Tutti i dati sono espressi in migliaia di Euro.

9.1 Situazione finanziaria

La situazione finanziaria del Gruppo Uni Land ed i principali fattori che l'hanno influenzata nei semestri chiusi al 30 giugno 2009 e 2008 e negli esercizi chiusi al 31 dicembre 2008, 2007 e 2006 sono più dettagliatamente riportati nel Capitolo 10 della Sezione Prima del presente Prospetto, cui si rimanda.

Di seguito sono descritti in modo sintetico i principali fattori che hanno influenzato la situazione patrimoniale e finanziaria aggregata del Gruppo.

9.1.1 Informazioni patrimoniali di dettaglio al 31 dicembre 2008, 2007 e 2006

Nella seguente tabella sono riportati gli stati patrimoniali consolidati del Gruppo al 31 dicembre 2008, 2007 e 2006.

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
	(a)	(b)	(c)
<i>importi in migliaia di Euro</i>			
ATTIVITA'			
Attività non correnti			
Avviamento ed altre attività a vita indefinita	1.887	2.069	1.749
Immobilizzazioni materiali	345.353	325.150	501.364
Altre attività immateriali	224	161	0
Partecipazioni / titoli	98.710	97.534	3
Attività finanziarie non correnti	2.442	0	
Altre attività non correnti	36	112	210
Imposte differite attive	1.753	581	21
Totale attività non correnti	450.406	425.607	503.347
Attività correnti			
Crediti commerciali	2.171	1.341	11.201
Rimanenze	166.313	197.125	18
Altre attività correnti	13.264	14.111	4.532
Attività finanziarie correnti	175	0	0
Liquidità e mezzi equivalenti	1.620	5.863	6.236
Totale attività correnti	183.542	218.440	21.987
TOTALE ATTIVITA'	633.948	644.047	525.334
PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'			
Patrimonio netto			
Capitale sociale	265.505	225.865	203.631
Riserva sovrapprezzo azioni	66.174	84.982	102.761
Altre riserve	27.237	24.741	23.807
Utile (perdita) del periodo	(5.359)	4.444	182
Patrimonio netto attribuibile agli Azionisti della capogruppo	353.557	340.032	330.381
Patrimonio netto di terzi	4.477	8.402	2.707
Risultato di competenza di terzi	(1.486)	381	(12)
Totale patrimonio netto	356.548	348.815	333.076
Passività non correnti			
Obbligazioni in circolazione	0	0	0
Debiti verso banche a medio - lungo termine	78.380	50.344	12.460
Debiti verso altri finanziatori a medio - lungo termine	19.838	9.407	167
Fondi relativi al personale (TFR)	373	202	118
Fondo per passività fiscali differite	114.474	120.972	150.296
Altri passività non correnti	10.442	44	6.391
Totale passività non correnti	223.507	180.969	169.432
Passività correnti			
Debiti verso banche a breve termine	17.532	28.730	9.049
Debiti verso altri finanziatori a breve termine	122	78	3.764
Debiti verso fornitori	20.282	31.509	4.687
Strumenti passivi di copertura a breve	515	180	0
Altre passività correnti	15.443	53.766	5.326
Totale passività correnti	53.893	114.263	22.826
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	633.948	644.047	525.334

Di seguito è commentata l'evoluzione registrata nelle principali voci di stato patrimoniale al 31 dicembre 2008, 2007 e 2006.

(i) Attività Non Correnti / Attività Correnti

La principale variazione tra le attività riguarda la diversa classificazione degli attivi non correnti (portafoglio immobiliare del gruppo) tra il 2006 e gli anni successivi. Infatti, nell'esercizio 2006 tutti gli assets del gruppo erano classificati tra gli "Attivi Non Correnti" nell'esercizio 2006 ed erano inclusi nella voce "Immobilizzazioni Materiali", per un importo di Euro 501 milioni.

A partire dall'esercizio 2007 tali beni sono stati meglio definiti nella loro "destinazione" e ripartiti secondo il seguente schema:

- "Attivo Non Corrente" per quei beni immobili da considerare come investimenti strategici di medio/lungo periodo e quindi non soggetti a vendita in tempi rapidi, e, specificatamente, tra "Immobilizzazioni Materiali" e "Partecipazioni/Titoli". All'interno di quest'ultima categoria sono rientrati i beni ceduti al fondo immobiliare riservato "Real Blu Fund", di cui il gruppo è azionista al 100%;
- "Attivo Corrente" per quei beni immobili destinati alla costruzione e vendita in tempi abbastanza brevi, specificatamente tra le "Rimanenze".

Nell'esercizio 2008 tale ripartizione per "destinazione" è stata mantenuta e le singole voci di bilancio si sono modificate tenendo conto delle caratteristiche sopra elencate; tale classificazione verrà mantenuta anche per gli esercizi successivi.

Voci da Stato patrimoniale Consolidato	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
	(a)	(b)	(c)
<i>importi in migliaia di Euro</i>			
ATTIVITA'			
Attività non correnti			
Immobilizzazioni materiali	345.353	325.150	501.364
Partecipazioni / titoli	98.710	97.534	3
Attività correnti			
Rimanenze	166.313	197.125	18

(ii) Patrimonio Netto

Le principali variazioni nel "Patrimonio Netto" hanno interessato le seguenti voci:

- Il "Capitale Sociale" è passato da Euro 203.631 milioni del 31.12.06 ad Euro 225.865 del 31.12.07 per effetto di Euro 1.701 milioni derivanti dall'aumento di capitale a pagamento riservato a Société Generale e di Euro 20.533 milioni derivanti dall'aumento di capitale a titolo gratuito; la variazione da Euro 225.865 del 31.12.07 ad Euro 265.505 del 31.12.08 è spiegata per Euro 1.228 milioni derivanti dall'aumento di capitale a pagamento riservato a Société Generale, per Euro 14.275 milioni derivanti dall'aumento di capitale a pagamento riservato a CemLux Sarl ed Euro 24.137 milioni derivanti dall'aumento di capitale a titolo gratuito.

Voci da Stato patrimoniale Consolidato	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
	(a)	(b)	(c)
<i>importi in migliaia di Euro</i>			
PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'			
Patrimonio netto			
Capitale sociale	265.505	225.865	203.631
Riserva sovrapprezzo azioni	66.174	84.982	102.761
Altre riserve	27.237	24.741	23.807
Utile (perdita) del periodo	(5.359)	4.444	182
Patrimonio netto attribuibile agli Azionisti della capogruppo	353.557	340.032	330.381

(iii) Posizione Finanziaria Netta

In tema di “Posizione Finanziaria Netta” i debiti verso banche, sia a breve che a medio-lungo termine sono riferiti principalmente alle società facenti capo al settore costruzioni ed al nuovo settore delle energie alternative.

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA CONSOLIDATA	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
	(a)	(b)	(c)
<i>Importi in migliaia di Euro</i>			
Disponibilità liquide	(1.620)	(5.863)	(6.236)
Attività finanziarie correnti	(175)	0	0
Attività finanziarie non correnti	(2.442)	0	0
Debiti verso banche a breve termine	17.532	28.730	9.049
Debiti verso altri finanziatori a breve termine	122	78	3.764
Strumenti passivi di copertura a breve	515	180	0
Debiti verso banche a medio-lungo termine	78.380	50.344	12.460
Debiti verso altri finanziatori a medio-lungo termine	19.838	9.407	167
TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO	112.150	82.876	19.204

L'indebitamento finanziario netto consolidato al 31.12.08 risulta pari ad Euro 112.150, con un incremento di Euro 29.274 rispetto al saldo del 31.12.07, che a sua volta era incrementata di Euro 63.672 rispetto ai saldi di Euro 19.204 del 31.12.06.

L'incremento generale dell'indebitamento finanziario netto consolidato è da ricondurre alle acquisizioni effettuate durante il triennio (terreni, cantieri, immobili in fase di ultimazione, quote di società immobiliari) che hanno spostato risorse verso l'attività di costruzione residenziale, tradizionalmente finanziata attraverso il debito bancario (mutui a stato avanzamento lavori).

In generale comunque l'importo dei debiti finanziari risulta contenuto se confrontato con i valori degli attivi immobiliari e con la struttura stessa del passivo.

RATIOS INDEBITAMENTO FINANZIARIO	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
PFN - €MLN	112	83	19
Patrimonio netto - €MLN	357	349	333
PFN/Patrimonio Netto	31%	24%	6%
Totale Passività - €MLN	634	644	525
PFN/Totale Passività	18%	13%	4%
Portafoglio immobiliare (book value) - €MLN	610	620	501
PFN/Portafoglio immobiliare (book value)	18%	13%	4%
Portafoglio immobiliare (mkt value) - €MLN	672	680	501
PFN/Portafoglio immobiliare (mkt value)	17%	12%	4%
BOOK VALUE NNAV - €MLN	384	416	332
PFN/NNNAV	29%	20%	6%

(iv) Fondo per Passività Fiscali Differite

È relativo principalmente alla rilevazione delle imposte differite calcolate sulle rettifiche effettuate ai fini IAS/IFRS.

Voci da Stato patrimoniale Consolidato	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
	(a)	(b)	(c)
<i>importi in migliaia di Euro</i>			
Fondo per passività fiscali differite	114.474	120.972	150.296

Al 31.12.08 il fondo per passività fiscali differite è pari ad Euro 114.474 e si riduce di Euro 6.498 rispetto al dato del 31.12.07, per effetto del deconsolidamento di alcune società cedute, della svalutazione effettuata con riferimento ad alcuni immobili e della tassazione della rivalutazione effettuata sugli immobili “assets” al fine di adeguare il loro valore al valore corrente al 31.12.08.

Il dato del 31.12.07 a sua volta si decrementa di Euro 29.324 rispetto al dato del 31.12.06 in conseguenza dello storno delle imposte differite calcolate sul valore IAS degli immobili oggetto di apporto al fondo “Real Blu Fund”, il quale è stato controbilanciato dalla iscrizione di una imposta sostitutiva pari ad Euro 17.375.

Si segnala inoltre che a fine 2007 si è provveduto a rideterminare le attività e le passività per imposte differite che si riverseranno negli esercizi successivi, in base alle disposizioni della Legge 244/07 “Finanziaria 2008”, la quale ha modificato sia le aliquote di imposta che la base imponibile. Si è pertanto provveduto all’annullamento dei fondi per imposte differite iscritte a bilancio ed alla rideterminazione degli stessi sulla base delle vigenti disposizioni di legge.

9.1.2 Informazioni patrimoniali di dettaglio al 30 giugno 2009, al 31 dicembre 2008 e, ove specificato, al 30 giugno 2008.

Nella seguente tabella sono riportati gli stati patrimoniali consolidati del Gruppo al 30 giugno 2009, al 31 dicembre 2008 e al 30 giugno 2008.

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO	30.06.2009	31.12.2008	31.06.2008
<i>importi in migliaia di Euro</i>			
ATTIVITA'			
Attività non correnti			
Avviamento ed altre attività a vita indefinita	1.608	1.887	2.069
Immobilizzazioni materiali	342.025	345.353	327.129
Altre attività immateriali	86	224	176
Partecipazioni / titoli	91.539	98.710	98.148
Attività finanziarie non correnti	2.492	2.442	80
Altre attività non correnti	2.298	36	0
Imposte differite attive	3.736	1.753	1.027
Totale attività non correnti	443.784	450.406	428.629
Attività correnti			
Crediti commerciali	3.211	2.171	1.229
Rimanenze	136.720	166.313	216.984
Altre attività correnti	18.797	13.264	13.933
Attività finanziarie correnti	118	175	3.389
Liquidità e mezzi equivalenti	2.054	1.620	0
Totale attività correnti	160.900	183.542	235.535
TOTALE ATTIVITA'	604.684	633.948	664.164
PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'			
Patrimonio netto			
Capitale sociale	265.505	265.505	265.505
Riserva sovrapprezzo azioni	58.170	66.174	58.815
Altre riserve	24.583	27.237	35.627
Utile (perdita) del periodo	(4.084)	(5.359)	(1.664)
Patrimonio netto attribuibile agli Azionisti della capogruppo	344.174	353.557	358.283
Patrimonio netto di terzi	1.675	4.477	8.850
Risultato di competenza di terzi	(328)	(1.486)	(291)
Totale patrimonio netto	345.521	356.548	366.842
Passività non correnti			
Obbligazioni in circolazione	0	0	0
Debiti verso banche a medio - lungo termine	73.956	78.380	78.632
Debiti verso altri finanziatori a medio - lungo termine	19.057	19.838	14.566
Fondi relativi al personale (TFR)	284	373	248
Fondo per passività fiscali differite	113.057	114.474	120.469
Altri passività non correnti	10.442	10.442	13.918
Totale passività non correnti	216.797	223.507	227.833
Passività correnti			
Debiti verso banche a breve termine	16.240	17.532	30.744
Debiti verso altri finanziatori a breve termine	86	122	167
Debiti verso fornitori	11.328	20.282	22.892
Strumenti passivi di copertura a breve	0	515	0
Fondi rischi ed oneri a breve	2.388	0	0
Altre passività correnti	12.324	15.443	15.686
Totale passività correnti	42.366	53.893	69.489
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	604.684	633.948	664.164

Di seguito è commentata l'evoluzione registrata nelle principali voci di stato patrimoniale al 30 giugno 2009 rispetto al 31 dicembre 2008.

(i) Attività Non Correnti / Attività Correnti

Nel primo semestre 2009 si registrano significative variazioni nelle voci dell'attivo immobiliare ripartite secondo lo schema conosciuto, in quanto al 30 giugno 2009 sono state aggiornate le stime dei periti indipendenti che hanno cadenza semestrale (giugno e dicembre).

In relazione ai valori di bilancio, gli immobili al 30.06.2009 sono iscritti per un valore patrimoniale (book value) di Euro 570 milioni rispetto ai valori di Euro 610 milioni al 31.12.2008. La variazione rispetto al 31.12.2008 è da attribuire principalmente alla variazione netta delle rimanenze, per Euro -29,593 milioni (vendita di alcuni beni e deconsolidamento della società Immobiliare Italia Servizi), alla variazione netta delle immobilizzazioni materiali per Euro -3,328 milioni (vendita di alcuni beni, incremento per acquisti, valutazioni dei periti indipendenti) ed alla variazione negativa del valore del fondo immobiliare "Real Blu Fund" per Euro -7,137 milioni.

Il portafoglio immobiliare consolidato è ripartito tra immobilizzazioni materiali, investimenti finanziari e rimanenze, come meglio dettagliato dalla seguente tabella:

PORTAFOGLIO IMMOBILIARE CONSOLIDATO - VALORI DI BILANCIO					
	30.06.2009	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006	Variazione
(migliaia di Euro)	(a)	(b)	(c)	(d)	(a) - (b)
Immobilizzazioni materiali	342.025	345.353	325.150	501.364	(3.328)
Partecipazioni - fondi immobiliari	91.539	98.710	97.534	3	(7.171)
Rimanenze	136.720	166.313	197.125	18	(29.593)
Totale	570.284	610.376	619.809	501.385	(40.092)

Le rimanenze sono rappresentate da immobili residenziali in corso di costruzione ed immobili finiti, terreni da destinare alle costruzioni residenziali (per un totale di Euro 136,720 milioni): tale portafoglio è destinato alle vendite, tenendo conto della tempistica di ultimazione dei progetti, e viene alimentato da nuovi investimenti (acquisto di terreni destinati alla futura vendita o cantieri già avviati) nonché dall'incremento dei costi sui cantieri già attivi. La variazione di Euro -29,593 milioni rispetto al 31.12.2008 è spiegata principalmente :

- da lavori incrementativi sugli interventi immobiliari, al netto delle vendite, in capo alla Business Unit Costruzioni (Euro 7,284 milioni),
- da vendite per Euro -8,802 milioni
- dalla variazione dell'area di consolidamento derivante dalla vendita della società Immobiliare Italia Servizi per Euro -25,819

Le immobilizzazioni, per un totale di Euro 343,716 milioni, sono rappresentate principalmente dai terreni e gli interventi destinati al settore commerciale (per Euro 333,073 milioni) e dai nuovi impianti del settore fotovoltaico (per Euro 10,643 milioni, pari al 50% del totale), tutte attività presumibilmente destinate a rimanere nel portafoglio immobiliare del gruppo.

Le partecipazioni finanziarie sono rappresentate dalle quote del fondo immobiliare “Real Blu Fund” (per circa Euro 91,539 milioni), in riduzione di Euro -7.171 milioni rispetto al 31.12.2008.

(ii) Patrimonio Netto

VOCIDA SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA CONSOLIDATA	30.06.2009 (a)	31.12.2008 (b)	Variazione (a) - (b)
<i>importi in migliaia di Euro</i>			
Patrimonio netto			
Capitale sociale	265.505	265.505	0
Riserva sovrapprezzo azioni	58.170	66.174	(8.004)
Altre riserve	24.583	27.237	(2.654)
Utile (perdita) del periodo	(4.084)	(5.359)	1.275
Patrimonio netto attribuibile agli Azionisti della capogruppo	344.174	353.557	(9.383)
Patrimonio netto di terzi	1.675	4.477	(2.802)
Risultato di competenza di terzi	(328)	(1.486)	1.158
Totale patrimonio netto	345.521	356.548	(11.027)

Le principali variazioni nel “Patrimonio Netto” hanno interessato le Riserve, utilizzate per la copertura del risultato negativo dell’esercizio 2008.

(iii) Posizione Finanziaria Netta

In tema di “Posizione Finanziaria Netta” i debiti verso banche, sia a breve che a medio-lungo termine sono riferiti principalmente alle società facenti capo al settore costruzioni ed al nuovo settore delle energie alternative. Di seguito la rappresentazione dell’indebitamento finanziario consolidato al 30 giugno 2009, al 31 dicembre 2008 ed al 30 giugno 2008.

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA CONSOLIDATA	30.06.2009	di cui parte correlate	31.12.2008	di cui parte correlate	30.06.2008	di cui parte correlate
<i>Importi in migliaia di Euro</i>						
Disponibilità liquide	(2.054)		(1.620)		(3.389)	
Attività finanziarie correnti	(118)		(175)			
Attività finanziarie non correnti	(2.492)	(2.492)	(2.442)	(2.442)		
Disponibilità	(4.664)	(2.492)	(4.236)	(2.442)	(3.389)	0
Debiti verso banche a breve termine	16.240		17.532		30.744	
Debiti verso altri finanziatori a breve termine	86		122		167	
Strumenti passivi di copertura a breve	0		515		0	
Debiti finanziari a breve termine	16.326	0	18.168	0	30.911	0
Debiti verso banche a medio-lungo termine	73.956		78.380		78.632	
Debiti verso altri finanziatori a medio-lungo termine	19.057	19.011	19.838	19.754	14.566	14.469
Debiti finanziari a medio-lungo termine	93.013	19.011	98.218	19.754	93.198	14.469
TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO	104.675	16.519	112.150	17.312	120.720	14.469

L'indebitamento finanziario netto consolidato al 30 giugno 2009 risulta pari ad Euro 104.675, con una riduzione di Euro 7.475 rispetto al saldo del 31 dicembre 2008 e di Euro 16.045 rispetto al saldo al 30 giugno 2008.

La riduzione dell'indebitamento finanziario netto consolidato rispetto al 31 dicembre 2008 ed al 30 giugno 2008 è da ricondurre principalmente alla vendita di alcuni asset gravati da debito e dal deconsolidamento della società Immobiliare Italia Servizi, mentre il settore delle costruzioni e quello delle energie rinnovabili hanno incrementato la loro esposizione finanziaria sia attraverso il canale bancario che con finanziamenti dai soci. In merito ai finanziamenti da soci, questi riducono l'esposizione verso il sistema bancario a soli Euro 88 milioni circa.

Di seguito alcuni ratios relativi all'indebitamento finanziario nel trimestre, rapportato ad alcune grandezze patrimoniali.

RATIOS INDEBITAMENTO FINANZIARIO	30.06.2009	31.12.2008
PFN - €MLN	105	112
Patrimonio netto - €MLN	346	357
PFN/Patrimonio Netto	30%	31%
Totale Passività e Patrimonio Netto - €MLN	605	634
PFN/Totale Passività e Patrimonio netto	17%	18%
Portafoglio immobiliare (mkt value) - €MLN	626	672
PFN/Portafoglio immobiliare (mkt value)	17%	17%
Portafoglio immobiliare (book value) - €MLN	570	610
PFN/Portafoglio immobiliare (book value)	18%	18%
NetNetNAV book value - €MLN	353	384
PFN/NNNAV	30%	29%

9.2 Gestione operativa

Di seguito sono descritti i principali fattori che hanno influenzato la gestione operativa della società negli esercizi chiusi al 31 dicembre 2008, 2007 e 2006, nonché nei semestri chiusi al 30 giugno 2009 e 2008.

I dati e le informazioni contenute in questa sezione del prospetto Informativo devono essere letti congiuntamente alle relazioni sulla gestione ed alle note esplicative dei bilanci consolidati degli esercizi 2008, 2007 e 2006, nonché con le relazioni intermedi consolidate al 30 giugno 2009 e 2008.

9.2.1 Informazioni riguardanti fattori importanti che hanno avuto ripercussioni significative sul reddito del gruppo

Uni Land opera principalmente nel settore immobiliare delle costruzioni residenziali nel nord Italia, nel Land Banking (sviluppo immobiliare), nel franchising immobiliare e, a partire dal 2008, nel settore delle energie rinnovabili.

Con riferimento al core-business, la strategia perseguita dal management si è indirizzata e si indirizza principalmente alla costruzione di immobili ad uso residenziale e, residualmente, a quello di immobili a connotazione commerciale, nonché alla successiva vendita degli stessi sul mercato ovvero, in misura minore, alla locazione. Il Gruppo presidia tutte le fasi connesse alla filiera per la realizzazione dei progetti immobiliari.

Con riferimento al settore del franchising immobiliare, la strategia prevede di utilizzare la rete dei “negozi” come punto di contatto verso il mercato immobiliare, sia per la sensibilità verso i prodotti in vendita sia per le segnalazioni verso le nuove iniziative da sviluppare.

Durante l'esercizio 2008 è iniziato anche lo sviluppo del Settore Energie Rinnovabili con l'acquisto di opzioni per sviluppare impianti eolici e fotovoltaici e la costruzione dei primi 4 MWP di impianti fotovoltaici in provincia di Lecce.

Nel primo semestre 2009 è proseguita l'attività di costruzione sui cantieri attivi e la riduzione dei beni residenziali, con la vendita di interi cantieri e di società proprietarie di rilevanti asset immobiliari; sono stati ultimati gli impianti di energia rinnovabile che sono in attesa dei collegamenti alla rete elettrica gestita da Enel in Puglia.

Di seguito sono descritti i principali fattori che hanno influenzato la gestione operativa del Gruppo Uni Land negli esercizi chiusi al 31 dicembre 2008, 2007 e 2006, attraverso l'analisi delle variazioni delle componenti positive e negative di reddito desunte dai relativi conti economici.

Nel seguente prospetto è evidenziato il conto economico consolidato relativo al semestre chiuso al 20 giugno 2009 ed agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2008, 2007 e 2006.

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO	01.01 - 30.06.2009 (i)	01.01 - 31.12.2008 (a)	01.01 - 31.12.2007 (b)	01.01 - 31.12.2006 (c)
<i>importi in migliaia di Euro</i>				
Ricavi da vendita immobili	10.984	11.350	19.582	4.975
Ricavi da locazioni e servizi	451	2.086	2.165	20
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	11.435	13.436	21.747	4.995
Variazione delle rimanenze	(3.730)	11.517	28.023	0
Valore della produzione	7.705	24.953	49.770	4.995
Costi per acquisti immobili e materiali	(2.485)	(4.892)	(29.958)	0
Costi per servizi	(5.281)	(17.854)	(15.685)	0
Costi del personale	(1.185)	(2.773)	(2.366)	(287)
Altre spese operative	(553)	(1.294)	(2.382)	(1.815)
Altri proventi (oneri)	1.590	4.010	3.183	0
Costi della produzione	(7.914)	(22.804)	(47.208)	(2.102)
Margine Operativo Lordo (EBITDA)	(209)	2.150	2.562	2.893
Ammortamenti	(143)	(357)	(348)	(128)
Utile/(perdita) da vendita immobili da investimento	0	0	0	0
Plusv/(minusv) e (Svalut)/Ripristini di valore di attività	(2.820)	(4.047)	(21.012)	0
Risultato operativo (EBIT)	(3.172)	(2.254)	(18.798)	2.765
Proventi (oneri) finanziari netti	(2.396)	(6.870)	(3.663)	206
Risultato derivante dalle attività in funzionamento	(5.568)	(9.124)	(22.461)	2.971
Risultato netto delle attività dismesse nell'esercizio	0	0	0	0
Risultato prima delle imposte (EBT)	(5.568)	(9.124)	(22.461)	2.971
Imposte correnti del periodo	(399)	(925)	(19.727)	(790)
Imposte differite del periodo	1.555	3.204	47.013	(2.011)
Risultato netto del periodo	(4.412)	(6.845)	4.825	170
Attribuibile a:				
- azionisti della controllante	(4.084)	(5.359)	4.444	182
- azionisti di minoranza	(328)	(1.486)	381	(12)

In relazione ai dati del primo semestre 2009, si incrementano i ricavi, in relazione alla chiusura dell'esercizio 2008, anche se i margini scendono ulteriormente, ma si riducono anche gli oneri finanziari. Il settore che maggiormente contribuisce è ancora quello delle costruzioni.

Nell'esercizio 2008 i ricavi risultano significativamente influenzati dal deciso rallentamento causato dalla crisi del settore immobiliare e costruzioni, anche se i margini restano positivi..

Il settore energie rinnovabili (Business Unit nata nel 2008) non ha prodotto alcun ricavo in considerazione del fatto che l'unica attività è stata quella relativa alle costruzioni degli impianti fotovoltaici.

Con riferimento al confronto tra i dati consolidati dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2006 rispetto a quelli dei due esercizi successivi, si deve tener conto del fatto che questi ultimi sono significativamente diversi dai primi per quanto riguarda la struttura del Gruppo e di conseguenza per i suoi effetti sull'ordinaria operatività.

Nell'esercizio 2007 ha influito pesantemente sulla redditività del Gruppo l'operazione di apporto dei terreni al fondo immobiliare Real Blu Fund, in conseguenza della quale è stata rilevata una significativa minusvalenza per oltre Euro 26 milioni, pari alla differenza tra il valore IAS al 31

dicembre 2006 dei terreni apportati ed il valore pagato dal fondo stesso al momento del trasferimento. Tale effetto negativo è stato in parte controbilanciato dallo storno di imposte differite passive relative alla rivalutazione dei terreni apportati rispetto all'iscrizione dell'imposta sostitutiva, pari a circa Euro 17 milioni.

Sempre durante l'esercizio 2007 la redditività del Gruppo ha beneficiato a livello di imposte della riduzione delle aliquote IRES ed IRAP.

9.2.1.1 Valore della produzione

Voci da Conto Economico Consolidato	01.01 - 31.12.2008 (a)	01.01 - 31.12.2007 (b)	01.01 - 31.12.2006 (c)
<i>importi in migliaia di Euro</i>			
Ricavi da vendita immobili	11.350	19.582	4.975
Ricavi da locazioni e servizi	2.086	2.165	20
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	13.436	21.747	4.995
Variazione delle rimanenze	11.517	28.023	0
Valore della produzione	24.953	49.770	4.995

Nel valore della produzione vengono considerati sia i ricavi, da vendita di immobili o da locazione e Servizi, che la variazione delle rimanenze.

Confronto 2008 vs 2007

I Ricavi annuali si attestano ad Euro 13.436, di cui Euro 11.350 derivanti dalla vendita di immobili ed Euro 2.086 dovuti alle locazioni e prestazioni di servizi. La variazione rispetto all'esercizio 2007 è negativa per Euro 8.311, rispettivamente per Euro 8.232 attinente alle vendite di beni e di Euro 79 attinente ai ricavi da servizi.

Dalla lettura congiunta con l'analisi settoriale emerge che:

- il settore costruzioni residenziali ha segnato la maggiore rilevanza dal punto di vista dei ricavi (Euro 11.580), anche se in deciso rallentamento per la generale crisi del settore;
- i ricavi da servizi, intesi come provenienti da intermediazione/franchising, da cessione spazi pubblicitari, da royalties e provvigioni, portano un contributo stabile al conto economico per Euro 1.843,
- il settore Holding&Sviluppo, per sua natura non ricorrente, produce solo Euro 11 di ricavi,
- il settore Energie Rinnovabili non produce al momento alcun ricavo.

Il Valore della Produzione al 31.12.08 si attesta ad Euro 24.953, contro Euro 49.770 dell'esercizio 2007; durante il 2008 i lavori sugli immobili si sono incrementati per Euro 11.517 anche se in decisa flessione rispetto ad Euro 28.023 per lavori eseguiti durante il 2007.

La variazione delle rimanenze deriva principalmente dal settore costruzioni per Euro 10.624, indicando l'ammontare dei lavori eseguiti sui cantieri operativi.

Confronto 2007 vs 2006

I ricavi dell'esercizio 2007 si attestano ad Euro 21.747, di cui Euro 19.582 per quanto riguarda la vendita di immobili ed Euro 2.165 afferenti alle locazioni ed alle prestazioni di servizi. La variazione rispetto all'esercizio 2006 è pari ad Euro 14.607 ma il confronto non è molto significativo dal momento che:

- il settore costruzioni residenziali ha avuto nel 2007 una maggiore importanza dimensionale e strategica (con rilevanti acquisizioni), mentre era di dimensioni assolutamente contenute nel 2006;
- i ricavi da servizi derivano soprattutto dal settore franchising, che ha visto la propria formalizzazione proprio nel 2007, attraverso diverse voci: da intermediazione/franchising, da cessione spazi pubblicitari, royalties e provvigioni.

La variazione delle rimanenze di magazzino per Euro 28.023, è spiegata dal modello di business adottato dal Gruppo, che ha compiuto nel corso del 2007 rilevanti acquisti sia di terreni che di fabbricati a destinazione residenziale per poi procedere, nei mesi successivi, a tutta una serie di attività di costruzione/ristrutturazione; tali costi sostenuti vengono capitalizzati ad incremento del valore dei beni posseduti.

9.2.1.2 Costi della produzione

Voci da Conto Economico Consolidato	01.01 - 31.12.2008 (a)	01.01 - 31.12.2007 (b)	01.01 - 31.12.2006 (c)
<i>importi in migliaia di Euro</i>			
Costi per acquisti immobili e materiali	(4.892)	(29.958)	0
Costi per servizi	(17.854)	(15.685)	0
Costi del personale	(2.773)	(2.366)	(287)
Altre spese operative	(1.294)	(2.382)	(1.815)
Altri proventi (oneri)	4.010	3.183	0
Costi della produzione	(22.804)	(47.208)	(2.102)

Confronto 2008 vs 2007

I Costi per Acquisti di Immobili e di Materie destinate ai lavori sono stati pari ad Euro 4.892, in forte riduzione rispetto ad Euro 29.958 dell'esercizio 2007, durante il quale si sono effettuate numerose acquisizioni, sia di beni che di società, e pertanto il confronto non è significativo.

I Costi per Servizi del 2008, pari ad Euro 17.854, sono principalmente composti dai costi di cantiere e progettazione (Euro 13.892) e dai costi sostenuti dal settore franchising (Euro 1.553); tali costi sono aumentati di Euro 2.169 rispetto ai dati del 2007 (Euro 15.685). I costi sostenuti relativi agli impianti fotovoltaici, pari ad Euro 8.607 al 31.12.08, sono registrati direttamente ad incremento dei valori degli impianti.

Il Costo del Personale dipendente, pari ad Euro 2.773 nell'intero esercizio 2008, si è incrementato rispetto al 2007 di Euro 407, in ragione del maggior numero dei dipendenti assunti (media del 2008 pari a 51 unità, rispetto alla media di 32 unità del 2007).

Nella voce Altre Spese Operative, pari ad Euro 1.294 sono raggruppate alcune poste "residuali", tra cui altri oneri della gestione (Euro 282), sopravvenienze passive (Euro 277), oneri tributari indiretti (ICI per Euro 315 ed IVA pro-rata per Euro 157).

Nella voce Altri Proventi, pari ad Euro 4.010, sono contabilizzate alcune voci di ricavo non ricorrente, tra le quali cui Euro 2.204 afferenti al settore costruzioni ed Euro 1.520 afferenti al settore Holding & Sviluppo; tali proventi sono da confrontare con Euro 3.183 dell'esercizio 2007.

Confronto 2007 vs 2006

Gli acquisti diretti di terreni e/o unità immobiliari sono stati nell'esercizio 2007 pari ad Euro 29.958. La strategia del Gruppo è stata principalmente indirizzata all'acquisto della maggioranza di società immobiliari che fossero già proprietarie di terreni e/o fabbricati sui quali verranno effettuati degli interventi immobiliari. Tali acquisti sono stati effettuati soprattutto durante il primo semestre 2007.

I costi per servizi del 2007, pari ad Euro 15.685, sono principalmente suddivisibili in costi di cantiere e progettazione (Euro 10.280), sostenuti principalmente dal settore costruzioni, costi per pubblicità e promozione (Euro 1.584), costi vari (servizi generali, amministratori e sindaci, consulenze, ecc.). Il confronto con l'esercizio 2006 non è molto significativo perché tali costi erano raggruppati nella voce "spese operative".

Il significativo aumento dei costi registrato nell'esercizio 2007 rispetto a quello precedente è legato alla maggiore operatività del Gruppo in riferimento al settore residenziale, ed anche al fatto che il numero delle società rientranti nell'area di consolidamento è sensibilmente cresciuto, sia per acquisizione di società già esistenti sia per la costituzione di nuove società.

Il costo del personale dipendente, pari ad Euro 2.366 nel 2007, è incrementato rispetto al 2006 per le nuove società facenti parte del Gruppo.

Nella voce altre spese operative, pari ad Euro 2.382 nel 2007, sono raggruppate alcune voci "residuali": altri oneri della gestione, sopravvenienze passive, oneri tributari indiretti. In particolare nel 2007 la voce Sopravvenienze Passive ha incluso Euro 1.049 di sanzioni tributarie e relative ad esercizi in cui la proprietà della società non era del Gruppo Uni Land; tali sanzioni sono poi state regolarmente rimborsate, sempre nel corso del 2007, dalla precedente proprietà essendo, quest'ultima, responsabile per tali inadempimenti. Il recupero delle sanzioni è stato contabilizzato nelle Sopravvenienze Attive (altri proventi).

Nella voce Altri Proventi, pari ad Euro 3.183, sono contabilizzate alcune voci di ricavo non ricorrente, come nello specifico Euro 1.333 derivanti dalla rinuncia da parte di alcuni azionisti di minoranza alla quota di loro pertinenza del patrimonio di una delle società del gruppo; per Euro 1.049 includono il recupero delle sanzioni tributarie sopra citate.

9.2.1.3 Margine operativo lordo

Voci da Conto Economico Consolidato	01.01 - 31.12.2008 (a)	01.01 - 31.12.2007 (b)	01.01 - 31.12.2006 (c)
<i>importi in migliaia di Euro</i>			
Valore della produzione	24.953	49.770	4.995
Costi della produzione	(22.804)	(47.208)	(2.102)
Margine Operativo Lordo (EBITDA)	2.150	2.562	2.893

Confronto 2008 vs 2007

Il risultato industriale, inteso come differenza tra valore e costo della produzione di beni e servizi, è positivo per Euro 2.150, pari a circa il 19% del valore dei ricavi. In particolare, come emerge dalla analisi settoriale, le Costruzioni raggiungono un margine industriale di circa Euro 2.692 pari a circa il 23% dei ricavi; il settore Holding & Sviluppo invece esprime un margine negativo per circa Euro 897 mentre il settore franchising un margine leggermente positivo per circa Euro 11.

Tale risultato industriale consolidato (Euro 2.150) è inferiore rispetto al 2007, ma migliore in rapporto al fatturato, nonostante un evidente peggioramento del contesto operativo del settore immobiliare durante l'esercizio 2008.

Confronto 2007 vs 2006

Con riferimento al margine industriale, il confronto non appare significativo come anticipato in premessa.

9.2.1.4 Risultato operativo

Voci da Conto Economico Consolidato	01.01 - 31.12.2008 (a)	01.01 - 31.12.2007 (b)	01.01 - 31.12.2006 (c)
<i>importi in migliaia di Euro</i>			
Ammortamenti	(357)	(348)	(128)
Utile/(perdita) da vendita immobili da investimento	0	0	0
Plusv/(minusv) e (Svalut)/Ripristini di valore di attività	(4.047)	(21.012)	0
Risultato operativo (EBIT)	(2.254)	(18.798)	2.765

Confronto 2008 / 2007

Il Risultato operativo (EBIT) evidenzia al 31.12.2008 un saldo negativo di Euro 2.254, a fronte di un saldo negativo di Euro 18.798 dell'anno precedente.

Nell'esercizio 2008 si sono apportate svalutazioni alle attività immobiliari in portafoglio per Euro 4.047; tali svalutazioni riguardano immobili destinati alla vendita, per allineamento ai presunti valori di realizzo; nell'esercizio 2007 tali svalutazioni sono state Euro 21.012, ed hanno riguardato

principalmente le svalutazioni relative ai terreni apportati al fondo immobiliare “Real Blu Fund”, come maggiormente dettagliato nel paragrafo seguente.

Confronto 2007 vs 2006

Il risultato operativo dell’esercizio 2007 è stato significativamente influenzato dalla svalutazione di Euro 21.012, la quale è spiegata dalla somma di diversi fattori:

- la minusvalenza per l’apporto dei terreni al Real Blu Fund per circa Euro 26.153, pari alla differenza tra il valore IAS al 31.12.2006 ed il valore pagato dal fondo al momento del trasferimento (controvalore in quote del fondo stesso) per effetto di una riduzione temporanea della edificabilità imposta dalla pubblica amministrazione nel momento di salvaguardia in fase di passaggio dal vecchio PRG al nuovo PSC;
- i proventi derivanti dall’eccedenza positiva tra il costo di acquisto di partecipazioni ed il valore corrente delle attività e delle passività acquisite, per circa Euro 7.404;
- la perdita causata dall’eccedenza negativa tra il costo di acquisto di partecipazioni ed il valore corrente delle attività e delle passività acquisite, per circa Euro 1.374;
- la svalutazione dell’avviamento di alcune delle società di franchising immobiliare, derivante dall’”impairment test”, per Euro 889.

9.2.1.5 Gestione finanziaria

Voci da Conto Economico Consolidato	01.01 - 31.12.2008 (a)	01.01 - 31.12.2007 (b)	01.01 - 31.12.2006 (c)
<i>importi in migliaia di Euro</i>			
Proventi (oneri) finanziari netti	(6.870)	(3.663)	206

In merito al risultato della gestione finanziaria, gli oneri finanziari netti si sono incrementati sensibilmente durante i tre esercizi, anche se tali oneri vanno letti congiuntamente al saldo negativo della posizione finanziaria netta.

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA CONSOLIDATA	31.12.2008 (a)	31.12.2007 (b)	31.12.2006 (c)
<i>Importi in migliaia di Euro</i>			
TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO	112.150	82.876	19.204

Come si evince dal prospetto precedente, la PFN si è incrementata nei tre esercizi per effetto di:

- la maggiore attività sul settore delle costruzioni, con la classica formula dell’indebitamento bancario a stato avanzamento lavori, sia attraverso l’apertura di nuovi cantieri con terreni disponibili già in proprietà, che grazie all’acquisizione di interventi residenziali già gravati da debito autonomo;

- nuovo debito bancario utilizzato dalla holding per operazioni di acquisizioni societarie;
- nuovo indebitamento finanziario per gli investimenti nel settore delle energie rinnovabili;

Confronto 2008 vs 2007

La gestione finanziaria del 2008 registra un risultato negativo pari ad Euro 6.870, con un peggioramento di circa Euro 3.207 rispetto al risultato di Euro 3.663 del 2007. Gli oneri finanziari di maggiore rilevanza riguardano il settore costruzioni, per circa Euro 6.987.

Tale peggioramento, come anticipato, è riconducibile all'incremento del valore medio dei finanziamenti accesi dalle società del Gruppo.

L'indebitamento medio è stato circa pari ad Euro 119 milioni durante l'intero esercizio 2008 e, considerando gli oneri finanziari netti pari ad Euro 6.870, si ottiene un tasso medio pagato sui finanziamenti del 5,80% annuo.

Si sottolinea che il peggioramento degli oneri non è semplicemente confrontabile con i saldi della PFN a fine esercizio, dato che nel corso del 2007 l'indebitamento finanziario netto consolidato si è incrementato soprattutto durante il secondo semestre e quindi l'incremento degli oneri finanziari in tale esercizio è concentrato solo per metà dell'esercizio.

Confronto 2007 / 2006

La gestione finanziaria fa registrare nell'esercizio 2007 un risultato negativo pari a circa Euro 3.663 mentre, nell'esercizio 2006, evidenziava un risultato positivo di circa Euro 206.

Tale peggioramento è spiegato dall'incremento dei finanziamenti accesi dalle società del Gruppo nel corso del 2007.

9.2.1.6 Imposte

Voci da Conto Economico Consolidato	01.01 - 31.12.2008 (a)	01.01 - 31.12.2007 (b)	01.01 - 31.12.2006 (c)
<i>importi in migliaia di Euro</i>			
Imposte correnti del periodo	(925)	(19.727)	(790)
Imposte differite del periodo	3.204	47.013	(2.011)
Totale imposte	2.279	27.286	(2.801)

Confronto 2008 vs 2007

La voce Imposte registra un saldo positivo di Euro 2.279, per effetto delle imposte differite e/o anticipate per Euro 3.204, rispetto ad Euro 27.286 del 2007, e imposte differite positive per Euro 47.013, con un forte impatto sul risultato netto.

A partire dall'esercizio 2008, la Capogruppo ha assunto il ruolo di consolidante fiscale ai fini dell'IRES. A tale consolidato hanno aderito tutte le società del gruppo che ne avevano i requisiti.

Il saldo delle imposte correnti è pertanto relativo, oltre all'IRES/IRAP di competenza dell'esercizio, per Euro 925, ed ai proventi ed agli oneri IRES derivanti dal consolidato fiscale.

Il saldo positivo delle imposte differite/anticipate è conseguente principalmente alla riduzione del fondo imposte differite dovuto a:

- rateizzazione della plusvalenza relativa alla cessione della sede di una società del Gruppo per Euro 481,
- svalutazione degli immobili destinati alla vendita per Euro 1.271,
- cessione di immobili per Euro 446.

Tale riduzione è stata bilanciata dall'incremento delle attività per imposte anticipate dovuto principalmente all'eliminazione dei margini non realizzati sulle rimanenze dei lavori in corso e sulle immobilizzazioni per Euro 990.

Confronto 2007 vs 2006

Le Imposte dell'esercizio 2007 sommano ad Euro 19.727 per la parte di competenza dell'esercizio ed Euro 47.013 per il saldo positivo delle imposte differite.

Il saldo relativo alle imposte correnti è relativo sia all'IRES/IRAP di competenza dell'esercizio, per Euro 2.352, che all'imposta sostitutiva, relativa all'apporto dei terreni al Real Blu Fund, per Euro 17.375; quest'ultima genera una differenza significativa rispetto alle imposte correnti registrate nel 2006.

Il saldo positivo delle imposte differite/anticipate è conseguente alla riduzione del fondo imposte differite dovuto principalmente a :

- storno di imposte differite conseguente all'apporto dei terreni al fondo "Real Blu Fund"(circa Euro 41,2 milioni),
- variazione delle aliquote IRES ed IRAP (circa Euro 3,0 milioni),
- vendite di attività immobiliari rivalutate.

9.2.1.7 Raccordo tra EBITDA e risultato netto del periodo

Voci da Conto Economico Consolidato	01.01 - 31.12.2008 (a)	01.01 - 31.12.2007 (b)	01.01 - 31.12.2006 (c)
<i>importi in migliaia di Euro</i>			
Margine Operativo Lordo (EBITDA)	2.150	2.562	2.893
Ammortamenti	(357)	(348)	(128)
Utile/(perdita) da vendita immobili da investimento	0	0	0
Plusv/(minusv) e (Svalut)/Ripristini di valore di attività	(4.047)	(21.012)	0
Risultato operativo (EBIT)	(2.254)	(18.798)	2.765
Proventi (oneri) finanziari netti	(6.870)	(3.663)	206
Risultato derivante dalle attività in funzionamento	(9.124)	(22.461)	2.971
Risultato netto delle attività dismesse nell'esercizio	0	0	0
Risultato prima delle imposte (EBT)	(9.124)	(22.461)	2.971
Imposte correnti del periodo	(925)	(19.727)	(790)
Imposte differite del periodo	3.204	47.013	(2.011)
Risultato netto del periodo	(6.845)	4.825	170

Considerando la non omogeneità dei dati relativi all'esercizio 2006 se confrontati con quelli degli esercizi 2007 e 2008, commentiamo di seguito i margini ai differenti livelli di EBITDA e Risultato netto con riferimento al solo biennio 2008 su 2007.

Da tale analisi emerge che il margine industriale (EBITDA) dell'esercizio 2008 viene ridotto, ancora prima che dagli oneri finanziari che sono "impliciti" in un attività di sviluppo immobiliare, dal risultato di aggiustamento del portafoglio ai valori di mercato (plusvalenze/minusvalenze e svalutazioni/ripristino di valore di attività).

Nell'esercizio 2007 il bilancio ha registrato una grossa operazione di vendita che ha riportato un margine negativo solo temporaneo, dato che il terreno oggetto di apporto al fondo immobiliare ha recuperato le precedenti capacità edificatorie, ridotte proprio al momento della vendita da un PSC ancora transitorio.

Nell'esercizio 2008 il bilancio ha registrato invece diverse svalutazioni degli immobili in portafoglio, per adeguare i loro valori di mercato, per un totale negativo di Euro 4,047 milioni.

9.2.2 Dati economici di rilievo per il 1° semestre 2009 raffrontati agli stessi dati del 1° semestre 2008

Nel seguente prospetto sono evidenziati i conti economici consolidati per i semestri chiusi al 30 giugno 2009 ed al 30 giugno 2008.

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO	01.01 - 30.06.2009	01.01 - 30.06.2008
	(i)	(ii)
<i>importi in migliaia di Euro</i>		
Ricavi da vendita immobili	10.984	4.146
Ricavi da locazioni e servizi	451	1.492
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	11.435	5.638
Variazione delle rimanenze	(3.730)	14.183
Valore della produzione	7.705	19.821
Costi per acquisti immobili e materiali	(2.485)	(5.718)
Costi per servizi	(5.281)	(11.802)
Costi del personale	(1.185)	(1.457)
Altre spese operative	(553)	(910)
Altri proventi (oneri)	1.590	804
Costi della produzione	(7.914)	(19.083)
Margine Operativo Lordo (EBITDA)	(209)	738
Ammortamenti	(143)	(182)
Utile/(perdita) da vendita immobili da investimento	0	0
Plusv/(minusv) e (Svalut)/Ripristini di valore di attività	(2.820)	0
Risultato operativo (EBIT)	(3.172)	556
Proventi (oneri) finanziari netti	(2.396)	(3.088)
Risultato derivante dalle attività in funzionamento	(5.568)	(2.532)
Risultato netto delle attività dismesse nell'esercizio	0	0
Risultato prima delle imposte (EBT)	(5.568)	(2.532)
Imposte correnti del periodo	(399)	(420)
Imposte differite del periodo	1.555	997
Risultato netto del periodo	(4.412)	(1.955)
Attribuibile a:		
- azionisti della controllante	(4.084)	(1.664)
- azionisti di minoranza	(328)	(291)

I ricavi consolidati si attestano a Euro 11,435 milioni nei primi sei mesi del 2009. La variazione rispetto ai ricavi del corrispondente periodo del 2008 (per Euro 5,638 milioni) è positiva per Euro 5,797 milioni, con un incremento del 103%.

I ricavi derivano soprattutto dal settore costruzioni dove sono proseguite le vendite nei cantieri finiti o in fase di ultimazione, e si è registrata la vendita in blocco del cantiere di Cento (FE) ed il totale deconsolidamento della società Immobiliare Italia Servizi.

Il valore della produzione per il primo semestre 2009 si attesta ad Euro 7,705 milioni rispetto ad Euro 19,821 milioni del primo semestre 2008. La variazione delle rimanenze è negativa nel primo semestre 2009, a causa delle maggiori vendite effettuate rispetto ai costi incrementativi sostenuti nei cantieri operativi durante il semestre.

Il risultato operativo si attesta a Euro -3,172 milioni, mentre era pari ad Euro 0,532 milioni nel primo semestre del 2008, dopo aver speso svalutazione degli attivi immobiliari per Euro 2,820 milioni non presenti nel primo semestre 2008.. Dalla lettura congiunta della *Segment Information* emerge che il settore costruzioni residenziali presenta un margine operativo di Euro 0,896 milioni pari a circa il 9% dei ricavi. Rimangono invece ancora negativi i margini degli altri settori: Holding&Sviluppo per Euro -2,861 milioni, Franchising per Euro -0,194 milioni ed Energie Rinnovabili per Euro -0,205 milioni.

Gli oneri finanziari netti dei primi sei mesi del 2009 si attestano a Euro 2,396 milioni, rispetto ad Euro 3,088 milioni del 30 giugno 2008; la variazione in diminuzione è di Euro 0,692 milioni, per l'effetto congiunto di un indebitamento finanziario netto consolidato in diminuzione, anche se solo nell'ultima parte del semestre (Euro 104,675 milioni al 30 giugno 2009 rispetto ad Euro 120,720 milioni al 30 giugno 2008) e di tassi di interesse più bassi nel primo semestre 2009 rispetto al 2008. Il tasso medio pagato sui finanziamenti è stato pari al 4,23%.

Il risultato ante imposte si attesta ad Euro -5,568 milioni, rispetto ad Euro -2,532 milioni del 30 giugno 2008.

Le imposte sono pari ad Euro 0,756 milioni, rispetto ad Euro 0,577 milioni del 2008, di cui Euro 1,155 milioni relative ad imposte anticipate/differite positive ed Euro -0,399 di imposte correnti.

Il risultato netto al 30 giugno 2009 si attesta a Euro -4,412 milioni rispetto ad Euro -1,955 milioni del primo semestre 2008, di cui Euro -4,084 di pertinenza del gruppo.

9.3 Analisi per settore (*segment information*)

9.3.1 *Segment information* annuale (2008, 2007, 2006)

Il gruppo ha identificato nella tipologia dei servizi, lo “schema primario di presentazione dei dati settoriali”, così identificati sulla base dell'organizzazione del Gruppo ed in omogeneità con i dati inclusi nei bilanci consolidati per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2008 e 2007. Con riferimento all'esercizio 2006 l'analisi settoriale non era significativa, in quanto gli attivi immobiliari del gruppo, effettuato il conferimento del portafoglio di Cemlux, hanno assunto la struttura che già esisteva nelle società gestite dal vecchio azionista di maggioranza. Nel corso di tale esercizio il gruppo nasceva per operare principalmente nel settore del land banking, inteso come opportunità di acquisire terreni agricoli e di portarli a compimento con l'edificazione diretta oppure con la vendita a terzi.

Business Units (B.U.):

- Sviluppo Immobiliare (c.d. *holding e sviluppo*) / Costruzioni (c.d. *house building*);
- Servizi Immobiliari (c.d. *franchising*)
- Energie Rinnovabili

A seguito della riorganizzazione del gruppo e la definitiva segmentazione in 4 Business Unit, di seguito si rappresenta l'allocazione nei diversi settori delle principali variabili reddituali,

patrimoniali e finanziarie. La Business Unit “Fondi Immobiliari” per le proprie caratteristiche di attività di sviluppo deve essere ricompresa nella B.U. “Sviluppo Immobiliare”.

La tabella che segue riepiloga le risultanze dei dati consolidati in termini di *Segment Information* al 31 dicembre 2008, 2007 e 2006, anche se con riferimento a quest’ultimo esercizio l’indicazione dei dati settoriali è limitata all’unico settore presente.

ANALISI PER SETTORE (€ '000)	House Building 31.12.06	House Building 31.12.07	House Building 31.12.08	Franchising - Servizi 31.12.06	Franchising - Servizi 31.12.07	Franchising - Servizi 31.12.08	Holding & Sviluppo 31.12.06	Holding & Sviluppo 31.12.07	Holding & Sviluppo 31.12.08	Energie Rinnovabili 31.12.06	Energie Rinnovabili 31.12.07	Energie Rinnovabili 31.12.08	Totale 31.12.06	Totale 31.12.07	Totale 31.12.08
DATI ECONOMICI															
RICAVI VENDITE E SERVIZI	0	19.995	11.581	0	1.724	1.844	4.995	28	11	0	0	0	4.995	21.747	13.436
MARGINE INDUSTRIALE	0	4.579	2.692	0	(509)	11	2.765	(1.873)	(897)	0	0	(14)	2.765	2.197	1.793
RIVALUT/VALUT ATTIVI	0	6.030	(4.047)	0	(889)	0	0	(26.153)	0	0	0	0	0	(21.012)	(4.047)
ONERI FINANZIARI	0	(2.540)	(6.987)	0	(80)	(121)	206	(1.027)	287	0	0	(50)	206	(3.647)	(6.870)
RISULTATO ANTE IMPOSTE	0	8.069	(8.341)	0	(1.478)	(109)	2.971	(29.053)	(609)	0	0	(64)	2.971	(22.462)	(9.124)
IMPOSTE	0	2.117	(2.311)	0	(48)	39	(2.801)	25.218	2	0	0	(8)	(2.801)	27.287	(2.279)
RISULTATO NETTO	0	10.186	(6.030)	0	(1.526)	(148)	170	(3.835)	(611)	0	0	(56)	170	4.825	(6.845)
DATI PATRIMONIALI															
ATTIVO NON CORRENTE - IMMOBILIZZAZIONI	0	76.252	77.195	0	2.368	2.411	501.364	248.272	259.251	0	0	8.765	501.364	326.892	347.623
ATTIVO NON CORRENTE - PARTECIPAZIONI	0	8	3	0	16	16	3	98.691	98.129	0	0	0	3	98.715	98.148
ATTIVO CORRENTE - RIMANENZE	0	215.169	165.366	0	1.844	937	18	1.427	5	0	0	6	18	218.440	166.313
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	0	75.980	78.244	0	18	236	19.204	6.878	30.734	0	0	2.936	19.204	82.876	112.150

Confronto 2008 vs 2007

I ricavi dell’esercizio 2008 derivano principalmente dal settore costruzioni residenziali (Euro 11.581), ritenuto un business “ricorrente” (dal terreno edificabile alle unità immobiliari pronte per la vendita), in contrazione rispetto ad Euro 19.995 del 2007.

Il settore servizi ha prodotto ricavi per Euro 1.844 (canoni franchising, spazi pubblicitari, ecc.), in leggero incremento rispetto ad Euro 1.724 del 2007.

Il settore sviluppo immobiliare evidenzia invece “discontinuità” nel senso che i ricavi da vendita dipendono, per il momento, solo dalla cessione di eventuali attivi immobilizzati mentre per i ricavi da locazione commerciale si dovrà attendere il completamento e la messa a reddito degli edifici commerciali una volta ultimati.

I ricavi del settore energie rinnovabili nel 2008 sono ancora nulli, in attesa dell’ultimazione del collegamento alla rete.

Il margine industriale, inteso come differenza tra valore della produzione e costo per produrla, è significativo, come sopra specificato, per il settore costruzioni residenziali (Euro 2.692 su Euro 11.581 di ricavi, pari al 23% circa) e solo leggermente positivo (Euro 11) per il settore servizi, a seguito dei costi di riorganizzazione della rete e della generale debolezza del mercato delle intermediazioni immobiliari; il margine è invece negativo per il settore Holding&Sviluppo (Euro - 897).

Gli oneri finanziari interessano soprattutto il settore costruzioni residenziali (Euro 6.987), ed in parte il settore sviluppo immobiliare (interessi attivi per Euro 287) ed il settore energie rinnovabili (Euro 50) che ha utilizzato per gli ultimi mesi dell'anno i finanziamenti destinati alla costruzione degli impianti.

Il risultato netto è principalmente attribuibile al settore costruzioni con una perdita di Euro 6.030, in parte derivante dalle svalutazioni effettuate di Euro 4.047 sugli immobili destinati alla vendita, in termini di adeguamento al loro valore di mercato; si registra anche una perdita di Euro 148 attribuibile al settore franchising ed una perdita di Euro 611 riferita al settore sviluppo immobiliare.

Circa la ripartizione degli attivi, si evince come

- gli attivi non correnti (intesi come immobilizzazioni e quindi immobili strategici da tenere in portafoglio nel medio periodo) siano raggruppati soprattutto nella società holding (Euro 259.251); in maniera residuale nella divisione residenziale (Euro 77.195) per quella parte che sarà realizzata ma non venduta (spazi commerciali ed usi diversi dei terreni in proprietà); ed infine per Euro 8.765 nel settore energie rinnovabili (50% del totale del valore di terreni ed impianti fotovoltaici);
- la parte di attivo intesa come partecipazioni (quote del fondo immobiliare) è concentrata sull'attività di holding (Euro 98129);
- gli attivi correnti, intesi soprattutto come rimanenze e quindi cantieri in produzione per realizzare il prodotto immobiliare finito, sono concentrati sul settore costruzioni (Euro 165.366).

Circa la Posizione Finanziaria Netta, l'indebitamento grava, come più volte ricordato, soprattutto sul settore costruzioni (Euro 78.244), attraverso la formula dell'indebitamento bancario classico per il settore immobiliare (mutui a stato avanzamento lavori) mentre in carico alla holding ci sono i finanziamenti accesi (Euro 30.734) per finanziare alcuni progetti di sviluppo nelle società controllate fino alla definizione dei finanziamenti bancari in capo alle singole società. Il settore delle energie rinnovabile presenta un indebitamento per Euro 2.936 nella formula del project finance e legato alla realizzazione dei primi impianti fotovoltaici.

Confronto 2007 vs 2006

Nell'esercizio 2007 i dati dell'analisi settoriale sono commentabili solo in valore assoluto, non essendo le variazioni significative rispetto all'esercizio precedente che non registrava l'applicazione della segment information.

- Ricavi: sono principalmente prodotti dal settore costruzioni residenziali (Euro 19.995), proprio per la sua caratteristica di essere un business "ricorrente", dal terreno edificabile alla unità immobiliare pronta per la vendita; anche il settore servizi ha iniziato a produrre ricavi per Euro 1.724 milioni (canoni franchising, spazi pubblicitari,...); il settore holding e sviluppo vive invece di "discontinuità" nel senso che i ricavi da vendita dipendevano

solo dalla cessione di eventuali attivi immobilizzati mentre non si registravano ricavi da locazione.

- Margine Industriale: inteso come differenza tra valore della produzione e costo per produrla è significativo, per quanto prima specificato, per il settore costruzioni residenziali (Euro 4.579 su Euro 19.995 di ricavi, pari al 23% circa); è ancora negativo per il settore servizi dove ancora pesavano i costi di acquisizione e riorganizzazione della rete.
- Poste non ricorrenti: la svalutazione/rivalutazione degli attivi ed il relativo effetto fiscale pesava in maniera principale sul settore holding e sviluppo, soprattutto per la dimensione degli attivi fissi e sull'impatto che differenze anche poco significative dei prezzi di realizzo possono avere ai fini dei bilanci IAS.
- Ripartizione degli attivi: si evince come gli attivi fissi (intesi come immobilizzazioni valutate al fair value e quindi immobili strategici da tenere in portafoglio nel medio periodo) erano raggruppati soprattutto nella holding (Euro 249.454) ed in maniera residuale nella divisione residenziale (Euro 76.252) per quella parte che sarà realizzata ma non venduta (spazi commerciali ed usi diversi dei terreni in proprietà); la parte di attivo intesa come partecipazioni (quote del fondo immobiliare) era anche concentrata sul settore holding (Euro 97.509); gli attivi correnti, intesi soprattutto come rimanenze e quindi cantieri in produzione per realizzare il prodotto immobiliare finito erano concentrati sul settore costruzioni (Euro 215.169).
- Posizione finanziaria netta: l'indebitamento finanziario netto consolidato gravava soprattutto sul settore costruzioni (Euro 75.980), attraverso le formule dell'indebitamento bancario classico per il settore immobiliare (mutui a stato avanzamento lavori).

9.3.2 *Segment information* semestrale (30 giugno 2009 e 2008)

Nella tabella seguente riportiamo l'analisi delle principali grandezze reddituali, patrimoniali e finanziarie distribuite sulle varie Business Units (B.U.) che raggruppano le attività del Gruppo con indicazione dei dati semestrali al 30 giugno 2009 ed al 30 giugno 2008.

Business Units (B.U.):

- Sviluppo Immobiliare (c.d. *holding e sviluppo*) / Costruzioni (c.d. *house building*);
- Servizi Immobiliari (c.d. *franchising*)
- Energie Rinnovabili

ANALISI PER SETTORE (€'000)	House Building 30.06.08	House Building 30.06.09	Franchising - Servizi 30.06.08	Franchising - Servizi 30.06.09	Holding & Sviluppo 30.06.08	Holding & Sviluppo 30.06.09	Energie Rinnovabili 30.06.08	Energie Rinnovabili 30.06.09	Totale 30.06.08	Totale 30.06.09
DATI ECONOMICI										
RICAVI VENDITE E SERVIZI	5.102	10.846	530	576	5	6	0	7	5.637	11.435
MARGINE INDUSTRIALE	1.673	896	(346)	(10)	(770)	(1.033)	0	(205)	557	(352)
RIVALUT/SVALUT ATTIVI	0	(808)	0	(184)	0	(1.828)	0	0	0	(2.820)
ONERI FINANZIARI	(3.117)	(2.044)	(52)	(53)	81	(246)	0	(53)	(3.088)	(2.396)
RISULTATO ANTE IMPOSTE	(1.443)	(1.956)	(399)	(247)	(689)	(3.107)	0	(259)	(2.531)	(5.569)
IMPOSTE	(365)	274	(31)	(67)	(181)	907	0	42	(577)	1.156
RISULTATO NETTO	(1.079)	(1.682)	(368)	(314)	(508)	(2.199)	0	(217)	(1.955)	(4.412)
DATI PATRIMONIALI										
ATTIVO NON CORRENTE - IMMOBILIZZAZIONI	76.416	72.459	2.451	468	251.615	258.313	0	10.785	330.482	342.025
ATTIVO NON CORRENTE - PARTECIPAZIONI	3	3	16	16	98.129	91.520	0	0	98.148	91.539
ATTIVO CORRENTE - RIMANENZE	210.018	135.549	690	874	6.276	497	0		216.984	136.920
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	95.187	55.325	(342)	642	25.875	39.021	0	9.687	120.720	104.675

La *B.U. energie rinnovabili* è di recente costituzione e pertanto non presenta dati economici significativi nel primo semestre 2009, se non per gli oneri finanziari (Euro 0,053 milioni) ed il conseguente risultato negativo (Euro -0,217 milioni). In termini patrimoniali si rilevano Immobilizzazioni (impianti e terreni destinati al fotovoltaico) per Euro 10,785 milioni.

La *B.U. costruzioni* (residenziali), in riferimento ai dati reddituali, contribuisce ai ricavi di gruppo per Euro 10,846 milioni con un risultato industriale di Euro 0,896 milioni, pari a quasi il 9% sulle vendite. Come prima evidenziato anche il contributo degli oneri finanziari è il maggiore del gruppo con Euro 2,044 milioni, dato l'indebitamento finanziario netto pari ad Euro 55,325 milioni sul totale di Euro 104,675 milioni del gruppo. Il risultato netto delle Costruzioni è negativo per Euro -1,682 milioni. In riferimento ai dati patrimoniali, la *B.U. costruzioni* (residenziali) riporta Euro 135,459 milioni di Rimanenze Immobiliari ed Euro 72,459 milioni di Immobilizzazioni Immobiliari.

La *B.U. franchising* riporta ricavi per Euro 0,576 milioni con il margine industriale negativo per Euro -0,010 milioni, per effetto della contrazione delle intermediazioni immobiliari ed i costi della riorganizzazione delle diverse reti acquisite ed inserite nell'unico marchio Uni RE. Il risultato netto è negativo per Euro -0,314 milioni.

La *B.U. holding e sviluppo* registra un contributo negativo al risultato economico netto consolidato per i costi sostenuti dalle attività di gruppo per Euro -2,199 milioni,. Questa B.U. non registra ricavi mentre sopporta tutti i costi attinenti alle attività di coordinamento del Gruppo. In termini

patrimoniali si rileva sia la partecipazione nel fondo immobiliare “Real Blu Fund” (per Euro 91,520 milioni), che le immobilizzazioni riferite agli attivi a destinazione commerciale (per Euro 258,313 milioni); in tema di indebitamento finanziario netto (Euro 39,021 milioni) le risorse sono state dedicate alle attività di sviluppo verso le società controllate.

CAPITOLO 10 - RISORSE FINANZIARIE

Nel presente capitolo si analizza la situazione finanziaria del Gruppo al 30 giugno 2009, al 31 dicembre 2008, 2007 e 2006, nonché i flussi di cassa per i semestri chiusi al 30 giugno 2009 e 2008 e per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2008, 2007 e 2006.

Tali informazioni sono state estratte dai seguenti documenti:

- bilanci consolidati del Gruppo Uni Land relativi agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2008, 2007 e 2006, predisposti in conformità agli IFRS, assoggettati a revisione contabile completa dalla Società di Revisione, che ha emesso le proprie relazioni rispettivamente nelle seguenti date: 10 aprile 2009, per il bilancio chiuso il 31 dicembre 2008, 11 aprile 2008, per il bilancio chiuso il 31 dicembre 2007 e 14 aprile 2007, per il bilancio chiuso il 31 dicembre 2006, (in appendice le relazioni della Società di Revisione);
- relazioni finanziarie semestrali consolidate del Gruppo Uni Land, per i semestri chiusi al 30 giugno 2009 e 2008, approvati dal Consiglio di Amministrazione rispettivamente in data 28 agosto 2009 ed in data 28 agosto 2008, assoggettate a revisione contabile limitata dalla Società di Revisione, che ha emesso le proprie relazioni rispettivamente nelle seguenti date: 29 agosto 2009 per la relazione semestrale chiusa al 30 giugno 2009 e 29 agosto 2008 per la relazione semestrale chiusa al 30 giugno 2008

10.1 Informazioni riguardanti le risorse finanziarie dell'Emittente

Le principali fonti di finanziamento sono rappresentate da:

- linee di credito bancarie a medio-lungo termine ottenute, sotto forma di mutui, dalle varie società proprietarie degli interventi immobiliari e/o degli impianti di energia rinnovabile in fase di realizzazione; tali mutui hanno sono nella formula “Stato Avanzamento Lavori”;
- linee di credito bancarie a breve-medio termine ottenute dalla capogruppo per finanziare le acquisizioni di quote societarie e/o i progetti di sviluppo nella loro fase iniziale.

Tali finanziamenti sono denominati esclusivamente in Euro ed utilizzati a copertura dei bisogni dell'attività operativa.

L'indebitamento finanziario netto del Gruppo, secondo gli standard CESR, al 30 giugno 2009 ed al 31 dicembre 2008, 2007 e 2006 si presenta come segue:

TABELLA INDEBITAMENTO NETTO - Standard CESR, Par. 127 - Racc. CESR/05-054B, Reg. CE 809/2004

	30.06.2009	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
A. Cassa	12	19	89	0
B. Altre disponibilità liquide	2.042	1.601	5.774	6.236
C. Titoli detenuti per la negoziazione	0	0	0	0
D. LIQUIDITA' (A + B + C)	2.054	1.620	5.863	6.236
E. CREDITI FINANZIARI CORRENTI	118	175	-	-
F. Debiti bancari correnti	14.980	16.712	27.809	8.927
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	1.260	820	917	122
H. Altri debiti finanziari correnti	86	637	262	3.764
I. INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE (F + G + H)	16.326	18.169	28.988	12.813
J. INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO (I - E - D)	14.154	16.374	23.125	6.577
K. CREDITI FINANZIARI NON CORRENTI	2.492	2.442	-	-
L. Debiti bancari non correnti	73.956	78.380	50.344	12.460
M. Obbligazioni emesse	0	0	0	0
N. Altri debiti finanziari non correnti	19.057	19.838	9.407	167
O. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE (L + M + N)	93.013	98.218	59.751	12.627
P. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO (O - K)	90.521	95.776	59.751	12.627
Q. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO (J + P)	104.675	112.150	82.876	19.204

L'indebitamento finanziario netto di cui al prospetto precedente è calcolato in conformità a quanto indicato nel Paragrafo 127 delle Raccomandazioni CESR 05/054B del gennaio 2005 ed in linea con le disposizioni emanate da CONSOB il 26 luglio 2007.

L'Emittente, per monitorare l'andamento della propria posizione finanziaria, espone anche nei bilanci consolidati a disposizione del pubblico nei luoghi e nelle modalità indicati nella Sezione Prima, Capitolo 24 del seguente Prospetto Informativo, il seguente prospetto:

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA CONSOLIDATA	30.06.2009	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
	(i)	(a)	(b)	(c)
<i>Importi in migliaia di Euro</i>				
Disponibilità liquide	(2.054)	(1.620)	(5.863)	(6.236)
Attività finanziarie correnti	(118)	(175)	0	0
Attività finanziarie non correnti	(2.492)	(2.442)	0	0
Disponibilità	(4.664)	(4.236)	(5.863)	(6.236)
Debiti verso banche a breve termine	16.240	17.532	28.730	9.049
Debiti verso altri finanziatori a breve termine	86	122	78	3.764
Strumenti passivi di copertura a breve	0	515	180	0
Debiti finanziari a breve termine	16.326	18.168	28.988	12.813
Debiti verso banche a medio-lungo termine	73.956	78.380	50.344	12.460
Debiti verso altri finanziatori a medio-lungo termine	19.057	19.838	9.407	167
Debiti finanziari a medio-lungo termine	93.013	98.218	59.751	12.627
TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO	104.675	112.150	82.876	19.204

L'incremento dell'indebitamento finanziario fino al 31 dicembre 2008 è legato alla diversa struttura ed operatività del Gruppo che ha:

- spostato la propria attività maggiormente verso il settore delle costruzioni, che utilizza un elevato grado di indebitamento
- iniziato la costruzione di impianti di produzione di energia alternativa utilizzando il finanziamento in Project Finance
- portato a termine rilevanti acquisizioni di beni immobili e quote societarie di società immobiliari, utilizzando anche la leva finanziaria

I debiti verso banche, sia a breve che a medio-lungo termine, sono attinenti principalmente alle società facenti capo al settore costruzioni ed al nuovo settore dell'energia alternativa.

A partire dal secondo semestre del 2008 e soprattutto nel primo semestre del 2009 il Gruppo ha iniziato a vendere, e quindi de consolidare, alcune società attive nel settore residenziale che avevano interventi ormai finiti con un elevato livello di indebitamento, riuscendo quindi a ridurre l'esposizione finanziaria consolidata a Euro 104,675 milioni; tale attività non ha però interrotto gli investimenti sui cantieri attivi e sul settore delle energie rinnovabili.

Di seguito viene riportata la descrizione di dettaglio relativamente alle principali voci che compongono l'indebitamento finanziario netto del gruppo per il semestre chiuso al 30 giugno 2009 e per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2008, 2007 e 2006.

10.1.1 Finanziamenti bancari

I principali finanziamenti bancari in essere al 30 giugno 2009 sono mutui ipotecari e sono riepilogati nella tabella seguente, con indicazione dell'ammontare, della banca erogante e delle garanzie prestate; per quanto concerne gli investimenti nel settore delle Energie Rinnovabili esiste un finanziamento in Project Finance stipulato da Two Solar Park 2008 S.r.l. ed Interbanca.

(Dati i migliaia di Euro.)

Descrizione	Importo 30.06.2009	Importo garanzia valori al 30.06.09	Tipologia
Mutuo Carisbo Croce Barchi	578	3.460	ipoteca
Mutuo Popolare Italiana	61	300	ipoteca
Mutuo Intesa Volania	63	310	ipoteca
Mutuo ipotecario BCC Ravennate Imolese - Via Rineggio	1.850	3.834	ipoteca
Mutuo ipotecario Unicredit Banca Impresa	342	1.000	ipoteca
Mutuo ipotecario Monte Paschi - Via Castiglione	720	1.800	ipoteca
Finanziamento Fiat Sava	6		
Mutuo chirografario Esc.Kubota Pop. Ravenna	12		
Mutuo a Sal Carisbo Udine	3.134	10.791	ipoteca
Mutuo Unicredit ex IIS	6.686	64.800	ipoteca
Mutuo Bullet Carisbo	11.650	23.300	pegno su 94 quote Fondo Real Blu
Totale House Building S.p.a.	25.102	109.595	
Mutuo BCC Montereenzio	103	480	ipoteca
Mutuo ipotecario Unicredit Banca	860	4.000	ipoteca
Totale Immobiliare Futa S.r.l.	963	4.480	
Mutuo BCC Montereenzio	123	1.033	ipoteca
Totale Teletecnoweb S.r.l.	123	1.033	
Mutuo Pop. Ravenna (ex V.R.)	972	2.342	ipoteca
Mutuo ipotecario Banca di Imola Zolino (ex V.R.)	1.455	4.341	ipoteca
Mutuo Ipotecario Carisbo S.Agata (ex V.R.)	1.519	4.000	ipoteca
Mutuo Ipotecario Sal Via Marmane, 5 lotti	1.269	6.000	ipoteca
Mutuo Ipotecario Sal Via Marmane, apc ipotecaria	1.372	2.744	ipoteca
Mutuo Ipotecario Sal Banca di Romagna Zolino	662	6.000	ipoteca
Mutuo Carisbo (ex L.F.)	674	1.600	ipoteca
Mutuo BCC Romagna	920	2.060	ipoteca
Mutuo BPER Zolino ex Lazzera	5.000	27.000	ipoteca
Totale Villa del Cedro S.r.l.	13.843	56.087	
Project Financing Interbanca Senior TSP	8.929		pegno sulle quote
Project Financing Interbanca Linea Iva TSP	1.020		pegno sulle quote
Totale Two Solar Park 2008 S.r.l. *	9.949		
Mutuo Ipotecario Unicredit Banca	345	1.660	ipoteca
Mutuo Ipotecario Unicredit Banca	94	1.428	ipoteca
Mutuo Fondiario Carisbo 10 (ex G.C.T.)	1.186	3.600	ipoteca
Totale Pian dei Grilli S.r.l.	1.625	6.688	
Mutuo Ipotecario Unicredit C.B	3.379	32.000	ipoteca
Totale Leblond	3.379	32.000	
Mutuo Cassa Rurale	232		
Totale Eurospa	232		
Mutuo Antonveneta	20.000	50.000	pegno su azioni
Totale Uni Land S.p.A.	20.000	50.000	
Totale mutui passivi	75.216	259.883	

* Consolidata proporzionalmente al 50%

I debiti verso banche a medio–lungo termine al 30 giugno 2009 ammontano a complessivi Euro 75,216 milioni, di cui Euro 73,956 milioni relativi a quote capitale aventi scadenza oltre i 12 mesi ed Euro 1,260 milioni relativi a quote capitale aventi scadenza entro i 12 mesi. Il valore dei mutui passivi al 31 dicembre 2008 era pari a complessivi Euro 79,199 milioni, di cui Euro 78,380 milioni scadenti oltre i 12 mesi ed Euro 0,819 milioni scadenti entro i 12 mesi. La variazione negativa nel primo semestre 2009 è spiegata dall'effetto netto congiunto dell'incremento di alcuni mutui già in essere (Stato Avanzamento Lavori) ed al deconsolidamento dei debiti della società immobiliare Italia Servizi.

Il valore dei mutui passivi al 31 dicembre 2007 era pari a complessivi Euro 51,261 milioni, di cui Euro 50,344 milioni scadenti oltre i 12 mesi ed Euro 0,917 milioni scadenti entro i 12 mesi. La variazione positiva nell'esercizio 2008 è spiegata sia dall'evoluzione dei lavori di costruzione e dal conseguente maggior utilizzo dei mutui a Stato Avanzamento Lavori, sia dalla ridefinizione di alcune poste di debito finanziario a breve in mutui a lunga scadenza. Sempre nell'esercizio 2008 un incremento rilevante ha riguardato la holding che ha contratto un finanziamento bancario per complessivi Euro 20 milioni garantito da pegno su azioni.

L'indebitamento del Gruppo risulta fruttifero di interessi ad un tasso variabile parametrizzato all'andamento dell'Euribor maggiorato di uno spread.

Al 31 dicembre 2006 il valore complessivo dei debiti verso banche era pari ad Euro 21,509 milioni e si rileva che durante l'esercizio 2007 l'incremento è spiegato dall'ingresso di nuove società acquisite nel settore costruzioni, il cui apporto di debito (variazione area di consolidamento) è stato complessivamente pari ad oltre Euro 28 milioni, ed all'accensione di nuovi mutui, o all'incremento di quelli già esistenti, per oltre Euro 10 milioni.

La variazione del saldo totale al 31 dicembre 2008, rispetto al 31 dicembre 2007, risente soprattutto dei significativi incrementi intervenuti nei saldi dei debiti suddetti, spiegati dal supporto finanziario ricevuto dell'azionista di maggioranza nella fase di sviluppo ed acquisizione.

Si segnala inoltre che nel citato contratto di finanziamento in Project Financing, per massimi Euro 23.100.000,00, - tra Two Solar Park 2008 S.r.l e Interbanca stipulato in data 1 agosto 2008 - è stato previsto a carico della società prenditrice un impegno di c.d. *negative pledge* (i.e. impegno a “non concedere e non consentire la creazione di gravami sui propri beni, ad eccezione dei gravami consentiti”) che risulta rispettato alla data del 31 dicembre 2008, al 30 giugno 2009 nonché alla Data del Prospetto. Si rileva che nessuna società del Gruppo ha contrattualmente assunto verso terzi impegni relativi a *covenants* finanziari né sono stati assunti ulteriori impegni di *negative pledge* rispetto a quello sopra menzionato.

10.1.2 Debiti verso altri finanziatori

I debiti verso altri finanziatori, prevalentemente a medio-lungo termine, sono relativi a:

- debiti di natura finanziaria che alcune società del Gruppo hanno verso soci di minoranza,
- debiti che alcune società del Gruppo hanno verso finanziatori terzi
- debiti che la holding Uni Land ha verso la sua controllante per finanziamenti ricevuti

DEBITI VERSO ALTRI FINANZIATORI	30.06.2009 (i)	31.12.2008 (a)	31.12.2007 (b)	31.12.2006 (c)
<i>Importi in migliaia di Euro</i>				
Debiti finanziari a medio-lungo termine verso soci di minoranza	263	8.399	2.410	165
Debiti finanziari a medio-lungo termine verso finanziatori terzi	46	49	147	-
Debiti finanziari a medio-lungo termine verso società controllanti	18.748	11.390	6.850	-
TOTALE DEBITI VERSO ALTRI FINANZIATORI A M/L TERMINE	19.057	19.838	9.407	165
Debiti finanziari a breve termine verso soci di minoranza	46	60	-	3.694
Debiti finanziari a breve termine verso finanziatori terzi	40	62	78	70
TOTALE DEBITI VERSO ALTRI FINANZIATORI A BREVE TERMINE	86	122	78	3.764

10.1.3 Crediti finanziari correnti e non correnti

I crediti finanziari correnti, rilevati nel bilancio semestrale 2009 per Euro 0,118 milioni, si riferiscono unicamente alla valorizzazione al *fair value* di una operazione di Interest Rate Swap (IRS), effettuata in data 4 dicembre 2008 al fine di coprire il rischio di tasso di interesse relativo all'operazione di Project Financing correlata alla realizzazione di impianti fotovoltaici del settore Energia.

Il dettaglio dell'operazione al 30 giugno 2009 è riportato nel prospetto evidenziato di seguito.

30.06.2009

Contraente	Controparte	Denomin.	Nozionale Eur/000	Paga	Riceve	Periodicità regolamenti	Scad.	MTM Eur/000
Two Solar Park 2008 Srl	Interbanca S.p.A.	I.R.S. Swap nr. RA8926	18.920	Euribor 6 mesi	Tasso Fisso	Semestrale	giu. 2027	236

Poiché la società di cui si tratta è consolidata al 50% con il metodo proporzionale, il valore degli strumenti finanziari attivi di copertura a breve è pari ad Euro 0,118 milioni.

I crediti finanziari non correnti, rilevati al 30 giugno 2009 per Euro 2,492 milioni, si riferiscono principalmente al 50% del valore dei finanziamenti erogati dalla holding alle società in joint-venture del settore energie rinnovabili.

10.1.4 Altre passività finanziarie

All'interno degli altri debiti finanziari correnti alla data del 30 giugno 2009 non si rilevano importi significativi.

Per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2008 ed al 31 dicembre 2007, all'interno degli altri debiti finanziari correnti si rileva la valutazione al fair value dell'operazione di Interest Rate Swap, relativa ad alcune specifiche operazioni di finanziamento in capo ad una società del settore costruzioni, finalizzata a coprire il rischio di tasso di interesse.

Sui riporta di seguito il dettaglio dell'operazione suddetta, con riferimento al 31 dicembre 2008 ed al 31 dicembre 2007, essendo l'operazione esistente in entrambi gli esercizi.

31.12.2008

Contraente	Controparte	Denomin.	Nozionale Eur/000	Paga	Riceve	Periodicità regolamenti	Scad.	MTM Eur/000
Immobiliare Italiana Servizi S.p.A.	Unicredit Corporate Banking S.p.A. (Catanzaro)	I.R.S. Swap nr. 493635UB	7.500	Tasso Fisso	Euribor 6 mesi	Semestrale	2012	(512)

31.12.2007

Contraente	Controparte	Denomin.	Nozionale Eur/000	Paga	Riceve	Periodicità regolamenti	Scad.	MTM Eur/000
Immobiliare Italiana Servizi S.p.A.	Unicredit Corporate Banking S.p.A. (Catanzaro)	I.R.S. Swap nr. 493635UB	7.500	Tasso Fisso	Euribor 6 mesi	Semestrale	2012	(180)

Si ricorda che il fair value degli strumenti finanziari derivati è calcolato considerando parametri di mercato alla data di chiusura dei bilancio per mezzo di modelli di valutazione diffusi sul mercato finanziario (discounted cash flows).

10.2 Flussi di cassa

10.2.1 Dati consolidati per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2008, 2007 e 2006

Si riportano di seguito i Rendiconti Finanziari Consolidati degli esercizi chiusi al 31 dicembre 2008, 2007 e 2006.

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
(importi in migliaia di Euro)	(a)	(b)	(c)
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' OPERATIVE:			
RISULTATO NETTO	(6.845)	4.825	170
Rettifiche per riconciliare il risultato netto con i flussi di cassa generati (utilizzati) dalla gestione:			
Ammortamenti	360	348	128
Imposte differite	(3.204)	(47.013)	-
Imposta sostitutiva	(1.855)	17.375	-
Svalutazione delle rimanenze finali di immobili destinati alla vendita	4.047	-	-
Accantonamento al Fondo trattamento di fine rapporto	199	80	9
Svalutazione degli avviamenti	-	889	-
Perdite (utili) da aggregazioni aziendali	-	(6.030)	-
Minusvalenze (plusvalenze) su vendite/conferimenti di immobilizzazioni materiali	132	26.103	-
Altre componenti economiche senza movimenti di cassa	1.421	2.378	-
Variazioni nelle attività e passività operative:			
Crediti verso clienti	(1.110)	(37)	-
Magazzino	(22.539)	(29.883)	-
Debiti verso fornitori	(7.579)	18.103	-
Altre - nette	244	(9.282)	(2.757)
FLUSSO DI CASSA NETTO GENERATO DALLE ATTIVITA' OPERATIVE (A)	(36.729)	(22.144)	(2.450)
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO:			
Immobilizzazioni materiali e immateriali acquistate	(19.946)	(1.359)	(6.479)
Acquisizioni di partecipazioni al netto delle disponibilità liquide nette acquisite	(13.000)	(18.543)	-
Incassi dalla vendita di immobilizzazioni materiali	-	10.203	-
Immobilizzazioni finanziarie	(522)	-	-
Altre attività finanziarie	(2.442)	-	-
Cessione di partecipazioni al netto delle disponibilità liquide nette cedute	3.320	-	-
Altre variazioni	5	50	(190)
Variazione delle disponibilità nette per effetto del conferimento	-	-	3.013
FLUSSO DI CASSA NETTO UTILIZZATO PER LE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	(32.585)	(9.649)	(3.656)
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' FINANZIARIE:			
Variazione netta dei finanziamenti a lungo termine	42.231	13.549	500
Variazione netta dei finanziamenti a breve termine	(1.539)	9.795	-
Aumento del capitale sociale e riserve	20.832	4.455	-
Pagamento dividendi	(1.081)	-	-
FLUSSO DI CASSA GENERATO (UTILIZZATO) DA ATTIVITA' FINANZIARIE (C)	60.443	27.799	500
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO NELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE (A+B+C)	(8.871)	(3.994)	(5.606)
DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	2.242	6.236	11.842
DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	(6.629)	2.242	6.236

Nel precedente prospetto sono riportati i flussi di cassa generati dalla attività operativa, di investimento e finanziaria del Gruppo.

Il riposizionamento del Gruppo nell'ultimo triennio, con le acquisizioni, l'incremento delle attività nel settore costruzioni ed i nuovi investimenti nelle energie rinnovabili, si è riflesso sulle grandezze patrimoniali e finanziarie.

L'impostazione del Rendiconto Finanziario genera la rappresentazione dei flussi di cassa nelle seguenti tipologie:

- flusso monetario da attività di esercizio. I flussi di cassa derivanti dall'attività di esercizio sono connessi principalmente all'attività di produzione del reddito e vengono rappresentati dal Gruppo utilizzando il metodo indiretto; secondo tale metodo l'utile d'esercizio viene rettificato degli effetti delle poste che nell'esercizio non hanno comportato esborsi ovvero non hanno originato liquidità (operazioni di natura non monetaria);
- flusso monetario da attività di investimento. L'attività di investimento è indicata separatamente perché essa è, tra l'altro, indicativa di investimenti/disinvestimenti effettuati con l'obiettivo di ottenere in futuro ricavi e flussi di cassa positivi;
- flusso monetario da attività finanziaria. L'attività di finanziamento è costituita dai flussi che comportano la modificazione dell'entità e della composizione del patrimonio netto e dei finanziamenti ottenuti.

Confronto 2008 / 2007

Nell'esercizio 2008, il flusso di cassa complessivo è stato negativo per Euro 8.871, in conseguenza di:

- flusso negativo derivante dalle attività operative per Euro 36.729;
- flusso negativo derivante dalle attività di investimento per Euro 32.585;
- flusso positivo derivante dalle attività finanziarie di Euro 60.443;

Le principali variazioni in termini di flussi finanziari correlate all'esercizio 2008 rispetto al 2007 possono essere così sintetizzate:

- attività di investimento rilevanti sia nell'ambito del settore costruzioni che nell'ambito del nuovo settore energie rinnovabili, che hanno riguardato rispettivamente l'acquisto di immobili e terreni nonché la costruzione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia
- cessione di partecipazioni di alcune società appartenenti al settore immobiliare e costruzioni, al fine di alleggerire il peso sul core business a favore dei nuovi investimenti
- operazione di aumento di capitale sociale ed accensione di nuovi finanziamenti finalizzate a reperire nuovi mezzi finanziari per sostenere le attività di investimento prima descritte.

Confronto 2007 / 2006

Al fine di meglio comprendere la comparazione dei dati relativi ai flussi finanziari degli esercizi 2007 e 2006, occorre precisare che gli stessi nell'esercizio 2007 sono stati influenzati da una serie di importanti operazioni straordinarie le quali hanno avuto significativi effetti sia in termini di operatività che di attività di investimento e di conseguenza in termini di attività di finanziamento. Inoltre nel corso del 2007 infatti, come più volte citato, la struttura del gruppo, intesa come area di consolidamento, è significativamente aumentata, così che i valori del gruppo sia in termini economici che patrimoniali sono stati molto più significativi.

Vengono esaminate di seguito le principali operazioni che hanno avuto maggiore impatto dal punto di vista dei flussi di cassa:

- operazione di apporto di terreni al fondo immobiliare chiuso "Real Blu Fund". Si rileva l'importo di Euro 26.103 che rappresenta la minusvalenza netta subita dal gruppo a seguito di tale operazione. Si segnala inoltre l'importo di Euro 17.375 relativo all'imposta sostitutiva rilevata a seguito dell'operazione di apporto e non ancora pagata alla data del 31.12.2007; contestualmente si segnala la riduzione delle imposte differite per Euro 47.013, in parte dovuto alla storno di imposte differite passive stanziata sulla rivalutazione dei terreni oggetto di apporto.
- incremento del numero delle società incluse nell'area di consolidamento. Si segnala l'importo di Euro 29.883 il quale rappresenta l'effettivo aumento delle rimanenze di magazzino, con un maggiore impiego del capitale circolante, dovuto alla maggiore operatività delle nuove società entranti appartenenti al settore costruzioni immobiliari. In relazione a questo si segnala anche l'importo di Euro 18.543 come flusso di cassa utilizzato per le acquisizioni di partecipazioni al netto delle disponibilità liquide acquisite da entità esterne al gruppo.
- aggregazioni aziendali. Si segnalano utili netti per aggregazioni aziendali di importo complessivo di Euro 6.030, che rappresentano la differenza netta positiva tra il patrimonio netto delle società oggetto di acquisizione ed il prezzo pagato alla data di acquisizione del controllo; tale valore, dato dalla somma di differenziali positivi e negativi, è stato contabilizzato come utile non ricorrente.

In conclusione il flusso netto di cassa complessivo dell'esercizio 2007 è stato negativo per Euro 3.394 e si è così formato:

- flusso di cassa generato da attività operative negativo per Euro 22.144;
- flusso di cassa generato dalle attività di investimento per Euro 9.469;
- flusso di cassa derivante dalle attività di finanziamento positivo per Euro 27.799 (sostanzialmente derivante da finanziamenti bancari ed aumento di capitale a controbilanciamento degli impieghi sopra evidenziati)

10.2.2 Dati consolidati per i semestri chiusi al 30 giugno 2009 e 2008

Si riportano di seguito i Rendiconti Finanziari Consolidati dei semestri chiusi al 30 giugno 2009 e 2008.

	30.06.2009	30.06.2008
	(i)	(ii)
RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO		
(importi in migliaia di Euro)		
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' OPERATIVE:		
RISULTATO NETTO	(4.412)	(1.955)
Rettifiche per riconciliare il risultato netto con i flussi di cassa generati (utilizzati) dalla gestione:		
Ammortamenti	143	182
Imposte differite	(1.557)	(997)
Imposta sostitutiva	-	-
Svalutazione delle rimanenze finali di immobili destinati alla vendita	-	-
Accantonamento al Fondo trattamento di fine rapporto	51	64
Svalutazione degli avviamenti	184	-
Perdite (utili) da aggregazioni aziendali	-	-
Minusvalenze (plusvalenze) su vendite/conferimenti di immobilizzazioni materiali	2.013	7
Altre componenti economiche senza movimenti di cassa	129	-
Variazioni nelle attività e passività operative:		
Crediti verso clienti	(9.239)	113
Magazzino	1.092	(23.559)
Debiti verso fornitori	1.877	(4.917)
Altre - nette	(3.966)	(216)
FLUSSO DI CASSA NETTO DELLE ATTIVITA' OPERATIVE (A)	(13.685)	(31.278)
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO:		
Immobilizzazioni materiali e immateriali acquistate	(4.740)	(7.182)
Acquisizioni di partecipazioni al netto delle disponibilità liquide nette acquisite	-	(13.000)
Incassi dalla vendita di immobilizzazioni materiali	3.022	-
Immobilizzazioni finanziarie	(3.066)	(522)
Altre attività finanziarie	(49)	-
Cessione di partecipazioni al netto delle disponibilità liquide nette cedute	1.574	-
Altre variazioni	-	5
Variazione delle disponibilità nette per effetto del conferimento	-	-
FLUSSO DI CASSA NETTO PER LE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	(3.259)	(20.699)
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' FINANZIARIE:		
Variazione netta dei finanziamenti a lungo termine	19.106	27.824
Variazione netta dei finanziamenti a breve termine	15	(1.490)
Aumento del capitale sociale e riserve	-	20.832
Pagamento dividendi	-	(1.081)
FLUSSO DI CASSA GENERATO (UTILIZZATO) DA ATTIVITA' FINANZIARIE (C)	19.121	46.085
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO NELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE (A+B+C)	2.177	(5.892)
DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	(6.629)	2.242
DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	(4.452)	(3.650)
INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI:		
Interessi pagati	2.644	2.467
Imposte sul reddito pagate	-	130
Interessi incassati	34	78
Dividendi incassati	-	-
PROSPETTO DI RICONCILIAZIONE DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE		
(importi in migliaia di Euro)		
DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO:		
Disponibilità liquide	1.620	5.863
Scoperti di conto corrente	(8.249)	(3.621)
DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	(6.629)	2.242
DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO:		
Disponibilità liquide	2.054	3.389
Scoperti di conto corrente	(6.506)	(7.039)
DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	(4.452)	(3.650)

Nel precedente prospetto sono riportati i flussi di cassa generati dalla attività operativa, di investimento e finanziaria del Gruppo.

Confronto 1° semestre 2009 / 1° semestre 2008

Nel primo semestre 2009, il flusso di cassa complessivo è stato positivo per Euro 2.177 contro un saldo negativo di Euro 5.892 nel 1° semestre 2008, in conseguenza di:

- flusso negativo derivante dalle attività operative per Euro 13.685;
- flusso negativo derivante dalle attività di investimento per Euro 3.259;
- flusso positivo derivante dalle attività finanziarie di Euro 19.121;

Le principali variazioni in termini di flussi finanziari correlate al 1° semestre del 2009 rispetto al medesimo periodo del 2008 possono essere così sintetizzate:

- proseguimento delle attività di investimento sia nell'ambito del settore costruzioni che nell'ambito del nuovo settore energie rinnovabili;
- accensione di nuovi finanziamenti finalizzati a reperire nuovi mezzi finanziari per sostenere le attività di investimento prima descritte.

Nello specifico dal confronto delle principali voci si rileva:

flusso di cassa delle attività operative:

- riduzione dei crediti verso clienti per Euro 9.239 (variazione positiva di Euro 113 nel 1° semestre 2008)
- incremento del magazzino per Euro 1.092 (variazione negativa di Euro 23.559 nel 1° semestre 2008)

flusso di cassa delle attività di investimento:

- acquisto di immobilizzazioni materiali ed immateriali per Euro 4.740 (Euro 5.422 nel 1° trimestre 2008)
- nessun acquisto di partecipazioni, che invece hanno pesato per Euro 13.000 nel 1° semestre 2008
- incassi da vendita di attività immobiliari per Euro 3.022, mentre questo saldo era pari a zero nel 1° semestre 2008

flusso di cassa delle attività finanziarie:

- una variazione netta dei finanziamenti a lungo termine per Euro 19.106, rispetto ad Euro 27.824 del 1° semestre 2008;
- una sostanziale stabilità del debito finanziario a breve, contro una riduzione di Euro 1.490 durante il 1° semestre 2008.

10.3 Fabbisogno finanziario e struttura di finanziamento

Alla data del prospetto, in assenza di significativi ulteriori impegni di acquisto di immobilizzazioni oltre a quelli già in essere, il gruppo ritiene che gli investimenti ordinari saranno finanziati prevalentemente attraverso flussi di cassa generati dalle attività operative ed eventualmente attraverso l'utilizzo di linee di credito esistenti ed attraverso il ricorso a finanziamenti esterni per esigenze specifiche.

La tabella seguente riepiloga l'utilizzo percentuale delle linee di credito esistenti, solo verso il settore bancario, suddivise tra linee a breve (considerando l'utilizzo rispetto all'accordato) e mutui a stato avanzamento lavori (considerando la percentuale di utilizzo rispetto all'importo totale deliberato).

Preme sottolineare che l'attività caratteristica (costruzione immobili) trova la propria forma di finanziamento tipica nei mutui a stato avanzamento lavori, che quindi permettono il procedere dei lavori di costruzione così come previsti nella progettazione iniziale per i cantieri già entrati nella fase operativa. Le forme di finanziamento a breve ed il loro utilizzo hanno invece una caratteristica "temporanea" ed attengono, talvolta, alle fasi di acquisizione e partenza dei progetti prima della formalizzazione definitiva dei mutui bancari e delle relative garanzie.

Alla Data del Prospetto non si evidenziano situazioni di tensione finanziaria.

LINEE DI CREDITO	Utilizzo % al 30.06.2009	Utilizzo % al 31.12.2008
Breve scadenza (solo bancarie)	85%	88%
Medio-lungo (solo bancarie)	68%	66%

10.4 Altre informazioni e politiche di copertura

Alla data del Prospetto Informativo risultano operativi solo un contratto di copertura su specifiche operazioni di finanziamento (IRS Interest Rate Swap), che trasformano il debito a tasso variabile in una esposizione a tasso fisso, per un ammontare complessivo nozionale di Euro 18.920 (società Two Solar Park 2008 Srl). Un'altra operazione di copertura simile, con un

nozionale di Euro 7.500, ha cessato i suoi effetti al 30 giugno 2009 con il deconsolidamento della società Immobiliare Italia Servizi venduta in quella data.

Per i maggiori dettagli si rimanda alla Sezione Prima Capitolo 10, Paragrafo 10.1.

10.5 Limitazioni all'uso delle risorse finanziarie

Il Gruppo alla Data del prospetto non è soggetto ad alcuna limitazione in merito all'uso delle proprie risorse finanziarie, oltre a quanto descritto nella Sezione Prima, Capitolo 10, Paragrafo 10.1 del presente Prospetto Informativo.

10.6 Gestione della posizione finanziaria di Gruppo

Data la semplicità delle forme di finanziamento utilizzate, principalmente mutui fondiari a stato avanzamento lavori ed in parte scoperti di conto corrente, il Gruppo alla Data del Prospetto non ha istituito una funzione di Tesoreria Accentrata di Gruppo, con il compito di assegnare le risorse finanziarie.

Nella gestione delle risorse finanziarie di Gruppo la Direzione presiede direttamente:

- i rapporti di importo rilevante, che vengono comunque accesi in capo della singole società che possiedono i beni che vengono poi coperti da garanzie ipotecarie;
- i rapporti con gli istituti di credito in tema di condizioni sui finanziamenti;
- il monitoraggio dei flussi finanziari.

10.7 Fonti previste di finanziamento

Si rimanda a quanto riportato nel presente Capitolo 10, sottolineando che le due maggiori fonti di finanziamento immediato sono rappresentate da:

- l'Aumento di Capitale deliberato dall'Emittente al fine di reperire le risorse finanziarie finalizzate allo sviluppo dei progetti sulle energie rinnovabili dove usualmente si utilizzano livelli di *equity* pari a circa il 20% mentre la rimanente parte è finanziata con debito bancario. La liquidità attesa nel caso di integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale è di Euro 20 milioni;
- il canale bancario tradizionale (mutui a stato avanzamento lavori, leasing, linee di credito) al fine di reperire risorse finanziarie per il settore costruzioni. Vale la pena sottolineare che i terreni ad oggi in proprietà del Gruppo sono tutti edificabili, anche se a diverso stadio di avanzamento dei processi edificatori, e possono essere destinati alla costruzione quando la rete commerciale ha raccolto una buona base di preveduto ed il gruppo ha ottenuto un mutuo bancario garantito da ipoteca sulle costruende unità immobiliari.

CAPITOLO 11 - RICERCA E SVILUPPO, BREVETTI E LICENZE

11.1 Ricerca e sviluppo

Nel corso degli esercizi chiusi al 31 dicembre 2006, 2007 e 2008 il Gruppo non ha sostenuto investimenti significativi in ricerca e sviluppo.

11.2 Proprietà intellettuale

Uni Land, alla Data del Prospetto, ha registrato solo ed esclusivamente il marchio “Uni Land S.p.A.” depositando regolare domanda di registrazione presso l’ufficio italiano brevetti e marchi.

Alla Data del Prospetto, il Gruppo Uni Land non è titolare di alcun brevetto per invenzioni industriali.

L’attività del Gruppo non è dipendente dall’utilizzo di marchi, licenze, brevetti, contratti industriali, commerciali o procedimenti fabbricazione proprio o appartenenti a terzi.

CAPITOLO 12 - INFORMAZIONI SULLE TENDENZE PREVISTE

12.1 Tendenze significative recenti nell'andamento della produzione, delle vendite e delle scorte e nell'evoluzione dei costi e dei prezzi di vendita

Nel periodo intercorrente tra la data dell'ultimo esercizio chiuso al 31 dicembre 2008, la data dell'ultima semestrale chiusa la 30 giugno 2009 e la Data del Prospetto, il Gruppo ha mantenuto un trend costante nei volumi di vendita degli immobili dopo un esercizio 2008 pesantemente colpito dalla crisi del settore immobiliare.

L'esercizio 2009, come la il primo semestre ha già in parte confermato, vedrà il gruppo concentrato nelle seguenti attività:

- Il settore costruzioni proseguirà i lavori edificatori nei cantieri già avviati e le attività di commercializzazione in quelli ultimati, per soddisfare gli ordini già ricevuti. Circa le nuove iniziative, relative all'acquisto di nuove aree edificabili e conseguentemente all'inizio dei nuovi lavori, il gruppo effettuerà, come sempre prima dell'acquisto, attente analisi commerciali e di mercato. Verranno comunque intraprese tutte le azioni necessarie al fine di sfruttare tutte le occasioni tese ad alleggerire le posizioni sul settore delle costruzioni residenziali così come già avvenuto nel secondo semestre del 2008 e nel primo semestre 2009. Tale alleggerimento potrà avvenire sia con la vendita di intere iniziative immobiliari sia di quote societarie che controllano iniziative immobiliari. Proseguiranno le negoziazioni con il settore bancario in relazione allo spostamento della quota di debito a breve residuo verso forme di indebitamento a medio lungo termine (mutui a stato avanzamento lavori).
- Il settore dello sviluppo a medio-lungo termine, proprio per la sua caratteristica, non ha una evoluzione facilmente prevedibile; certamente gli acquisti di lotti edificabili potranno essere effettuati ai prezzi più bassi possibili ed in fase ancora arretrata di urbanizzazione; in ogni caso, data la situazione del mercato immobiliare, ulteriori eventuali occasioni sia di acquisto che di vendita di asset già inseriti in proprietà saranno valutati caso per caso.
- Il settore delle energie rinnovabili proseguirà il progetto di sviluppo, con l'allacciamento alla rete dei primi 4 impianti fotovoltaici realizzati in provincia di Lecce (prevista nei prossimi mesi), e con la pianificazione di altri 4/6 MWp di impianti fotovoltaici, sempre in Puglia (investimento previsto di circa Euro 25 milioni) e di 6 MWp di parchi eolici (investimento previsto di circa Euro 10 milioni).
- Il settore del franchising immobiliare dovrebbe evolversi sia verso una razionalizzazione della rete esistente sia verso una maggiore espansione territoriale, con integrazione di piccole reti locali. Si valuteranno possibili aggregazioni con altri gruppi.

Si ricorda che l'anno 2009 sarà comunque influenzato da fattori non controllabili e dipendenti dall'evoluzione della situazione economica e finanziaria globale. Data la perdurante instabilità delle economie globali e di quella italiana in particolare, connessa alla già ricordata restrizione del

mercato del credito ed alla riduzione della ricchezza disponibile, l'Emittente ritiene che non vi siano tendenze prevedibili in relazione all'andamento del mercato immobiliare. In merito all'evoluzione dei prezzi di vendita, abbiamo ricordato come il mercato si attenda una ulteriore contrazione (anche se dell'ordine di qualche punto percentuale) ed uno stabile allungamento dei tempi di vendita.

12.2 Tendenze, incertezze, richieste, impegni o fatti noti che potrebbero avere ripercussioni significative sulle prospettive dell'Emittente per l'esercizio in corso

Fatta eccezione per quanto di seguito evidenziato alla Sezione Prima, Capitolo 20, Paragrafo 20.7, alla Data del Prospetto, sulla base delle informazioni attualmente disponibili, e fatto salvo quanto riportato nella Sezione Fattori di Rischio del presente Prospetto Informativo, oltre che a quanto evidenziato al precedente Paragrafo 12.1, non si riscontrano tendenze, incertezze, richieste, impegni o fatti noti che potrebbero avere ripercussioni significative sulle prospettive dell'emittente per l'esercizio in corso.

CAPITOLO 13 – PREVISIONI E STIME DEGLI UTILI

L'Emittente ritiene di non includere ed esporre in Prospetto previsioni o stime sugli utili.

CAPITOLO 14 - ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE O DI VIGILANZA E ALTI DIRIGENTI

14.1 Informazioni sugli Organi di Amministrazione, di Direzione o di Vigilanza e sui Principali Dirigenti

14.1.1 Consiglio di amministrazione

Lo Statuto di Uni Land contiene le regole per la nomina e il funzionamento dell'organo amministrativo che può essere composto, ai sensi dell'art. 14 dello Statuto, da un minimo di cinque ad un massimo di nove membri, anche non Soci, il cui numero viene stabilito dall'Assemblea degli Azionisti.

Gli amministratori durano in carica tre esercizi e scadono alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica. Essi secondo lo Statuto sono rieleggibili. L'Assemblea, prima di procedere alla nomina degli amministratori, ne determina il numero entro i limiti suddetti.

Il Consiglio di Amministrazione si compone di amministratori esecutivi, non esecutivi ed indipendenti.

Il Consiglio di Amministrazione in carica al 31 dicembre 2008 è stato nominato dall'Assemblea Ordinaria degli azionisti in data 29 aprile 2008 per il triennio 2008, 2009, 2010 e più precisamente fino alla data di approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2010. In data 26 marzo 2009 il Consiglio di Amministrazione ha cooptato Gianni Cesari, in sostituzione del consigliere dimissionario Enrico Montanari.

Il Consiglio alla Data del Presente Prospetto è composto da cinque amministratori, come meglio precisato nella tabella che segue:

NOME E COGNOME	CARICA	LUOGO E DATA DI NASCITA
Alfonso Marino *	PRESIDENTE	Palazzo San Gervasio (PZ) il 18 novembre 1938
Isabella Tonini*	CONSIGLIERE	Firenze il 4 settembre 1965
Paolo Bedeschi*/**	CONSIGLIERE	Loiano (Bo) il 24 aprile 1954
Gianni Cesari*/**	CONSIGLIERE	Bologna il 7 novembre 1941
Riccardo Ascari*	CONSIGLIERE	Bologna il 7 luglio 1947

* amministratore non esecutivo ai sensi del Codice di Autodisciplina

** amministratore indipendente ai sensi del Codice di Autodisciplina

Ai sensi dell'articolo 16 dello Statuto sociale vigente alla Data del Prospetto, al Consiglio di Amministrazione sono attribuiti i più ampi poteri per la gestione ordinaria e straordinaria della Società, compresa la facoltà di compiere tutti gli atti che ritenga opportuni per il raggiungimento dell'oggetto sociale, esclusi soltanto quelli che o lo Statuto riservano espressamente alla competenza dell'assemblea dei soci al Consiglio di Amministrazione è inoltre attribuita la competenza a deliberare sulle materie previste dall'art. 2365 del codice civile.

Alla Data del Prospetto, nessuno dei membri del Consiglio di Amministrazione di Uni Land:

- ha subito condanne in relazione a reati di frode nei cinque anni precedenti la pubblicazione del Prospetto;
- è stato dichiarato fallito o sottoposto a procedure concorsuali o è stato membro di organi di amministrazione, direzione o controllo di società sottoposte a fallimento o a procedure concorsuali nel corso dei cinque anni precedenti nell'assolvimento degli incarichi;
- ha subito incriminazioni ufficiali e/o sanzioni da parte di autorità pubbliche o di regolamentazione (comprese le associazioni professionali designate) né interdizioni da parte di un tribunale dalla carica di membro dell'organo di amministrazione o direzione o controllo della Società o dallo svolgimento di attività di direzione e gestione di qualsiasi società nei cinque anni precedenti la pubblicazione del Prospetto.

Di seguito sono riassunte le informazioni più significative circa l'esperienza professionale del Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato e degli altri amministratori dell'Emittente.

Viene di seguito riportato un breve *curriculum vitae* dei principali dirigenti di Uni Land, dal quale emergono la competenza e l'esperienza maturata in materia di gestione aziendale.

Alfonso Marino, nato a Palazzo San Gervasio (PZ) il 18 novembre 1938 ha conseguito la laurea in Giurisprudenza presso l'Università di Bologna. Ha maturato la propria esperienza professionale nel settore bancario. E' stato assunto nel 1956 presso la Direzione Generale del Credito Romagnolo, dal quale ha dato le dimissioni nel 1996. Ha ricoperto numerosi incarichi di responsabilità presso la Direzione Generale dove ha ottenuto la Dirigenza nell'aprile 1990 con la responsabilità di importanti funzioni aziendali, tra le quali quelle di Responsabile nazionale della gestione del patrimonio immobiliare del Credito Romagnolo, Responsabile Soci e Assemblee e Responsabile dell'Ufficio Ispettorato della Spa Isefi (parabancario), controllata dal Credito Romagnolo. Ha costituito il Comitato Promotore per la costituzione del Banco Emiliano Romagnolo (BER Banca) nel quale ha assunto la carica di Segretario. E' stato Consigliere Segretario del Consiglio di Amministrazione di Ber Banca fin dalla sua costituzione nell'aprile 1999 e membro del Comitato Esecutivo dal luglio 2000.

Isabella Tonini, nata a Firenze il 4 settembre 1965, consegue la Laurea in Lingue e Lettere Straniere moderne presso la Facoltà di Lettere e Filosofia dell'Università di Bologna nel 1993. Dal 2004 è amministratore della Cem S.p.A., società controllata dal gruppo Uni Land che si occupa di costruzioni edilizie, in particolare residenziali, opere di urbanizzazione primarie, costruzioni di strutture commerciali, progettazione civile e urbanistica.

Paolo Bedeschi, nato a Bologna il 7 luglio 1947 ha conseguito il diploma di Geometra nel 1966 presso l'Istituto Paciotti di Bologna. Dal 1967 al 1970 ha svolto l'attività di tecnico presso

la Cooperativa Muratori ed Affini di Baricella. Dal 1971 al 1975 è stato Segretario della Alleanza Contadini di Bologna. Dal 1975 al 1978 è stato del Comune di Baricella. Dal 1978 al 1981 è stato Presidente del Consorzio Provinciale delle Cooperative di Abitazione di Bologna. Dal 1982 al 1985 è stato Vice-presidente della Cooperativa CIMA, Dal 1986 al 1992 è stato Vice-presidente della Associazione Emiliano Romagnola Cooperative Agricole. Dal 22 ottobre del 1988 è socio fondatore di Coop Reno.

Gianni Cesari, nato a Bologna il 7 novembre 1941. Dal 1971 entra nell'Impresa E. Frabboni SpA con la qualifica di Direttore Tecnico e nella suddetta Impresa è rimasto sino alla recente cessazione della stessa, nel 2003, con qualifiche sempre più significative sino ad Amministratore Delegato e Presidente. Sin dagli anni 80 sviluppa anche l'attività Immobiliare quale Amministratore Delegato della Basileus SpA, Società operativa, prima nel Gruppo Frabboni, successivamente nel Gruppo Banco Popolare sino all'ottobre 2008 ed ora nel Gruppo Taini di Brescia. Negli anni 80/90 ha diretto ed eseguito significativi lavori nel Centro Direzionale di Napoli. Negli anni '90 ha diretto i lavori di un intervento con destinazione direzionale a Roma (Magliana) attuale sede Telecom per oltre 150.000 mq di slp. Nel campo alberghiero ha realizzato un hotel in Sardegna (Aglientu) e due hotel per Jolly, uno a Roma ed uno a Bologna (Villanova). Attualmente è consulente di primarie Società che svolgono attività di trading e sviluppo immobiliare in Italia e all'estero

Riccardo Ascari, nato a Loiano (Bo) il 24 aprile 1954, Laureato in Giurisprudenza presso l'Università di Bologna nel Febbraio del 1978, è titolare di uno Studio Professionale Tributarista in Loiano (Bo) dal 1979. Ha assunto per alcuni anni l'incarico di Direzione Amministrativa per il Gruppo Calderini/Edaagricole (Famiglia Perdisa). Ha ricoperto nel corso della sua lunga attività professionale la carica di Sindaco e di Amministratore di diverse Società, anche cooperative. Attualmente, nell'ambito dell'attività professionale, segue con continuità il Gruppo Coop Reno, operante nella grande distribuzione con il marchio COOP. Ha rapporti professionali con il Gruppo CEM fino dalla costituzione della Capogruppo, nel 1986. Dal 2007 ricopre la carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione in House Building S.p.A..

14.1.2 Collegio sindacale

Il Collegio Sindacale in carica alla Data del Prospetto è stato nominato dall'assemblea ordinaria dell'Emittente in data 29 aprile 2008 per il triennio 2008, 2009, 2010 e più precisamente fino alla data di approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2010

I componenti del Collegio Sindacale in carica alla Data del Prospetto sono indicati nella seguente tabella:

NOME E COGNOME	CARICA	LUOGO E DATA DI NASCITA
Mauro Cassanelli	Presidente	Bologna il 15 giugno 1948
Sergio Massa	Sindaco effettivo	Bologna il 3 gennaio 1948

Pierpaolo Arzarello	Sindaco effettivo	Genova il 14 luglio 1967
Paola Beelli	Sindaco supplente	Bologna 12 settembre 1962
Elena Melandri	Sindaco supplente	Cervia (BO) 14 luglio 1954

Ai sensi dell'articolo 21 dello Statuto vigente di Uni Land alla Data del Prospetto, il Collegio Sindacale si compone di tre sindaci effettivi e due sindaci supplenti, nominati dall'assemblea dei soci della Società nei termini di legge.

Alla Data del Prospetto, nessuno dei membri del Collegio Sindacale della Società:

- ha subito condanne in relazione a reati di frode nei cinque anni precedenti la pubblicazione del Prospetto;
- è stato dichiarato fallito o sottoposto a procedure concorsuali o è stato associato, nell'ambito dell'assolvimento dei propri incarichi, a procedure di fallimento o concorsuali nel corso dei cinque anni precedenti;
- ha subito incriminazioni ufficiali e/o sanzioni da parte di autorità pubbliche o di regolamentazione (comprese le associazioni professionali designate) né interdizioni da parte di un tribunale dalla carica di membro dell'organo di amministrazione o di direzione o controllo della Società o dallo svolgimento di attività di direzione o di gestione di società nei cinque anni precedenti la pubblicazione del Prospetto.

Di seguito sono riassunte le informazioni più significative circa l'esperienza professionale dei membri del Collegio Sindacale dell'Emittente:

Mauro Cassanelli, nato a Bologna il 15 giugno 1948 ha conseguito la laurea in Economia e Commercio presso l'Università di Bologna nel 1974. E' iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti di Bologna dopo il superamento del necessario esame nel 1975. E' iscritto al Registro dei Revisori Ufficiali dei Conti nell'anno 1982. E' iscritto al Registro dei Revisori Contabili, sin dalla sua istituzione nell'anno 1995. E' titolare dello Studio Commerciale Cassanelli sito in Bologna, specializzato in consulenza societaria, fiscale e contabile, soprattutto rivolta alle imprese e società, anche con sviluppo internazionale. E' Presidente di varie Commissioni emanate dall'Ordine dei Dottori Commercialisti di Bologna. E' consulente per attività valutative di aziendali e contrattuali del Tribunale di Bologna.

Pierpaolo Arzarello, nato a Genova il 14 luglio 1967 ha conseguito la laurea in Economia e Commercio presso la facoltà di Economia e Commercio di Bologna nell'Anno Accademico 1990-91, ha conseguito l'abilitazione all'esercizio della Professione di Dottore Commercialista conseguita presso l'Università di Bologna nella prima sessione del 1993. E' iscritto nel Registro dei Revisori Contabili con decreto del 26 maggio 1999 G.U. n.45 dell'otto giugno 1999. Dal 1993 svolge l'attività di Dottore Commercialista occupandosi di consulenza

societaria e fiscale. E' stato relatore in alcuni convegni in materia civilistica e societaria su temi specialistici e di natura fiscale. E' incaricato del controllo contabile in alcune società cooperative. E' attualmente sindaco di alcune società per azioni e società a responsabilità limitata con sede in Emilia Romagna.

Sergio Massa, è nato a Bologna il 3 gennaio 1948 ha conseguito la laurea in Economia e Commercio presso l'Università di Bologna nel 1971. Ha iniziato l'attività svolgendo il tirocinio professionale presso lo Studio Piero Gnudi nella città di Bologna. Ha ottenuto nel 1973 l'idoneità all'insegnamento della matematica presso gli istituti Universitari. Dal 1975 si è sempre occupato di amministrazione e gestione di aziende, società e di bilanci, con particolare riguardo all'aspetto fiscale ed alle problematiche e civilistiche, nonché di redazione delle Dichiarazioni fiscali. Si occupa altresì di contenzioso tributario e di perizie estimative aziendali. E' iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti di Bologna col n. 1095 ed all'Albo dei Revisori Contabili con D.M. 12/4/1995. E' attualmente sindaco di venti società. Ha maturato inoltre dal 1983 ad oggi presso aziende multinazionali in tema di bilanci di gruppo, di reports, di bilanci consolidati, di strategie e pianificazioni fiscali di gruppo.

Melandri Elena, è nata a Cervia (Ra) il 14 luglio 1954 ha conseguito la laurea in Economia e Commercio presso la Facoltà degli Studi di Bologna nel 1979. Esercita la professione di Dottore Commercialista dal 1981. E' iscritta all'Albo dei Revisori col D.M. 12/4/1995. Durante l'attività professionale si è occupata di contabilità aziendale e professionale, di bilanci e di dichiarazioni in materia fiscale, di revisioni contabili, di perizie estimative di aziende, di operazioni straordinarie aziendali (fusioni, scissioni e cessioni d'aziende), di problematiche societarie in genere.

Paola Bellelli, è nata a Bologna il 12 settembre 1962 ha conseguito la laurea in Economia e Commercio presso l'Università di Bologna nel 1987. Ha maturato specifiche esperienze in materia contabile, societaria, fiscale e tributaria. Dal 1992 ha costantemente svolto l'attività di Curatore Fallimentare presso il Tribunale di Bologna. Dal 1992 al 1998 ha svolto la funzione di Giudice Tributario presso la Commissione Tributaria Provinciale di Bologna, Sezione dodicesima. Dal 2003 è iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici dei Giudici del Tribunale di Bologna. E' iscritta all'Albo dei Dottori Commercialisti di Bologna dal 1 giugno 1990 al n. 2191 ed all'Albo dei Revisori Contabili al n. 66948 pubblicato nella G.U. supplemento 97 bis - 4° serie speciale.

14.1.3 **Direttore Generale**

Il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente, riunitosi in data 14 aprile 2008, ha deliberato, tra l'altro, di nominare l'Ing. Alberto Mezzini Direttore Generale, e in data 14 maggio 2008 il Consiglio di Amministrazione ha delegato i poteri di seguito elencati:

- I. Monitorare l'andamento tecnico ed amministrativo della società curando ogni aspetto legale, fiscale, tributario e finanziario nel rispetto delle normative vigenti.
- II. firmare la corrispondenza e gli atti relativi all'ordinaria amministrazione sociale.
- III. stipulare, firmare, modificare e risolvere i contratti di appalto, di progettazione, di commercializzazione, di consulenza relativamente al patrimonio immobiliare della società ed alla sua gestione. Stipulare, firmare, modificare e risolvere i contratti di locazione sia attiva che passiva anche relativamente al patrimonio immobiliare della società ed alla sua gestione.
- IV. curare la gestione dei rapporti con i conduttori degli immobili.
- V. curare i rapporti con i fornitori e gestire gli acquisti.
- VI. stipulare contratti di assicurazione.
- VII. nominare, assumere, promuovere, adottare provvedimenti disciplinari, fissare le condizioni contrattuali e licenziare lavoratori dipendenti di ogni ordine e grado e fissarne i relativi poteri e competenze.
- VIII. provvedere alla designazione delle cariche di presidente, amministratore delegato, consigliere di amministrazione e amministratore unico delle società partecipate. Provvedere alla designazione del delegato nelle assemblee ordinarie e straordinarie delle società partecipate, nonché alla determinazione delle istruzioni cui il delegato dovrà attenersi per l'esercizio del diritto di voto. In particolare, per quanto riguarda le assemblee straordinarie, il delegato potrà essere designato e ricevere le relative istruzioni soltanto nella ipotesi in cui l'oggetto di ogni eventuale singola delibera non abbia un valore superiore a 2 milioni di euro.
- IX. acconsentire all'iscrizione, alla cancellazione, surroga, posposizione, trasferimento di ipoteche su tutti i beni di proprietà sociale, rinunciare a ipoteche legali; per tutto esonerare i conservatori dei Registri Immobiliari da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, costituire ed accettare servitù attive e passive di qualunque natura, stipulare contratti di superficie e contratti di locazione anche ultranovennale.
- X. aprire, chiudere ed operare su conti correnti bancari nell'ambito dei fidi concessi, ottenendo l'affidamento della società presso il sistema bancario senza limiti di importo, purché l'affidamento richiesto non comporti la concessione di garanzie reali sui beni della società.
- XI. emettere e girare assegni bancari e circolari, ordinare disposizioni di pagamento e bonifici senza limite di importo.
- XII. esigere somme da privati o da uffici statali, dalla Banca D'Italia, da Istituti di Credito e dalla Delegazione del Tesoro sia per capitale che per interessi ed accessori, rilasciando le relative quietanze e liberazioni.
- XIII. emettere, avallare, girare effetti cambiari.
- XIV. girare per l'incasso effetti cambiari, vaglia postali e telegrafici emessi o girati da terzi a favore della società, girare a Banche per l'accredito al conto della società assegni di conto corrente, assegni circolari, vaglia cambiari emessi o girati da terzi a favore della società.
- XV. fare protestare cambiali, vaglia cambiari, assegni e provvedere alla relativa esecuzione, mobiliare ed immobiliare.
- XVI. rappresentare la società in associazioni sindacali e davanti alle associazioni sindacali dei lavoratori.

XVII. rappresentare la società in tutti i rapporti con gli Enti previdenziali e mutualistici e con gli organismi preposti alla tutela del lavoro con facoltà di sostituire a se procuratori speciali.

XVIII. nell'ambito delle materie e dei poteri delegati, fare risolvere vertenze da arbitri amichevoli compositori e stipulare transazioni per un ammontare singolarmente non superiore a 2 milioni di euro.

XIX. rappresentare la società dinanzi alle autorità giudiziarie ed amministrative della Repubblica, nessuna esclusa nonché innanzi alle competenti autorità di vigilanza e controllo, con facoltà di stare in giudizio.

XX. nominare avvocati e periti, firmare rinunzie ad atti giudiziari in qualunque stato e grado di giudizio, conferire procure alle liti, stipulare transazioni e conciliazioni relativamente alle controversie di cui all'art. 409 c.p.c.; rappresentare la società in sede giudiziaria davanti alla Magistratura del Lavoro in ogni sede e grado come pure in sede stragiudiziale, sindacale, arbitrale e ogni altra sede competente nelle controversie di lavoro, con tutti i più ampi poteri compresi quelli di nominare e revocare avvocati, procuratori, difensori e periti, conciliare e transigere controversie, curare l'esecuzione dei giudicati e di compiere quanto altro necessario e opportuno per la integrale e migliore definizione e transazione di tali vertenze; rappresentare la società mandante in qualsiasi giudizio civile, penale, amministrativo e tributario avanti a qualsiasi Autorità Giudiziaria ivi compresa la Suprema Corte di Cassazione ed il Consiglio di Stato, ivi compresa la facoltà di rappresentare la Società mandante in ricorsi, procedure esecutive e cautelari, in giudizi arbitrali ed in genere in ogni procedura esecutiva, con tutti i più ampi poteri compresi quelli di nominare e revocare avvocati, procuratori, difensori e periti, conciliare e transigere controversie, curare l'esecuzione dei giudicati e di compiere quanto altro necessario e opportuno per la integrale e migliore definizione e transazione di tali vertenze; effettuare nei confronti di qualsiasi Autorità Giudiziaria, ed in qualsiasi sede e grado di giurisdizione, dichiarazioni di terzo pignorato e di terzo sequestrato, adempiendo a tutto quanto prescritto da vigenti disposizioni di legge, con speciale riferimento al disposto dell'art. 547 di procedura civile e seguenti.

XXI. rappresentare la società nelle procedure fallimentari e più in genere in qualsiasi pratica fallimentare, fare istanze per dichiarazioni di fallimento, proporre i crediti relativi, aderire a concordati, accettare riparti e liquidazioni, intervenire e votare nelle adunanze di creditori, accettare di far parte di comitati di creditori, proporre domande di ammissione al passivo di crediti della società, farli ammettere al passivo, in caso di contestazioni, agire anche in giudizio, contestare crediti, accettare e rifiutare concordati giudiziali, esigere riparti parziali e definitivi dandone quietanza, intervenire in concordati preventivi ed in fallimenti e compiere tutti gli atti necessari ed inerenti agli stessi; con ogni e più ampia facoltà di nominare e revocare avvocati, procuratori, difensori e periti.

XXII. rappresentare la Società in tutte le pratiche, senza eccezioni di sorta, relative ad imposte, tasse, oneri, tributi, contributi ed oneri fiscali di qualsiasi genere e denominazione, con facoltà di stipulare concordati, sottoscrivere e presentare ricorsi sia in via amministrativa, sia in via giurisdizionale, con facoltà di firmare e presentare denunce e dichiarazioni anche agli effetti dell'imposta sul valore aggiunto e delle imposte dirette ed indirette quale rappresentante negoziale, dichiarazioni e certificati quale sostituto d'imposta, nulla escluso ne eccettuato, produrre e sottoscrivere ricorsi per annullamenti, riduzioni e rimborsi avanti le competenti Autorità legali, fiscali, amministrative, Enti, Istituti, Commissioni tributarie di qualunque ordine e grado, così come concordare e pagare ogni somma ai predetti titoli, appellare e transigere ogni vertenza in ogni sede e grado di giurisdizione, con ogni e più ampia facoltà di nominare e revocare avvocati, procuratori, difensori e periti.

XXIII. concedere finanziamenti e rinunciare a crediti liquidi ed esigibili a favore di società controllate, concedere garanzie e/o fidejussioni a o per conto di terzi (ivi comprese società controllate).

XXIV. richiedere a istituti finanziari e assicurativi fidejussioni o controgaranzie o altre garanzie sia per conto proprio e/o di Società controllate.

XXV. cedere, trasferire, acquistare o locare attività materiali o immateriali non espressamente contemplate nel budget annuale approvato dal Consiglio il cui valore, singolarmente, non sia superiore a 2 milioni di euro.

XXVI. provvedere all'acquisto o vendita di attività materiali o immateriali, non espressamente contemplate nel budget annuale approvato dal Consiglio il cui valore non sia superiore a 2 milioni di euro se sommato a tutti gli acquisti o vendite similari posti in essere nello stesso esercizio sociale.

XXVII. stipulare e firmare atti di disposizione, compravendita o operazioni concernenti il patrimonio immobiliare fino ad un valore unitario di 2 milioni di euro per operazione ed attuare ogni operazione che, indipendentemente da quanto altrimenti previsto nel presente codice, comporti un incremento dell'indebitamento della società e del Gruppo fino a 2 milioni di euro.

XXVIII. conferire deleghe operative nell'ambito dei poteri conferiti.

XXIX. monitorare l'adeguatezza della struttura organizzativa, amministrativa e contabile alla natura e alle dimensioni della società e del relativo gruppo societario in relazione alle disposizioni relative alla corporate governance, avendo in tale contesto facoltà di richiedere agli organi societari, ovvero ai comitati interni, informazioni periodiche scritte sull'andamento del gruppo.

XXX. sorvegliare la corretta esecuzione di tutte le delibere adottate dal Consiglio di Amministrazione, ponendo a tale scopo in essere tutte le opportune attività.

14.1.4 **Principali Dirigenti della Società**

Nella tabella che segue si riportano i principali Dirigenti del Gruppo Uni Land alla Data del Prospetto:

NOME E COGNOME	LUOGO E DATA DI NASCITA	QUALIFICA	ANZIANITÀ DI SERVIZIO
Alberto Mezzini	Bologna, 09 luglio 1965	Direttore Generale	14 luglio 2008
Roberta Gollini	Imola (Bo), 23 aprile 1958	Dirigente preposto al bilancio	2 Aprile 1999
Claudio Morsenchio	Castel San Giovanni (PC), 11 giugno 1966	Investor Relations	1 gennaio 2007
Albino Ghirardelli	Codigoro (FE), 18 dicembre 1957	Responsabile dell'ufficio sviluppo commerciale	4 dicembre 2006

Alla data del Prospetto, nessuno dei dirigenti di Uni Land elencati nella tabella che precede:

- ha subito condanne in relazione a reati di frode nei cinque anni precedenti la pubblicazione del Prospetto;
- è stato dichiarato fallito o sottoposto a procedure concorsuali o è stato membro di organi di amministrazione, direzione o controllo di società sottoposte a fallimento o a procedure concorsuali nel corso dei cinque anni precedenti all'assolvimento degli incarichi;
- ha subito incriminazioni ufficiali e/o sanzioni da parte di autorità pubbliche o di regolamentazione (comprese le associazioni professionali designate) né interdizioni da parte di un tribunale dalla carica di membro dell'organo amministrazione o direzione o controllo della Società o dallo svolgimento di attività di direzione o di gestione di società nei cinque anni precedenti la pubblicazione del Prospetto.

Viene di seguito riportato un breve *curriculum vitae* dei principali dirigenti di Uni Land, dal quale emergono la competenza e l'esperienza maturata in materia di gestione aziendale.

Alberto Mezzini, nato a Bologna il 9 Luglio 1965, consegue la Laurea in Ingegneria Edile presso l'Università di Bologna, è iscritto all'ordine degli Ingegneri di Bologna. E' Direttore Generale di Uni Land dal 14 aprile 2008; è inoltre Amministratore delegato di Cem S.p.A., Amministratore unico di Leblond S.p.A, Amministratore unico di Este Real Estate S.r.l., Amministratore unico di Frassino S.r.l., Amministratore unico di Caselle Immobiliare S.r.l., Amministratore unico di Uni Re S.r.l., Amministratore di UniLand Development S.A., Amministratore di Uni Land Luxembourg S.A., Amministratore di Uni Re S.p.A., Amministratore di Area Casa 2000 S.r.l., Amministratore di Eurospa S.p.A..

Roberta Gollini, nata a Imola il 23 aprile 1958, ha conseguito la laurea in Economia e Commercio presso l'Università di Bologna, ha lavorato dal 1983 al 1984 presso la Cassa di Risparmio di Bologna come impiegata. Dal 1985 al 1991 ha lavorato presso l'Ascom di Imola come Impiegata. Dal 1991 al 1999 ha lavorato come Responsabile Amministrativa e Finanziaria presso La 7 S.r.l. e Linea Luce S.r.l.. Dal 1999 ad oggi ricopre la carica di Responsabile Amministrativo e Finanziario presso House Building (già Impca S.r.l.) ed è Dirigente Preposto per il bilancio di gruppo..

Claudio Morsenchio, nato a Castel san Giovanni (PC) il 11 giugno 1966, ha conseguito la Laurea in Economia e Commercio – Discipline economiche e Sociali, presso l'Università Commerciale Luigi Bocconi di Milano nel 1990. Dal 1990 al 1992 ha lavorato presso la AKROS finanziaria occupandosi di Analisi Finanziarie a supporto ai gestori di patrimoni. Dal 1992 al 1994 ha lavorato come gestore di portafogli presso i Fondi Comuni del gruppo Fininvest. Dal 1994 fino al 2001 ha svolto diversi ruoli nella Banca Cassa Risparmio di Modena (poi Carimonte, poi RoloBanca ed infine gruppo Unicredit) fino all'incarico di responsabile delle Gestioni Patrimoniali. Dal 2001 al 2006 ha svolto l'incarico di responsabile del Private Banking presso BerBanca di Bologna. Dal gennaio 2007 svolge incarico di Investor Relations per il

gruppo Uni Land.

Albino Ghirardelli, nato a Codigoro (FE) - 18 dicembre 1957. Dal 1982 al 1987 lavoratore autonomo per consulenze finanziarie e fiscali. Dal 1987 al 1991 agente di assicurazioni iscritto all'albo degli Agenti Generali di Assicurazione (attività svolta con i Marchi INA – Assitalia e Winterthur Ass.ni). Dal 1991 al 2005 Agente d’Affari in Mediazioni Immobiliari e a Titolo Oneroso iscritto alla C.C.I.A.A. di Ferrara albo agenti al n°1434; attività prevalentemente rivolta alla GD e GDO, con incarichi di ricerca immobili e aree edificabili per supermercati, discount, centri commerciali, parchi commerciali, big box, ecc. ecc., dai maggiori marchi nazionali ed internazionali. Dal 12/2005 ad oggi dipendente presso Uni Land S.p.a. con incarico di Responsabile Sviluppo Commerciale. Attualmente l’attività viene svolta con trasferte su tutto il territorio nazionale.

14.1.5 Altre attività dei membri del Consiglio di Amministrazione, del Collegio sindacale e dei principali dirigenti dell’Emittente negli ultimi cinque anni

Nelle tabelle che seguono sono riportate le cariche ricoperte da alcuni membri del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e dei Principali Dirigenti negli ultimi cinque anni al di fuori della Società con indicazione circa la permanenza nella carica stessa nonché le partecipazioni detenute alla Data del Prospetto ovvero in qualsiasi momento nei cinque anni precedenti la Data del Prospetto.

Membri del Consiglio di Amministrazione

NOME E COGNOME	SOCIETÀ PRESSO LA QUALE È SVOLTA L’ATTIVITÀ ESTERNA	CARICA	STATO DELLA CARICA
Alfonso Marino	BER Banca S.p.A.	Amministratore	In essere
Paolo Bedeschi	Finev S.p.A., Scab S.p.A., Rete 7 S.p.A., Fi.Bo. S.p.A.	Amministratore	In essere
Gianni Cesari	Portotrenta S.r.l., Civi Baia S.r.l. Cila S.r.l., Basileus S.p.A., Lido dei Coratti S.r.l., Nadir Immobiliare S.r.l.	Amministratore Amministratore	In essere Cessato
Riccardo Ascari	Edital S.a.s. House Building S.p.A. Cem S.p.A. Madonna dei Boschi S.r.l. (in liquidazione) Società di sviluppo e promozione Giuseppe Massaretti Società per Azioni in Sigla G. Massaretti S.p.A. Savena S.r.l. Bibiele S.r.l. Area Casa 2000 S.r.l.	Socio Accomandatario Consigliere Consigliere Liquidatore Consigliere Amministratore unico Consigliere	In essere In essere In essere In essere In essere In essere In essere

Sindaci effettivi del Collegio Sindacale

NOME E COGNOME	SOCIETÀ PRESSO LA QUALE È SVOLTA L'ATTIVITÀ ESTERNA	CARICA	STATO DELLA CARICA
Mauro Cassanelli	Adaltis Italia S.p.A., Andrea Scagliarini Assicurazioni S.p.A., Biochem Italia S.p.A., Bluring S.p.A., Farmafin S.p.A., Foxair S.p.A. (Gruppo Piaggio Aeroindustries), Petroni S.p.A., Siemens Data S.p.A. (Gruppo Siemens), Bluring S.p.A., Leblond S.p.A., Cem S.p.A., House Building S.p.A.	Sindaco	In essere
Sergio Massa	A & B S.r.l., Astor S.p.A., Bussolari Cornici S.r.l., Cem S.p.A., Cobra S.r.l., Comet S.p.A. (revisore), Due Effe & C. S.r.l., Fa.Ba. S.p.A., Knott S.p.A., Synthesis Chimica S.r.l., Sifi S.p.A. (revisore), Tecnocupole S.r.l., Metatron S.p.A., Leblond S.p.A., House Building S.p.A., Uni Re S.p.A., Comet Holding S.p.A. (revisore)	Sindaco e /o revisore	In essere
	Studio Dottori Commercialisti S.r.l.	Consigliere delegato	In essere
Pierpaolo Arzarello	Cardo Italia S.r.l., Teconrd S.r.l., Termoproget S.r.l., Bussolari Cornici S.r.l., Globalcasa S.p.A., Uni Land Real Estate S.p.A., Rohlig Italia S.r.l.,	Sindaco effettivo	In essere
	Gnudi Immobiliare S.p.A., Paioli S.p.A. (careiche)	Sindaco effettivo	Cessato

Principali Dirigenti

NOME E COGNOME	SOCIETÀ PRESSO LA QUALE È SVOLTA L'ATTIVITÀ ESTERNA	CARICA	STATO DELLA CARICA
Alberto Mezzini	Leblond S.p.A., Este Real Estate S.r.l., Frassino S.r.l., Caselle Immobiliare S.r.l., Uni Re S.r.l.	Amministratore unico	In essere
	UniLand Development S.A., Uni Land Luxembourg S.A., Globalcasa S.p.A., Area Casa 2000 S.r.l., Eurospa S.p.A. Cem S.p.A.	Amministratore	In essere

14.1.6 Ulteriori Informazioni

Per quanto a conoscenza della Società alla Data del Prospetto Informativo nessuno dei membri del Consiglio di Amministrazione e/o del Collegio Sindacale e/o dei principali dirigenti della Società ha, negli ultimi cinque anni, riportato condanne in relazione a reati di frode, né è stato associato nell'ambito dell'assolvimento dei propri incarichi a procedure di fallimento, amministrazione controllata o liquidazione, né, infine, è stato soggetto ad incriminazioni ufficiali e/o sanzioni da parte di autorità pubbliche o regolamentari (comprese le associazioni professionali designate) o di interdizione da parte di un tribunale dalla carica di membro degli organi di amministrazione, di direzione o di vigilanza della Società o dallo svolgimento di attività di direzione o di gestione di qualsiasi emittente.

14.2 Eventuali conflitti di interessi

14.2.1 Conflitti di interessi dei membri del Consiglio di Amministrazione

Alla Data del Prospetto, fatta eccezione per l'Ing. Alberto Mezzini – socio di riferimento di Uni Land che anche ricopre il ruolo di Direttore Generale, nessun membro del Consiglio di Amministrazione di Uni Land e/o di altre società appartenenti al Gruppo Uni Land è portatore di interessi privati in conflitto con i propri obblighi derivanti dalla carica o dalla qualifica ricoperta all'interno di Uni Land o del Gruppo.

14.2.2 Conflitti di interessi dei membri del Collegio Sindacale

Alla Data del Prospetto, nessun membro del Collegio Sindacale di Uni Land e/o di altre società appartenenti al Gruppo Uni Land è portatore di interessi privati in conflitto con i propri obblighi derivanti dalla carica o dalla qualifica ricoperta all'interno di Uni Land o del Gruppo.

14.2.3 Conflitti di interessi dei principali dirigenti

Alla Data del Prospetto, nessuno dei principali dirigenti di Uni Land e/o di altre società appartenenti al Gruppo Uni Land è portatore di interessi privati in conflitto con i propri obblighi derivanti dalla carica o dalla qualifica ricoperta all'interno di Uni Land o del Gruppo.

14.2.4 Eventuali accordi o intese con i principali azionisti, clienti, fornitori dell'Emittente o altri accordi a seguito dei quali i membri del Consiglio di Amministrazione, del Collegio sindacale sono stati nominati

I membri del Consiglio di Amministrazione sono stati nominati dall'Assemblea tenutasi il 29 aprile 2008. I membri del Collegio sindacale sono stati nominati dall'Assemblea tenutasi in data 29 aprile 2008. Gli azionisti della Società hanno approvato la loro nomina in assenza di accordi o intese di qualunque tipo con clienti, fornitori, o altri soggetti.

14.2.5 Eventuali restrizioni in forza delle quali i membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale ed i principali dirigenti hanno acconsentito a limitare i propri diritti a cedere e trasferire, per un certo periodo di tempo, le azioni dell'Emittente dagli stessi possedute

Non sono state implementate tali restrizioni.

CAPITOLO 15 - REMUNERAZIONE E BENEFICI

15.1 Ammontare della remunerazione (compreso qualsiasi compenso eventuale o differito) e dei benefici in natura

Nella tabella di seguito riportata sono indicati i compensi destinati da Uni Land agli amministratori della Società in carica alla Data del Prospetto, a qualunque titolo e sotto qualsiasi forma per l'esercizio 2009 come deliberati dall'Assemblea dei Soci del 29 aprile 2008.

REMUNERAZIONE E BENEFICI ESERCIZIO 2008			
CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE			
Nome e Cognome	Compensi da parte della Società Emittente	Compensi da parte di altre società del Gruppo	Bonus e altri compensi
Alfonso Marino	60.000,00	0	0
Isabella Tonini	12.000,00	10.000,00	0
Paolo Bedeschi	12.000,00	0	0
Enrico Montanari	12.000,00	0	0
Riccardo Ascari	12.000,00	28.000,00	0
Mezzini Alberto (*)	20.000,00	31.000,00	52.000,00

(*) Si evidenzia che l'ing. Alberto Mezzini ha lasciato la carica da Consigliere di Amministrazione ed Amministratore Delegato in data 30 Aprile 2008, sostituito nel ruolo di Consigliere dalla Dott.ssa Isabella Tonini. A partire da quella data l'ing. Alberto Mezzini ricopre il ruolo di Direttore Generale, per il quale ha percepito nell'esercizio 2008 compensi per Euro 52.

Nelle tabelle di seguito riportata sono indicati i compensi destinati da Uni Land ai sindaci effettivi della Società in carica alla Data del Prospetto, a qualunque titolo e sotto qualsiasi forma per l'esercizio 2008.

REMUNERAZIONE E BENEFICI ESERCIZIO 2008			
COLLEGIO SINDACALE			
Nome e Cognome	Compensi da parte della Società Emittente	Compensi da parte di altre società del Gruppo	Bonus e altri compensi
Mauro Cassanelli	29.000,00	21.000,00	0
Sergio Massa	20.000,00	23.000,00	0
Pierpaolo Arzarello	20.000,00	2.000,00	0
Paola Bellelli	0	0	0

Elena Melandri

0

0

0

La seguente tabella riporta le retribuzioni dei principali dirigenti del Gruppo per l'esercizio 2008, escluso il Direttore Generale i cui emolumenti sono stati riportati nella tabella degli amministratori.

	retribuzione lorda annua fissa	retribuzione lorda variabile
Alti dirigenti	263.193,00	0

La tabella seguente riporta i compensi degli amministratori, sindaci ed alti dirigenti per il primo semestre 2009, comparati con quelli del primo semestre 2008.

Compensi ad amministratori e sindaci	1° semestre 2009	1° semestre 2008
Amministratori (*)	82	98
Sindaci	58	58
Alti dirigenti	209	138
Totale	140	155

(*) Si evidenzia che l'Ing. Alberto Mezzini ha lasciato la carica di Consigliere ed Amministratore Delegato in data 30 Aprile 2008, sostituito nel ruolo di Consigliere dalla Dott.ssa Tonini Isabella. A partire dalla medesima data l'Ing. Mezzini ricopre il ruolo di Direttore Generale, pertanto i relativi compensi sono stati inclusi tra quelli dei dirigenti con responsabilità strategiche.

15.2 Ammontare degli importi accantonati o accumulati dall'Emittente o dalle altre società del Gruppo per la corresponsione di pensioni, indennità di fine rapporto o benefici analoghi

Alla data del 30 giugno 2009 l'ammontare totale degli importi accantonati o accumulati da Uni Land o da società del Gruppo Uni Land per la corresponsione di pensioni, indennità di fine rapporto o benefici analoghi era pari ad Euro 0,284 milioni; il dato al 31 dicembre 2008 riportava Euro 0,373 milioni.

CAPITOLO 16 - PRASSI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

16.1 Data di scadenza del periodo di permanenza nella carica attuale, se del caso, e periodo durante il quale la persona ha rivestito tale carica

Il Consiglio di Amministrazione in carica alla Data del Prospetto 30 giugno 2009 è stato nominato dall'Assemblea Ordinaria degli azionisti in data 29 aprile 2008 per il triennio 2008, 2009, 2010 e più precisamente fino alla data di approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2010.

Il Consiglio alla data del 31 dicembre 2008 è composto da cinque amministratori, come meglio precisato nella tabella che segue:

NOME E COGNOME	CARICA	LUOGO E DATA DI NASCITA
Alfonso Marino	PRESIDENTE	Palazzo San Gervasio (PZ) il 18 novembre 1938
Isabella Tonini	CONSIGLIERE	Firenze il 4 settembre 1965
Paolo Bedeschi	CONSIGLIERE	Loiano (Bo) il 24 aprile 1954
Gianni Cesari	CONSIGLIERE	Bologna il 4 gennaio 1942
Riccardo Ascari	CONSIGLIERE	Bologna il 7 luglio 1947

16.2 Contratti di lavoro stipulati dai membri degli organi di amministrazione, di direzione e di vigilanza con l'Emittente o con le altre società del Gruppo che prevedono indennità di fine rapporto

Alla Data del Prospetto non è vigente alcun contratto di lavoro tra le società del Gruppo ed i membri del Consiglio di Amministrazione o del Collegio Sindacale di Uni Land.

Per quanto riguarda i principali dirigenti, il rapporto di lavoro è regolato da contratti di lavoro che non prevedono il riconoscimento di trattamenti di fine rapporto ulteriori rispetto a quelli previsti dagli applicabili contratti collettivi.

16.3 Comitato per il Controllo Interno, Comitato per la Remunerazione e *Investor Relator* dell'Emittente; Dirigente preposto al redazione dei documenti contabili societari

Alla Data del Prospetto, sono stati nominati:

- (i) il Comitato per il Controllo Interno, composto da tre amministratori;
- (ii) il Comitato per la Remunerazione, composto da tre amministratori;
- (iii) l'*Investor Relator*, nella persona di Claudio Morsenchio;
- (iv) il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari nella persona della Dott.ssa Roberta Gollini.

Comitato Controllo Interno

In seno al Consiglio di Amministrazione è stato costituito un Comitato per il Controllo Interno, composto da 3 amministratori non esecutivi e indipendenti con il precipuo compito di svolgere la necessaria attività consultiva e propositiva, per assicurare adeguatezza di struttura ed efficacia di funzionamento al Sistema di Controllo Interno. Membri del Comitato di Controllo Interno sono il dott. Alfonso Marino, l'ing. Gianni Cesari (che ha sostituito nell'incarico il dimissionario dott. Enrico Montanari) ed il geom. Paolo Bedeschi.

Il sistema di controllo interno è l'insieme dei processi diretti a monitorare l'efficienza delle operazioni aziendali, l'affidabilità dell'informazione finanziaria, il rispetto delle leggi e regolamenti, la salvaguardia dei beni aziendali.

In particolare il Comitato per il Controllo Interno esplica le seguenti funzioni:

- (a) assiste il Consiglio nell'espletamento delle linee di indirizzo e verifica periodicamente l'adeguatezza e l'effettivo funzionamento, assicurandosi che i principali rischi aziendali siano identificati e gestiti in modo adeguato.
- (b) valuta le proposte formulate dalla società di revisione per ottenere l'affidamento del relativo incarico, nonché il piano di lavoro predisposto per la revisione e i risultati esposti nella lettera di suggerimenti;
- (c) svolge gli ulteriori compiti che gli vengono attribuiti dal Consiglio di Amministrazione, particolarmente in relazione ai rapporti con la società di revisione;
- (d) assiste il Consiglio nell'espletamento dei compiti a quest'ultimo affidati in materia di controllo interno;
- (e) valuta unitamente al dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari ed ai revisori, il corretto utilizzo dei principi contabili.
- (f) svolge attività di vigilanza ai sensi del D. Lgs. 231/2001;
- (g) valuta l'idoneità del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo di Uni Land ex D.Lgs. 231/2001 a prevenire la realizzazione degli illeciti penali previsti dalla legge;
- (h) valuta la struttura di Controllo Interno;
- (i) riferisce al Consiglio sull'attività svolta e sull'adeguatezza del Sistema di Controllo Interno;
- (l) vigila sull'efficacia del processo di revisione contabile;
- (m) riferisce al Consiglio, sull'attività svolta e sull'adeguatezza del sistema del controllo interno.

Comitato Remunerazione

Il Consiglio di Amministrazione ha costituito al suo interno un Comitato per la Remunerazione degli Amministratori; in particolare esso è costituito dal Presidente dott. Alfonso Marino e dai

Consiglieri , ing. Gianni Cesari (che ha sostituito il dimissionario dott. Enrico Montanari) e geom. Bedeschi Paolo.

Il Comitato per la Remunerazione nel corso dell'esercizio 2008, secondo i principi del Codice, è risultato composto da amministratori non esecutivi e indipendenti. In particolare, è risultato composto da tre membri.

Gli amministratori si devono astenere dal partecipare alle riunioni del comitato in cui vengono formulate le proposte al Consiglio relative alla propria remunerazione.

Il Comitato per la Remunerazione valuta periodicamente i criteri adottati per la remunerazione dei dirigenti con responsabilità strategiche, vigila sulla loro applicazione sulla base delle informazioni fornite dal Direttore Generale che può formulare al Consiglio raccomandazioni generali in materia ed in particolare tale organo che ha ricevuto l'incarico di formulare proposte al Consiglio di Amministrazione per la remunerazione degli amministratori investiti di particolari cariche ai sensi dell'art. 2389 cod. civ., nonché, su indicazione dell' Amministratore Delegato, di determinare dei criteri per la remunerazione dell'alta direzione della Società, anche avvalendosi di consulenti esterni a spese della Società

16.4 Recepimento del Codice di Autodisciplina delle Società Quotate predisposto dal Comitato per Corporate Governance delle Società Quotate promosso da Borsa Italiana

La Società osserva tutte le norme di legge in materia di governo societario vigenti in Italia e sin dal 2001 ha predisposto e depositato nei termini previsti dalle disposizioni di legge, e pertanto all'assemblea chiamata ad approvare il bilancio annuale, la Relazione del Consiglio di Amministrazione sul sistema di Corporate Governance e sull'adesione al Codice di Autodisciplina delle società quotate promosso da Borsa Italiana S.p.A. Successivamente alla pubblicazione, in data 14 marzo 2006, del nuovo Codice di Autodisciplina ed alla conseguente entrata in vigore delle modifiche alla normativa secondaria nel corso dell'esercizio 2007, la Società ha progressivamente adeguato il proprio modello di Corporate Governance al nuovo Codice, nei termini risultanti dalla citata Relazione annuale.

L'Emittente ha recepito le indicazioni e le raccomandazioni del Codice di Autodisciplina con riferimento:

- al funzionamento dell'organo amministrativo, ivi inclusa la cadenza delle riunioni consiliari;
- all'informativa che deve essere fornita ai consiglieri sulle materie all'ordine del giorno e su temi di interesse generale;
- all'informativa da parte degli organi delegati sulle decisioni assunte nell'esercizio delle deleghe conferite;
- agli obblighi di riservatezza gravanti sui consiglieri;

- alle procedure da seguire relativamente alla comunicazioni di informazioni price sensitive;
- alla procedura relativa all'effettuazione di operazioni con parti correlate.

Uni Land ha inoltre istituito:

- (a) un Comitato per la Remunerazione ed un Comitato per il Controllo Interno, dei quali si è detto al precedente Capitolo 16, Paragrafo 16.3,
- (b) una figura di responsabile delle relazioni con gli investitori istituzionali,
- (c) un codice di comportamento relativo alle operazioni sugli strumenti finanziari quotati, o ad essi correlati, emessi dalla Società o da sue controllate da parte delle persone che hanno un'approfondita conoscenza dell'andamento della Società in conseguenza della posizione ricoperta (c.d. "Procedura in materia di internal dealing"),
- (d) un codice di autodisciplina,
- (e) un regolamento assembleare,
- (f) un modello di cui al Decreto Legislativo n. 231/2001.

Come evidenziato nell'annuale relazione sul sistema di Corporate Governance, date le caratteristiche dimensionali e strutturali della Società, la stessa non ha invece ritenuto necessario adeguarsi ad alcune previsioni del Codice di Autodisciplina e segnatamente quelle relative:

- (i) all'istituzione di un apposito Comitato per le proposte di nomina;
- (ii) alla nomina di un amministratore esecutivo incaricato del sistema del controllo interno;
- (iii) all'istituzione della funzione di internal audit

Alla Data del Prospetto, restando sostanzialmente invariate le condizioni sopra evidenziate, pertanto, tenendo conto delle caratteristiche dimensionali e strutturali della Società e dell'attività attualmente svolta dal Comitato di Controllo Interno, l'Emittente non ritiene necessario adeguarsi alle ciate raccomandazioni del Codice di Autodisciplina; l'Emittente infatti, ritiene che le procedure di controllo interno e monitoraggio dei flussi informativi e di reportistica contabile-finanziaria siano pienamente adeguate alle esigenze del Gruppo Uni Land.

L'Emittente, in ogni caso, non esclude nel prossimo futuro – in conseguenza di un eventuale implemento delle strutture operative connesso allo sviluppo dell'attività "core" - la nomina di un amministratore esecutivo che presieda alle funzioni del controllo interno ed alla istituzione della funzione di internal audit. Per ulteriori informazioni sul sistema di governo societario dell'Emittente e sull'adesione al Codice di Autodisciplina si rinvia comunque alla citata relazione annuale sul sistema di corporate governance della Società, relativa all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2008, deposita ai sensi e termini di legge e disponibile sul sito internet dell'Emittente (www.unilandspa.it) nonché sul sito di Borsa Italiana (www.borsaitaliana.it).

CAPITOLO 17 – DIPENDENTI

17.1 Numero dipendenti

La seguente tabella indica il numero medio dei dipendenti del Gruppo Uni Land al 30 giugno 2009 ed al 30 giugno 2008, suddivisi per categoria di attività.

Numero dipendenti	1° sem. 2009		1° sem. 2008	
	30.06.2009	Media sem. 09	30.06.2008	Media sem. 08
Dirigenti	2	2	2	1
Impiegati/Quadri	28	29	38	33
Operai	14	14	17	16
Totale	44	45	57	50

La seguente tabella indica il numero medio dei dipendenti del Gruppo Uni Land al 31 dicembre 2006, 2007 e 2008, suddivisi per categoria di attività.

Numero dipendenti	2008		2007		2006	
	31.12.2008	Media 2008	31.12.2007	Media 2007	31.12.2006	Media 2006
Dirigenti	2	2	1	1	1	1
Impiegati/Quadri	33	34	17	12	3	3
Operai	13	15	21	19	4	4
Totale	48	51	39	32	8	8

Al 30 giugno 2009 l'età media dei dipendenti del Gruppo era pari a 36 anni ed circa il 30% dei dipendenti era di sesso femminile.

Tutti i dipendenti del Gruppo sono localizzati in Italia.

La seguente tabella indica il numero medio dei dipendenti di Uni Land al 30 giugno 2009 ed al 30 giugno 2008, suddivisi per categoria di attività.

Numero dipendenti	1° sem. 2009		1° sem. 2008	
	30.06.2009	Media sem. 09	30.06.2008	Media sem. 08
Dirigenti	2	2	1	1
Impiegati/Quadri	3	3	3	3
Operai	0	0	0	0
Totale	5	5	4	4

La seguente tabella indica il numero medio dei dipendenti di Uni Land al 31 dicembre 2006, 2007 e 2008, suddivisi per categoria di attività.

Numero dipendenti	2008		2007		2006	
	31.12.2008	Media 2008	31.12.2007	Media 2007	31.12.2006	Media 2006
Dirigenti	2	1	1	1	0	0
Impiegati/Quadri	3	3	3	3	1	1
Operai	0	0	0	0	0	0
Totale	5	4	4	4	1	1

17.2 Trattamenti di fine rapporto ed altri istituti analoghi

L'ammontare accantonato dal Gruppo a titolo di TFR varia a seconda dell'anzianità di servizio del dipendente stesso, nonché della retribuzione percepita, ed al 30 giugno 2009 il fondo TFR per i dipendenti del Gruppo ammontava ad Euro 0,284 milioni.

17.3 Ricorso alla Cassa Integrazione Guadagni

Negli esercizi chiusi al 31 dicembre 2006, 2007, 2008 e nel semestre chiuso al 30 giugno 2009 e successivamente sino alla Data del Prospetto, il Gruppo non ha fatto ricorso alla Cassa Integrazione Straordinaria.

17.4 Partecipazioni azionarie e piani di *stock option*

Fatta eccezione per l'Ing. Mezzini, alla Data del Prospetto, nessun dipendente o amministratore possiede azioni dell'Emittente o strumenti finanziari (es. *stock option, warrant*) che danno il diritto di sottoscrivere o acquistare azioni dell'Emittente.

17.5 Descrizione di eventuali accordi di partecipazione dei dipendenti al capitale dell'Emittente

Alla Data del Prospetto non esistono altri accordi di partecipazione dei dipendenti al capitale di Uni Land.

17.6 Piani di incentivazione

Alla Data del Prospetto, nessun dipendente del gruppo è incentivato contrattualmente attraverso premi, sia in denaro che legati alla assegnazione di strumenti azionari.

L'unico caso di compenso "variabile" è definito dallo Statuto Sociale (cfr. Art. 20 dello Statuto) che prevede: "l'Assemblea dei Soci determina la remunerazione degli amministratori esecutivi anche sulla base dei risultati di esercizio attribuendo agli amministratori una partecipazione agli utili di esercizio o il diritto a sottoscrivere a prezzo predeterminato azioni o strumenti finanziari di futura emissione, in misura non inferiore allo 0,5% e non superiore al 2,5% del risultato netto di esercizio."

Alla Data del Prospetto, tale previsione statutaria non ha sinora trovato applicazione.

17.7 Patto di non concorrenza

Alla Data del Prospetto nessuna società del Gruppo ha stipulato patti di non concorrenza con i propri dipendenti.

CAPITOLO 18 - PRINCIPALI AZIONISTI

18.1 Principali azionisti

Alla Data del Prospetto, secondo le informazioni a disposizione dell'Emittente, il 67,56% del capitale sociale di Uni Land è detenuto dall'Ing. Alberto Mezzini, direttamente, per lo 0,470% ed indirettamente, per il tramite di Alberto Mezzini Holding S.r.l. (51,47%), di Cem Lux (12,50%) e di Traghetto S.r.l. (3,12%) (tutte società controllate al 100% ad eccezione di Cem Lux de cui l'Ing. Mezzini detiene il 99,98% del capitale).

Dichiarante	Azionista diretto	Quota % su capitale ordinario	Quota % su capitale votante
Mezzini Alberto	ALBERTO MEZZINI HOLDING S.r.l.	51,47%	51,47%
Mezzini Alberto	CEM LUX S.à.r.l.	12,50%	12,50%
Mezzini Alberto	TRAGHETTO S.r.l. (controllata di Cem Lux)	3,12%	3,12%
Mezzini Alberto	Persona fisica	0,470%	0,470%
Assicurazioni Generali S.p.A.	TORO ASSICURAZIONI S.p.A.*	0,092%	0,092%
Assicurazioni Generali S.p.A.	GENERALI PANEUROPE LIMITED	2,933%	2,933%

* Toro Assicurazioni S.p.A. con effetto 1 ottobre 2010 è stata incorporata in Assicurazioni Generali S.p.A.

Pertanto, l'Emittente risulta, alla Data del Prospetto, indirettamente controllata da Alberto Mezzini.

L'Emittente non è sottoposta ad attività di direzione e coordinamento da parte di Alberto Mezzini Holding S.r.l.

18.2 Diritti di voto dei principali azionisti

Tutte le Azioni di Uni Land oggetto dell'Offerta sono di categoria ordinaria, hanno godimento regolare (1° gennaio 2009) e attribuiscono uguali diritti a titolari: alla Data del Prospetto, non esistono azioni che attribuiscono ai titolari diritti di voto o di altra natura diversi da quelli attribuiti dalle azioni ordinarie.

18.3 Soggetto controllante l'Emittente

Alla Data del Prospetto, Alberto Mezzini è titolare di Azioni che rappresentano il 67,56% del capitale sociale dell'Emittente, che pertanto ne risulta controllata di diritto ai sensi dell'art. 2359 1° comma n.1 del codice civile. e dell'art. 93 del T.U.F.

A seguito dell'Aumento di Capitale, Alberto Mezzini continuerà ad esercitare il controllo di diritto sull'Emittente.

18.4 Accordi che possono determinare una variazione dell'assetto di controllo di Uni Land

Alla Data del Prospetto non sussistono accordi né patti parasociali di cui all'art. 122 del TUF ovvero altri accordi che possano determinare una variazione dell'assetto di controllo di Uni Land.

18.5 Conflitti di interessi

Il Consiglio di Amministrazione vigila sul generale andamento della gestione, con particolare attenzione alle situazioni di conflitto di interessi, tenendo in considerazione, in particolare, le informazioni ricevute dal Presidente e dal Comitato per il Controllo Interno, nonché confrontando periodicamente i risultati conseguiti con quelli programmati.

La procedura di monitoraggio prevista dalla Società nel caso di operazioni con parti correlate stabilisce che, nel caso in cui la correlazione riguardi uno degli amministratori o dei membri del Collegio Sindacale, i quali abbiano un interesse non necessariamente in conflitto, che gli stessi forniscano le informazioni ed i chiarimenti richiesti e si allontanino dalla riunione consiliare al momento della deliberazione sullo specifico punto.

In particolare, ove nel corso di un'adunanza consiliare ovvero in connessione ad una determinata operazione significativa che, oltre ad essere trattata quale "operazione tra parti correlate" nel rispetto della normativa in vigore, coinvolga direttamente o indirettamente l'Ing. Mezzini (Direttore Generale e Socio di riferimento del Gruppo), il Consiglio – di cui l'Ing. Mezzini non è membro - adotta ogni precauzione volta ad escludere potenziali conflitti di interessi (es. nominando esperti indipendenti, garantendo l'assenza della partecipazione al voto dei consiglieri correlati all'Ing. Mezzini, ovvero, in generale, adottando deliberazioni da cui possa emergere un se pur latente conflitto di interessi).

CAPITOLO 19 - OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

19.1 Rapporti infragruppo

Anche in considerazione della recente riorganizzazione societaria del Gruppo Uni Land non sono state eseguite significative operazioni infragruppo nel corso dei tre esercizi passati 2008, 2007 e 2006, fatta eccezione per le operazioni di conferimento e acquisizione che hanno avuto luogo nel corso del 2006 successivamente all'acquisizione e all'ingresso di House Building S.p.A. nel Gruppo Uni Land.

19.2 Rapporti con altre parti correlate

Nel corso dei tre esercizi passati 2008, 2007 e 2006 e nel corso del primo semestre 2009 sono state eseguite operazioni di carattere significativo tra cosiddette parti correlate, individuate sulla base dei principi stabiliti dallo IAS 24, e tali operazioni sono riepilogate nelle tabelle seguenti:

Dati al 30 giugno 2009

Descrizione (Euro Migliaia)	Crediti Commerciali	Altre attività correnti	Attività non correnti	Attività finanziarie non correnti	Debiti commerciali	Debiti v/altri finanziatori a medio/lungo termine	Altre passività correnti	Ricavi da Locazioni e servizi	Costi per Servizi	Altri proventi / (oneri)	Oneri / (proventi) finanziari
1 CEM LUX S.A.					807	18.490	200				241
2 TRAGHETTO S.r.l.	90	3.922	2.100		5.132		72				
3 SERCOM S.p.A.									40		31
4 COSMI S.a.s.					41	228					
5 CONTROLLATE ENERGIE RINNOVABILI	84			2.462							(36)
6 FONDO "REAL BLU FUND"		41					112			541	
7 RICCARDO ASCARI / EDITAL					73				56		
8 ROCCA RICCARDO						35					
9 ALBERTO MEZZINI								20			
10 ALBERTO MEZZINI HOLDING SRL						258					
11 IMMOBILIARE ITALIA SERVIZI S.p.A.		851		30							
Totale parti correlate	174	4.814	2.100	2.492	6.053	19.011	384	20	96	541	236
Totale voce di bilancio	3.211	18.797	2.298	2.492	11.328	19.057	12.324	451	5.281	1.590	2.396
% saldi con parti correlate su voce di bilancio	5,4%	25,6%	91,4%	100,0%	53,4%	99,8%	3,1%	4,3%	1,8%	34,0%	9,9%

- 1 Società controllata da Alberto Mezzini
- 2 Società controllata da Alberto Mezzini
- 3 Soci minoranza qualificata di Immobiliare Italiana Servizi SpA
- 4 Socio di minoranza qualificata della TTW S.r.l.
- 5 Uni Solar, One Solar, Two Solar Park 2008
- 6 Fondo Immobiliare Chiuso "Real Blu Fund" controllato al 100%
- 7 Amministratore di alcune società del gruppo
- 8 Socio di minoranza qualificata della Immobiliare Futa S.r.l.
- 9 Socio di maggioranza e Direttore Generale
- 10 Società controllata da Alberto Mezzini
- 11 Società controllata e ceduta nel semestre

Dati al 31 dicembre 2008

Descrizione	Altre attività correnti	Attività finanziarie non correnti	Debiti commerciali	Debiti v/altri finanziatori a medio/lungo termine	Altre passività correnti	Ricavi da Locazioni e servizi	Altri proventi	Costi per servizi	Oneri / (proventi) finanziari
1 CEM LUX S.A.			566	11,390	200				518
2 TRAGHETTO S.r.l.	410		5,241		72	90		12	
3 SERCOM S.p.A.	1,763		1,912	8,146				120	24
4 COSMI S.a.s.				218					
5 CONTROLLATE ENERGIE RINNOVABILI	49	2,442					495		(45)
6 FONDO "REAL BLU FUND"					3,178				
7 RICCARDO ASCARI / EDITAL								40	
8 ROCCA RICCARDO			36					36	
9 ALBERTO MEZZINI						39			
Totale parti correlate	2,222	2,442	7,755	19,754	3,450	129	495	208	497
Totale voce di bilancio	13,264	2,442	20,282	19,838	15,443	2,086	4,010	17,854	6,870
% saldi con parti correlate su voce di bilancio	16.8%	100.0%	38.2%	99.6%	22.3%	6.2%	12.3%	1.2%	7.2%

- 1 società controllata da Alberto Mezzini
2 società controllata da Alberto Mezzini
3 Soci minoranza qualificata di Immobiliare Italiana Servizi SpA
4 Socio di minoranza qualificata della TTW S.r.l.
5 Uni Solar, One Solar, Two Solar Park 2008
6 Fondo immobiliare "Real Blu Fund"
7 Amministratore di alcune società del gruppo
8 Socio di minoranza qualificata della Immobiliare Futa S.r.l.
9 Socio di maggioranza e Direttore Generale

Dati al 31 dicembre 2007

Descrizione	Crediti commerciali	Altre attività correnti	Debiti commerciali	Debiti v/altri finanziatori a medio/lungo termine	Altre passività correnti	Ricavi cessione beni	Ricavi da locazione e servizi	Costi per servizi	Oneri finanziari	Altri proventi
1 CEM LUX S.A.				6,850.0					48.0	
2 TRAGHETTO S.r.l.	97.5	222.4	5,793.6		216.0	9.5	0.8			222.4
3 SERCOM S.p.A.	27.7	1,777.5	7,599.0		5,795.1	23.1		240.0		
4 SOCI MINORI IMMOB BASIGLIO S.p.A.				2,050.8						
5 ALBERTO MEZZINI							39.0			
6 EUROGLOBAL SPA	21.6							3.3		
7 L'AZZURRO S.r.l.			1.8	12.5	0.5			0.3	0.5	20.0
8 GDM S.r.l.	84.0					20.0				
9 ARMATI MARCO		1.6			9.3			37.0	0.2	35.0
10 SOCI MINORI PRO VAL S.r.l.				147.0						
11 IMM.RE A.M. s.r.l.		65.0	25.0							
12 COSMI S.a.s.				199.5						
13 RICCARDO ASCARI								32.9		
14 EDITAL S.a.s.								4.8		
Totale parti correlate	231	2,066	13,419	9,260	6,021	53	40	318	49	277
Totale voce di bilancio	1,341	14,111	31,509	9,407	53,766	19,582	2,165	15,685	3,663	3,183
% saldi con parti correlate su voce di bilancio	17.2%	14.6%	42.6%	98.4%	11.2%	0.3%	1.8%	2.0%	1.3%	8.7%

- 1 società controllata da Alberto Mezzini
2 società controllata da Alberto Mezzini
3 Soci minoranza di Immobiliare Italiana Servizi SpA
4 Soci minoranza di Immobiliare Basiglio SpA
5 Socio maggioranza gruppo
6 Società collegata
7 Socio di minoranza qualificata della Oniria S.r.l.
8 Società collegata
9 stretto congiunto di armati Domenico, amministratore di alcune società del gruppo
10 Soci minoranza di Pro Val S.r.l.
11 società facente capo a Armati domenico, amministratore di alcune società del gruppo
12 Socio di minoranza qualificata della TTW S.r.l.
13 Amministratore di diverse società del gruppo
14 Società facente capo a Riccardo Ascari, Amministratore del gruppo

Dati al 31 dicembre 2006

Descrizione	Crediti commerciali	Crediti finanziari	Debiti commerciali	Debiti finanziari	Costi operativi	Ricavi caratteristici	Proventi finanziari	Oneri finanziari	altre operazioni
1 CEM LUX S.A.									253.997
2 TRAGHETTO S.r.l.			1.907	10					42.436
Totale parti correlate			1.907	10					296.433
Totale voce di bilancio			4.687	25.440					
% saldi con parti correlate su voce di bilancio	0,0%	0,0%	40,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	

1 società controllata da Alberto Mezzini

2 società controllata da Alberto Mezzini

1. CEM LUX S.A. – L'importo di Euro 253.997 è riferito all'aumento di capitale sociale del 28 febbraio 2006.

2. TRAGHETTO S.r.l. – L'importo di Euro 42.436 è riferito all'aumento di capitale sociale del 30 dicembre 2006. L'importo di Euro 10 è riferito a due finanziamenti alle società UNI LAND LUX S.A. ed UNI LAND DEVELOPMENT S.A.. L'importo di Euro 1.907 è riferito all'IVA applicata sul conferimento dei beni immobili del 30 dicembre 2006.

CAPITOLO 20 - INFORMAZIONI FINANZIARIE RIGUARDATI LE ATTIVITÀ E LE PASSIVITÀ, LA SITUAZIONE FINANZIARIA ED I PROFITTI E LE PERDITE DELL'EMITTENTE

Premessa

In questo Capitolo sono fornite le informazioni ed i dati economici, patrimoniali e finanziari del Gruppo Uni Land per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2008, 2007 e 2006 e per i periodi semestrali chiusi al 30 giugno 2009 e 2008.

Tali informazioni sono state estratte dai seguenti documenti:

- bilanci consolidati del Gruppo Uni Land relativi agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2008, 2007 e 2006, predisposti in conformità agli IFRS, assoggettati a revisione contabile completa dalla Società di Revisione, che ha emesso le proprie relazioni rispettivamente nelle seguenti date: 10 aprile 2009, per il bilancio chiuso il 31 dicembre 2008, 11 aprile 2008, per il bilancio chiuso il 31 dicembre 2007 e 14 aprile 2007, per il bilancio chiuso il 31 dicembre 2006, (in appendice le relazioni della Società di Revisione);
- le relazioni intermedie consolidate relative ai semestri chiusi al 30 giugno 2009 e 2008, unitamente alle relazioni di revisione contabile limitata della Società di Revisione e alle relazioni della Società di Revisione.

I suddetti documenti sono interamente inclusi mediante riferimento nel prospetto informativo ai sensi dell'art.11 della Direttiva 2003/71/CE e dell'art. 28 del Regolamento 809/2004/CE. Tali documenti sono anche a disposizione del pubblico presso la Sede Sociale nonché sul sito internet dell'emittente (www.unilandspa.it) nella sezione *Investor Relations*.

Di seguito si allega una tabella rappresentativa dell'indice incrociato delle informazioni riferite alle relazioni semestrali consolidate chiuse il 30 giugno 2009 e 2008, incluse mediante riferimento.

Riferimenti ai fascicoli a stampa relativi alle informazioni finanziarie consolidate	Pagine dei fascicoli a stampa delle relazioni semestrali consolidate al	
	30 giugno 2009	30 giugno 2008
Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione	16	12
Stato patrimoniale consolidato	53	47
Conto economico consolidato	54	48
Variazione delle poste del patrimonio netto consolidato	56	50
Posizione finanziaria netta	87	75

Rendiconto finanziario	57	51
Nota ai prospetti contabili consolidati	59	53

Di seguito si allega una tabella rappresentativa dell'indice incrociato delle informazioni riferite ai bilanci consolidati chiusi il 31 dicembre 2008, 2007 e 2006, incluse mediante riferimento.

Riferimenti ai fascicoli a stampa relativi alle informazioni finanziarie consolidate	Pagine dei fascicoli a stampa dei bilanci consolidati al		
	31 dicembre 2008	31 dicembre 2007	31 dicembre 2006
Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione	11	9	15
Stato patrimoniale consolidato	90	49	68
Conto economico consolidato	91	50	69
Variazione delle poste del patrimonio netto consolidato	92	50	69
Posizione finanziaria netta	92	50	71
Rendiconto finanziario	93	51	70
Nota ai prospetti contabili consolidati	95	64	73

L'area di consolidamento del Gruppo include l'Emittente e le Società da questa controllate a partire dalla data della loro acquisizione, ovvero dalla data in cui il Gruppo ne ha acquisito il controllo. Le società controllate cessano di essere consolidate dalla data in cui il controllo è trasferito al di fuori del Gruppo.

I dati presentati nella presente Sezione del Prospetto Informativo, così come quelli delle altre Sezioni, sono quelli riportati nei bilanci consolidati sopra menzionati in quanto i bilanci individuali dell'emittente non forniscono alcuna informazione aggiuntiva rispetto a quelli consolidati.

20.1 Informazioni finanziarie selezionate

20.1.1 Informazioni finanziarie relative agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2008, 2007 e 2006.

Il presente Paragrafo include i dati dei bilanci consolidati chiusi al 31 dicembre 2008, 2007 e 2006, predisposti in conformità ai criteri di rilevazione e valutazione previsti dagli IFRS adottati dall'Unione Europea.

Tutti i dati sono esposti in migliaia di euro.

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
	(a)	(b)	(c)
<i>importi in migliaia di Euro</i>			
ATTIVITA'			
Attività non correnti			
Avviamento ed altre attività a vita indefinita	1.887	2.069	1.749
Immobilizzazioni materiali	345.353	325.150	501.364
Altre attività immateriali	224	161	0
Partecipazioni / titoli	98.710	97.534	3
Attività finanziarie non correnti	2.442	0	0
Altre attività non correnti	36	112	210
Imposte differite attive	1.753	581	21
Totale attività non correnti	450.406	425.607	503.347
Attività correnti			
Crediti commerciali	2.171	1.341	11.201
Rimanenze	166.313	197.125	18
Altre attività correnti	13.264	14.111	4.532
Attività finanziarie correnti	175	0	0
Liquidità e mezzi equivalenti	1.620	5.863	6.236
Totale attività correnti	183.542	218.440	21.987
TOTALE ATTIVITA'	633.948	644.047	525.334
PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'			
Patrimonio netto			
Capitale sociale	265.505	225.865	203.631
Riserva sovrapprezzo azioni	66.174	84.982	102.761
Altre riserve	27.237	24.741	23.807
Utile (perdita) del periodo	(5.359)	4.444	182
Patrimonio netto attribuibile agli Azionisti della capogruppo	353.557	340.032	330.381
Patrimonio netto di terzi	4.477	8.402	2.707
Risultato di competenza di terzi	(1.486)	381	(12)
Totale patrimonio netto	356.548	348.815	333.076
Passività non correnti			
Obbligazioni in circolazione	0	0	0
Debiti verso banche a medio - lungo termine	78.380	50.344	12.460
Debiti verso altri finanziatori a medio - lungo termine	19.838	9.407	167
Fondi relativi al personale (TFR)	373	202	118
Fondo per passività fiscali differite	114.474	120.972	150.296
Altri passività non correnti	10.442	44	6.391
Totale passività non correnti	223.507	180.969	169.432
Passività correnti			
Debiti verso banche a breve termine	17.532	28.730	9.049
Debiti verso altri finanziatori a breve termine	122	78	3.764
Debiti verso fornitori	20.282	31.509	4.687
Strumenti passivi di copertura a breve	515	180	0
Altre passività correnti	15.443	53.766	5.326
Totale passività correnti	53.893	114.263	22.826
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	633.948	644.047	525.334

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO	01.01 - 31.12.2008 (a)	01.01 - 31.12.2007 (b)	01.01 - 31.12.2006 (c)
<i>importi in migliaia di Euro</i>			
Ricavi da vendita immobili	11.350	19.582	4.975
Ricavi da locazioni e servizi	2.086	2.165	20
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	13.436	21.747	4.995
Variazione delle rimanenze	11.517	28.023	0
Valore della produzione	24.953	49.770	4.995
Costi per acquisti immobili e materiali	(4.892)	(29.958)	0
Costi per servizi	(17.854)	(15.685)	0
Costi del personale	(2.773)	(2.366)	(287)
Altre spese operative	(1.294)	(2.382)	(1.815)
Altri proventi (oneri)	4.010	3.183	0
Costi della produzione	(22.804)	(47.208)	(2.102)
Margine Operativo Lordo (EBITDA)	2.150	2.562	2.893
Ammortamenti	(357)	(348)	(128)
Utile/(perdita) da vendita immobili da investimento	0	0	0
Plusv/(minusv) e (Svalut)/Ripristini di valore di attività	(4.047)	(21.012)	0
Risultato operativo (EBIT)	(2.254)	(18.798)	2.765
Proventi (oneri) finanziari netti	(6.870)	(3.663)	206
Risultato derivante dalle attività in funzionamento	(9.124)	(22.461)	2.971
Risultato netto delle attività dismesse nell'esercizio	0	0	0
Risultato prima delle imposte (EBT)	(9.124)	(22.461)	2.971
Imposte correnti del periodo	(925)	(19.727)	(790)
Imposte differite del periodo	3.204	47.013	(2.011)
Risultato netto del periodo	(6.845)	4.825	170
Attribuibile a:			
- azionisti della controllante	(5.359)	4.444	182
- azionisti di minoranza	(1.486)	381	(12)

**PROSPETTO DEI MOVIMENTI DEL PATRIMONIO NETTO AL 31 DICEMBRE
2008, 2007 E 2006**

PROSPETTO DI VARIAZIONE DEL PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO	CAPITALE SOCIALE	RISERVA SOVRAPPR.	ALTRE RISERVE	RISULTATO ESERCIZIO	PATR. NETTO GRUPPO	PATR. NETTO TERZI	PATR. NETTO TOTALE
<i>(importi in migliaia di Euro)</i>							
Saldi al 31.12.2005	10.174	0	1.242	372	11.788	0	11.788
Destinazione risultato 2005			372	(372)	0		0
Aumento C.S. per conferimento CEM S.p.A.	163.118	90.880			253.998		253.998
Aumento C.S. a titolo gratuito	17.329	(17.329)			0		0
Aumento C.S. per conferimento immobili e partecipazioni da Traghetto S.r.l.	13.010	29.426			42.436		42.436
Costi imputati direttamente a patrimonio		(216)			(216)		(216)
Adeguamento a fair value			49.874		49.874		49.874
Variazione area di consolidamento			(27.681)		(27.681)	2.707	(24.974)
Risultato del periodo				182	182	(12)	170
Saldi al 31.12.2006	203.631	102.761	23.807	182	330.381	2.695	333.076
Destinazione risultato 2006			182	(182)	0		0
Aumento C.S. SocGen	1.701	3.275			4.976		4.976
Costi imputati direttamente a patrimonio		(521)			(521)		(521)
Aumento C.S. mediante prelievo da Riserva Sovrapprezzo	20.533	(20.533)			0		0
Valutazione a fair value di immobili			(19.626)		(19.626)	19	(19.607)
Valutazione a fair value di attività finanziarie disponibili alla vendita			1.834		1.834		1.834
Valutazione a fair value di strumenti derivati			(79)		(79)	(52)	(131)
Adeguamento aliquota fiscale			18.623		18.623		18.623
Variazione area di consolidamento					0	5.740	5.740
Risultato del periodo				4.444	4.444	381	4.825
Saldi al 31.12.2007	225.865	84.982	24.741	4.444	340.032	8.783	348.815
Destinazione risultato 2007			4.444	(4.444)	0		0
Aumento C.S. SocGen	1.228	319			1.547		1.547
Costi imputati direttamente a patrimonio		(54)			(54)		(54)
Aumento C.S. CemLux S.A.	14.275	5.064			19.339		19.339
Aumento C.S. mediante prelievo da Riserva Sovrapprezzo	24.137	(24.137)			0		0
Distribuzione dividendi			(1.081)		(1.081)		(1.081)
Valutazione a fair value di immobili			1.266		1.266		1.266
Valutazione a fair value di attività finanziarie disponibili alla vendita			(1.826)		(1.826)		(1.826)
Valutazione a fair value di strumenti derivati			(18)		(18)	(97)	(115)
Variazione area di consolidamento			13		13	(4.209)	(4.196)
Risultato del periodo				(5.661)	(5.661)	(1.486)	(7.147)
Saldi al 31.12.2008	265.505	66.174	27.539	(5.661)	353.557	2.991	356.548

**PROSPETTO DI RACCORDO TRA IL PATRIMONIO NETTO ED IL RISULTATO
DI PERIODO DELL'EMITTENTE ED IL PATRIMONIO NETTO ED IL
RISULTATO DI PERIODO DEL GRUPPO AL 31 DICEMBRE 2008, 2007 E 2006**

RACCORDO GRUPPO E CAPOGRUPPO <i>(importi in migliaia di Euro)</i>	Patrimonio netto al 31.12.2008	Risultato 2008	Patrimonio netto al 31.12.2007	Risultato 2007	Patrimonio netto al 31.12.2006	Risultato 2006
Patrimonio netto e risultato dell'esercizio della società controllante	366.288	(645)	348.206	(7.360)	350.081	(554)
<i>Eliminazione del valore di carico delle partecipazioni consolidate:</i>						
- differenza tra valore di carico e valore, pro-quota, del patrimonio netto contabile delle partecipazioni (IFRS)	(82.603)		(92.157)		(37.982)	
- plusvalori attribuiti al portafoglio immobiliare alla data di acquisizione delle partecipate	69.934		82.084		9.290	
- avviamento	1.887		2.069	(889)	1.749	
- adeguamento a <i>fair value</i>	-		-		7.230	
- Risultati, pro-quota, conseguiti dalle partecipate		(2.935)		12.863		736
<i>Eliminazione margini infragruppo non realizzati</i>	(1.949)	(1.779)	(170)	(170)		
Patrimonio netto e risultato dell'esercizio di pertinenza del Gruppo	353.557	(5.359)	340.032	4.444	330.368	182
Patrimonio netto e risultato d'esercizio di pertinenza di terzi	2.990	(1.486)	8.783	381	2.707	(12)
Patrimonio netto e risultato dell'esercizio come riportati nel bilancio consolidato	356.547	(6.845)	348.815	4.825	333.075	170

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2008, 2007 E 2006

	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO	(a)	(b)	(c)
<i>(importi in migliaia di Euro)</i>			
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' OPERATIVE:			
RISULTATO NETTO	(6.845)	4.825	170
Rettifiche per riconciliare il risultato netto con i flussi di cassa generati (utilizzati) dalla gestione:			
Ammortamenti	360	348	128
Imposte differite	(3.204)	(47.013)	-
Imposta sostitutiva	(1.855)	17.375	-
Svalutazione delle rimanenze finali di immobili destinati alla vendita	4.047	-	-
Accantonamento al Fondo trattamento di fine rapporto	199	80	9
Svalutazione degli avviamenti	-	889	-
Perdite (utili) da aggregazioni aziendali	-	(6.030)	-
Minusvalenze (plusvalenze) su vendite/conferimenti di immobilizzazioni materiali	132	26.103	-
Altre componenti economiche senza movimenti di cassa	1.421	2.378	-
Variazioni nelle attività e passività operative:			
Crediti verso clienti	(1.110)	(37)	-
Magazzino	(22.539)	(29.883)	-
Debiti verso fornitori	(7.579)	18.103	-
Altre - nette	244	(9.282)	(2.757)
FLUSSO DI CASSA NETTO GENERATO DALLE ATTIVITA' OPERATIVE (A)	(36.729)	(22.144)	(2.450)
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO:			
Immobilizzazioni materiali e immateriali acquistate	(19.946)	(1.359)	(6.479)
Acquisizioni di partecipazioni al netto delle disponibilità liquide nette acquisite	(13.000)	(18.543)	-
Incassi dalla vendita di immobilizzazioni materiali	-	10.203	-
Immobilizzazioni finanziarie	(522)	-	-
Altre attività finanziarie	(2.442)	-	-
Cessione di partecipazioni al netto delle disponibilità liquide nette cedute	3.320	-	-
Altre variazioni	5	50	(190)
Variazione delle disponibilità nette per effetto del conferimento	-	-	3.013
FLUSSO DI CASSA NETTO UTILIZZATO PER LE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	(32.585)	(9.649)	(3.656)
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' FINANZIARIE:			
Variazione netta dei finanziamenti a lungo termine	42.231	13.549	500
Variazione netta dei finanziamenti a breve termine	(1.539)	9.795	-
Aumento del capitale sociale e riserve	20.832	4.455	-
Pagamento dividendi	(1.081)	-	-
FLUSSO DI CASSA GENERATO (UTILIZZATO) DA ATTIVITA' FINANZIARIE (C)	60.443	27.799	500
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO NELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE (A+B+C)			
	(8.871)	(3.994)	(5.606)
DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	2.242	6.236	11.842
DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	(6.629)	2.242	6.236
INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI:			
Interessi pagati	5.761	3.026	43
Imposte sul reddito pagate	1.397	1.030	790
Interessi incassati	92	230	339
Dividendi incassati	-	131	-
PROSPETTO DI RICONCILIAZIONE DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE			
<i>(importi in migliaia di Euro)</i>			
DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO:			
Disponibilità liquide	5.863	6.236	11.842
Scoperti di conto corrente	(3.621)	0	0
DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	2.242	6.236	11.842
DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO:			
Disponibilità liquide	1.619	5.863	6.236
Scoperti di conto corrente	(8.248)	(3.621)	0
DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	(6.629)	2.242	6.236

20.1.2 Informazioni finanziarie relative ai semestri chiusi al 30 giugno 2009 e 2008.

Il presente Paragrafo include i dati consolidati dei semestri chiusi al 30 giugno 2009 e 2008, predisposti in conformità ai criteri di rilevazione e valutazione previsti dagli IFRS adottati dall'Unione Europea.

Tutti i dati sono esposti in migliaia di euro.

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO AL 30 GIUGNO 2009 ED AL 31 DICEMBRE 2008

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO	30.06.2009	31.12.2008
	(i)	(a)
<i>importi in migliaia di Euro</i>		
ATTIVITA'		
Attività non correnti		
Avviamento ed altre attività a vita indefinita	1.608	1.887
Immobilizzazioni materiali	342.025	345.353
Altre attività immateriali	86	224
Partecipazioni / titoli	91.539	98.710
Attività finanziarie non correnti	2.492	2.442
Altre attività non correnti	2.298	36
Imposte differite attive	3.736	1.753
Totale attività non correnti	443.784	450.406
Attività correnti		
Crediti commerciali	3.211	2.171
Rimanenze	136.720	166.313
Altre attività correnti	18.797	13.264
Attività finanziarie correnti	118	175
Liquidità e mezzi equivalenti	2.054	1.620
Totale attività correnti	160.900	183.542
TOTALE ATTIVITA'	604.684	633.948
PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'		
Patrimonio netto		
Capitale sociale	265.505	265.505
Riserva sovrapprezzo azioni	58.170	66.174
Altre riserve	24.583	27.237
Utile (perdita) del periodo	(4.084)	(5.359)
Patrimonio netto attribuibile agli Azionisti della capogruppo	344.174	353.557
Patrimonio netto di terzi	1.675	4.477
Risultato di competenza di terzi	(328)	(1.486)
Totale patrimonio netto	345.521	356.548
Passività non correnti		
Obbligazioni in circolazione	0	0
Debiti verso banche a medio - lungo termine	73.956	78.380
Debiti verso altri finanziatori a medio - lungo termine	19.057	19.838
Fondi relativi al personale (TFR)	284	373
Fondo per passività fiscali differite	113.057	114.474
Altri passività non correnti	10.442	10.442
Totale passività non correnti	216.797	223.507
Passività correnti		
Debiti verso banche a breve termine	16.240	17.532
Debiti verso altri finanziatori a breve termine	86	122
Debiti verso fornitori	11.328	20.282
Strumenti passivi di copertura a breve	0	515
Fondo rischi ed oneri a breve termine	2.388	0
Altre passività correnti	12.324	15.443
Totale passività correnti	42.366	53.893
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	604.684	633.948

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO AL 30 GIUGNO 2009 ED AL 30 GIUGNO 2008

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO	01.01 - 30.06.2009 (i)	01.01 - 30.06.2008 (ii)
<i>importi in migliaia di Euro</i>		
Ricavi da vendita immobili	10.984	4.146
Ricavi da locazioni e servizi	451	1.492
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	11.435	5.638
Variazione delle rimanenze	(3.730)	14.183
Valore della produzione	7.705	19.821
Costi per acquisti immobili e materiali	(2.485)	(5.718)
Costi per servizi	(5.281)	(11.802)
Costi del personale	(1.185)	(1.457)
Altre spese operative	(553)	(910)
Altri proventi (oneri)	1.590	804
Costi della produzione	(7.914)	(19.083)
Margine Operativo Lordo (EBITDA)	(209)	738
Ammortamenti	(143)	(182)
Utile/(perdita) da vendita immobili da investimento	0	0
Plusv/(minusv) e (Svalut)/Ripristini di valore di attività	(2.820)	0
Risultato operativo (EBIT)	(3.172)	556
Proventi (oneri) finanziari netti	(2.396)	(3.088)
Risultato derivante dalle attività in funzionamento	(5.568)	(2.532)
Risultato netto delle attività dismesse nell'esercizio	0	0
Risultato prima delle imposte (EBT)	(5.568)	(2.532)
Imposte correnti del periodo	(399)	(420)
Imposte differite del periodo	1.555	997
Risultato netto del periodo	(4.412)	(1.955)
Attribuibile a:		
- azionisti della controllante	(4.084)	(1.664)
- azionisti di minoranza	(328)	(291)

PROSPETTO DEI MOVIMENTI DEL PATRIMONIO NETTO AL 30 GIUGNO 2009 ED AL 30 GIUGNO 2008

PROSPETTO DI VARIAZIONE DEL PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO (DATI SEMESTRALI)

	CAPITALE SOCIALE	RISERVA SOVRAPPR.	RISERVA CF Hedge	ALTRE RISERVE	RISULTATO D'ESERCIZIO	PATR. NETTO GRUPPO	PATR. NETTO TERZI	PATR. NETTO TOTALE
<i>(importi in migliaia di Euro)</i>								
Saldi al 31.12.2007	225.865	84.982	0	27.741	4.444	340.032	8.783	348.815
Destinazione risultato 2007		(7.359)		11.803	(4.444)	0		0
Aumento C.S. Sogen	1.228	319				1.547		1.547
Costi imputati direttamente a patrimonio		(54)				(54)		(54)
Aumento C.S. CemLux S.A.	14.275	5.064				19.339		19.339
Aumento C.S. mediante prelievo da Riserva Sovrapprezzo	24.137	(24.137)				0		0
Distribuzione dividendi				(1.081)		(1.081)		(1.081)
Valutazione a fair value di attività finanziarie disponibili alla vendita				71		71		71
Valutazione a fair value di strumenti derivati				77		77	52	129
Variazione area di consolidamento				16		16	15	31
Risultato del periodo					(1.664)	(1.664)	(291)	(1.955)
Saldi al 30.06.2008	265.505	58.815	0	38.627	(1.664)	358.283	8.559	366.842
Saldi al 31.12.2008	265.505	66.174	0	22.793	(915)	353.557	2.990	356.547
Destinazione risultato 2008				(5.359)	5.359	0		0
Variazione area di consolidamento				0		0	(1.274)	(1.274)
Totale Utile / (perdita) complessiva			(5.299)	0	(4.162)	(9.461)	(369)	(9.830)
Saldi al 30.06.2009	265.505	66.174	(5.299)	17.434	282	344.096	1.347	345.443

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO AL 30 GIUGNO 2009 ED AL 30 GIUGNO 2008

	30.06.2009	30.06.2008
RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO	(i)	(ii)
<small>(importi in migliaia di Euro)</small>		
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' OPERATIVE:		
RISULTATO NETTO	(4.412)	(1.955)
Rettifiche per riconciliare il risultato netto con i flussi di cassa generati (utilizzati) dalla gestione:		
Ammortamenti	143	182
Imposte differite	(1.557)	(997)
Imposta sostitutiva	-	-
Svalutazione delle rimanenze finali di immobili destinati alla vendita	-	-
Accantonamento al Fondo trattamento di fine rapporto	51	64
Svalutazione degli avviamenti	184	-
Perdite (utili) da aggregazioni aziendali	-	-
Minusvalenze (plusvalenze) su vendite/conferimenti di immobilizzazioni materiali	2.013	7
Altre componenti economiche senza movimenti di cassa	129	-
Variazioni nelle attività e passività operative:		
Crediti verso clienti	(9.239)	113
Magazzino	1.092	(23.559)
Debiti verso fornitori	1.877	(4.917)
Altre - nette	(3.966)	(216)
FLUSSO DI CASSA NETTO DELLE ATTIVITA' OPERATIVE (A)	(13.685)	(31.278)
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO:		
Immobilizzazioni materiali e immateriali acquistate	(4.740)	(7.182)
Acquisizioni di partecipazioni al netto delle disponibilità liquide nette acquisite	-	(13.000)
Incassi dalla vendita di immobilizzazioni materiali	3.022	-
Immobilizzazioni finanziarie	(3.066)	(522)
Altre attività finanziarie	(49)	-
Cessione di partecipazioni al netto delle disponibilità liquide nette cedute	1.574	-
Altre variazioni	-	5
Variazione delle disponibilità nette per effetto del conferimento	-	-
FLUSSO DI CASSA NETTO PER LE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	(3.259)	(20.699)
FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' FINANZIARIE:		
Variazione netta dei finanziamenti a lungo termine	19.106	27.824
Variazione netta dei finanziamenti a breve termine	15	(1.490)
Aumento del capitale sociale e riserve	-	20.832
Pagamento dividendi	-	(1.081)
FLUSSO DI CASSA GENERATO (UTILIZZATO) DA ATTIVITA' FINANZIARIE (C)	19.121	46.085
INCREMENTO (DECREMENTO) NETTO NELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE (A+B+C)	2.177	(5.892)
DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	(6.629)	2.242
DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	(4.452)	(3.650)
INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI:		
Interessi pagati	2.644	2.467
Imposte sul reddito pagate	-	130
Interessi incassati	34	78
Dividendi incassati	-	-
PROSPETTO DI RICONCILIAZIONE DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE		
<small>(importi in migliaia di Euro)</small>		
DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO:		
Disponibilità liquide	1.620	5.863
Scoperti di conto corrente	(8.249)	(3.621)
DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO	(6.629)	2.242
DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO:		
Disponibilità liquide	2.054	3.389
Scoperti di conto corrente	(6.506)	(7.039)
DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALLA FINE DELL'ESERCIZIO	(4.452)	(3.650)

20.2 Approfondimento delle poste significative del bilancio. Principi e criteri contabili di riferimento.

Per gli approfondimenti delle poste significative dei bilanci consolidati al 31 dicembre 2008, 2007 e 2006, e delle relazioni semestrali consolidate al 30 giugno 2009 e 2008, si rinvia a quanto pubblicato sul sito internet della Società (www.unilandspa.it) nella sezione *Investor Relations*.

Per gli approfondimenti circa gli IFRS applicati nella redazione dei bilanci consolidati, si rinvia a quanto pubblicato sul sito internet della società (www.unilandspa.it) nella sezione *Investor Relations*, le cui informazioni, ove non riportate nel presente Prospetto Informativo, devono intendersi qui incluse mediante riferimento ai sensi dell'art. 11, comma 2, della Direttiva 2003/71/CE e dell'art. 28 del regolamento 809/2004/CE.

20.3 Informazioni finanziarie *pro-forma*

Non essendosi verificate operazioni straordinarie o non ricorrenti di importo significativo nel corso dell'ultimo esercizio presentato, il presente Prospetto Informativo non contiene informazioni finanziarie *pro-forma*.

20.4 Revisione contabile delle informazioni finanziarie annuali

I bilanci consolidati dai quali sono stati estratti i dati indicati nel presente Prospetto Informativo, relativi agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2008, 2007 e 2006, sono stati assoggettati a revisione contabile della Società di Revisione, a seguito della quale sono state emesse le relazioni di revisione agli stessi allegare e riportate in allegato al presente Prospetto Informativo.

Le relazioni semestrali consolidate dalle quali sono stati estratti i dati indicati nel presente Prospetto Informativo, relativi ai semestri chiusi al 30 giugno 2009 e 2008, sono stati assoggettati a revisione contabile limitata dalla società di revisione, a seguito della quale sono state emesse le relazioni di revisione agli stessi allegare e riportate in allegato al presente Prospetto Informativo.

Le relazioni della Società di Revisione, riportate in Appendice, devono essere lette congiuntamente ai bilanci consolidati oggetto di revisione contabile e si riferiscono alla data in cui tali relazioni sono state emesse.

Tali relazioni non contengono rilievi o clausole di esclusione della responsabilità.

Si riportano di seguito i richiami di informativa riportati nelle relazioni di revisione della Società di Revisione ai bilanci chiusi al 31 dicembre 2007 e 2006 ed alla relazione semestrale chiusa al 30 giugno 2009:

Relazione di revisione alla semestrale chiusa al 30 giugno 2009 - richiamo di informativa

“Il portafoglio immobiliare del Gruppo al giugno 2009 ammonta ad Euro 569,7 milioni e rappresenta il 94,2%”

dell'attivo consolidato. I valori dei cespiti delle singole categorie sono stati adeguati al "fair value", ove previsto dai criteri di valutazione adottati, così come risultante dalle perizie di stima redatte da società esperte indipendenti con riferimento alla data del 30 giugno 2009."

Relazione di revisione al bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2008 - richiamo di informativa

"Il portafoglio immobiliare del Gruppo al 31 dicembre 2008 ammonta ad Euro 610,4 milioni e rappresenta il 96,3,2% dell'attivo consolidato. I valori dei cespiti delle singole categorie sono stati adeguati al "fair value", ove previsto dai criteri di valutazione adottati, così come risultante dalle perizie di stima redatte da società esperte indipendenti con riferimento alla data del 31 dicembre 2008."

Relazione di revisione al bilancio chiuso al 31 dicembre 2007 – richiamo di informativa

"Per una più immediata comprensione del bilancio consolidato, si evidenzia quanto già indicato dagli Amministratori nelle note al bilancio e commentato nella relazione sulla gestione:

- *nel corso dell'esercizio 2007 il Gruppo ha proseguito la propria politica di espansione e di riorganizzazione societaria, attraverso una serie di operazioni di acquisizione da terzi e di trasferimento di immobili e partecipazioni tra società del Gruppo, che hanno comportato un sensibile incremento del portafoglio immobiliare di proprietà e la costituzione di subholding per la gestione diretta dei settori sviluppo, costruzioni residenziali e servizi;*
- *a fine esercizio, il Gruppo ha provveduto a rideterminare le attività e le passività per imposte differite, con riferimento alle società controllate, che si riverseranno negli esercizi successivi, in base alle disposizioni della Legge n. 244/2007 ("Finanziaria 2008"), che ha significativamente modificato sia le aliquote di imposta sia la base imponibile.*

I rilevanti effetti sul bilancio delle citate operazioni societarie e delle modifiche derivanti dalle disposizioni della Legge Finanziaria 2008 sono illustrati nelle note ai prospetti contabili e commentati nella relazione sulla gestione."

Relazione di revisione al bilancio chiuso al 31 dicembre 2006 – richiamo di informativa

"Per una migliore comprensione del bilancio consolidato, si rinvia a quanto riportato nelle Note esplicative ove vengono descritte le operazioni di aumento del capitale sociale mediante conferimento di partecipazioni e beni immobili ed a titolo gratuito. Il Gruppo Perlier (ora Gruppo Uni Land), fino al 3 novembre 2005, ha operato nel settore della produzione e commercializzazione di prodotti cosmetici; successivamente a tale data, sino all'esecuzione dell'aumento di capitale avvenuto in data 28 febbraio 2006 e del conseguente conferimento delle attività immobiliari del Gruppo immobiliare facente capo a Cem S.p.A., la Capogruppo ha svolto essenzialmente l'attività di gestione della liquidità generata dalla cessione delle attività cosmetiche predette: il bilancio consolidato al 31 dicembre 2006 corrisponde ad una attività del Gruppo completamente differente da quella precedentemente svolta ed i relativi dati pertanto non sono immediatamente comparabili con quelli dell'esercizio precedente."

20.5 Data delle ultime informazioni finanziarie

Le ultime informazioni finanziarie contenute nel presente capitolo sono quelle annuali relative alla Relazione Semestrale Consolidata di gruppo al 30 giugno 2009, approvata dal Consiglio di Amministrazione del 28 agosto 2009. Gli ultimi dati annuali riferiscono invece al bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2008, approvato dall'Assemblea dei Soci del 27 aprile 2009.

20.6 Politica dei dividendi

Alla data del Prospetto Informativo non sono state approvate politiche in merito alla distribuzione di dividendi futuri.

Ai sensi di quanto previsto dallo Statuto Sociale, gli utili netti risultanti dal Bilancio, dedotti gli accantonamenti di legge, sono destinati secondo le delibere dell'Assemblea Ordinaria. I dividendi non riscossi si prescrivono a favore della Società dopo 5 anni dal giorno da cui sono divenuti esigibili.

In capo all'Emittente non vi sono vincoli circa la distribuzione di dividendi diversi da quelli previsti dalle disposizioni contenute nello Statuto Sociale.

L'emittente ha distribuito dividendi con delibera assunta dall'assemblea ordinaria del 29 Aprile 2008 per un importo complessivo di Euro 1.081, relativamente al bilancio chiuso al 31 dicembre 2007.

20.7 Procedimenti amministrativi, giudiziari ed arbitrari

Nel corso del normale svolgimento della propria attività, il gruppo Uni Land è coinvolto in alcuni contenziosi e procedimenti; riepiloghiamo di seguito i principali con riferimento a quanto in essere alla Data del Prospetto:

Contenzioso fiscale

Sono ancora in corso gli atti di natura processuale in merito ai contenziosi avviatisi a seguito degli accertamenti relativi alle imposte Iva, Irpeg e Irap afferenti all'attività di Perlier S.p.A. nel settore cosmetico negli anni dal 1997 al 2002, come già evidenziato anche nei bilanci degli esercizi precedenti. Nel corso del 2008, Uniland S.p.A. ha pagato oneri per circa Euro 215 che sono stati rimborsati dal Gruppo Giraudi per pari importo.

Si segnala peraltro che tutte le sopravvenienze passive che potessero derivare alla Capogruppo per effetto dei contenziosi fiscali riguardanti le attività svolte dalla società e dalle sue controllate fino al 17 ottobre 2005, sono state garantite dal Gruppo Giraudi all'azionista di controllo CEM LUX S.A. in forza degli accordi sottoscritti al momento del lancio dell'OPA sul 100% delle azioni della Perlier S.p.A. (ora Uni Land S.p.A.).

La società CEM LUX S.A. ha successivamente girato tale garanzia in favore della Uni Land S.p.A., la quale non subirà quindi concretamente alcuna conseguenza negativa in esito ai contenziosi in atto.

Contenziosi civili e procedimenti penali

Si segnala che in data 3 giugno 2008 l'Ing. Mezzini, sia in proprio sia nella sua qualità di legale rappresentante di Frassino S.r.l. (società controllata al 100% da Uni Land) ha avviato un'azione legale presso il Tribunale di Roma, nei confronti del Sig. Massimo Chiappini affinché detto tribunale disponga (ai sensi dell'ex art. 2932 c.c.) l'esecuzione in forma specifica del contratto preliminare stipulato in data 28 dicembre 2007 ed il conseguente trasferimento in favore della Frassino S.r.l. dei diritti di proprietà di cui risulta titolare il Sig. Massimo Chiappini, in relazione al patrimonio immobiliare una volta appartenuto alla famiglia dei principi borghese di Roma.

e' stata altresì contestualmente avanzata una richiesta di condanna del Sig. Massimo Chiappini a risarcire alla Frassino S.r.l. ed all'Ing. Alberto Mezzini i danni subiti e subendi dagli stessi in ragione dell'inadempimento del contratto preliminare del 28 dicembre 2007, anche in considerazione della mancata disponibilità dei beni nonché della mancata disponibilità delle somme già anticipate al venditore prima della stipula del preliminare; oltre, ovviamente, ad ogni maggior danno, rivalutazione ed interesse che potranno essere stabiliti in sede giudiziale. Come rappresentato al mercato mediante comunicato stampa infatti, il Sig. Massimo Chiappini non si è presentato all'appuntamento fissato presso il notaio preposto al fine di dar corso alla stipulazione del primo contratto definitivo di cessione relativo ad una prima porzione di diritti di proprietà inerenti la c.d. eredità Borghese, rendendosi di fatto, a giudizio della Società, inadempiente agli impegni da esso assunti nel contratto preliminare con la società Frassino S.r.l.

Di conseguenza il Consiglio di Amministrazione di Uni Land, avendo di contro, riscontrato il puntuale adempimento della società controllata Frassino S.r.l. alle obbligazioni contrattuali da essa assunte nel citato contratto preliminare, ha ritenuto opportuno di far avviare dai propri consulenti legali di fiducia un'approfondita analisi volta a verificare quali iniziative o azioni intraprendere o proporre di intraprendere alla propria controllata nei confronti del Sig. Massimo Chiappini al fine di tutelare al meglio gli interessi del gruppo e degli azionisti di Uni Land.

A seguito dell'azione legale precedentemente esposta, il Sig. Massimo Chiappini ha instaurato i seguenti procedimenti:

- innanzi al Tribunale di Tivoli, nei confronti dell'ing. Mezzini, di Frassino S.r.l. e di Uni Land, ove richiede al Tribunale di dichiarare inesistente o nullo il contratto preliminare di compravendita stipulato in data 28 dicembre 2007, con conseguente cancellazione della trascrizione del predetto contratto; dichiarare illegittima, perché contraria alla volontà delle parti, la trascrizione del citato contratto preliminare di compravendita del 28 dicembre 2007; accertare e dichiarare l'illegittimità del comportamento della Frassino S.r.l., di Uni Land e dell'Ing. Mezzini, consistito nella divulgazione alla stampa specialistica nazionale di notizie distorte direttamente incidenti sul normale svolgimento del mercato borsistico e finanziario; accertare e dichiarare, in via subordinata, la mala fede nelle trattative a carico della Frassino S.r.l. e dell'ing. Mezzini, nonché la loro grave inadempienza al contratto preliminare di compravendita, e, per l'effetto, dichiarare la risoluzione del predetto contratto, con conseguente cancellazione della relativa trascrizione, condannare in ogni caso tutti i convenuti al risarcimento dei danni per euro

250 milioni.

- innanzi al Tribunale di Roma, nei confronti, tra gli altri, dell'ing. Mezzini, di Cem s.p.a., dell'arch. Sandro Chiappini (fratello del Sig. Massimo Chiappini) e del Conservatore dei Registri Immobiliari di Roma. Nell'atto di citazione il Sig. Massimo Chiappini richiede al Tribunale di accertare, in via principale, la sua pretesa qualità di unico erede del defunto Sig. Vittorio Chiappini e la conseguente nullità del contratto definitivo di compravendita stipulato tra l'arch. Sandro Chiappini e la Cem S.p.A. in data 31 marzo 2008; di ottenere, in via subordinata, l'assegnazione della quota ereditaria alienata dall'arch. Sandro Chiappini alla Cem S.p.a., giacché asseritamente ceduta in violazione dei diritti di prelazione ereditaria accordati dall'art. 732 c.c.; e di pronunciare la condanna dei convenuti, in solido, al risarcimento dei danni per euro 20 milioni.

In relazione a quanto su esposto, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto che, dopo approfondite valutazioni anche tenuto conto delle analisi svolte dai propri consulenti legali incaricati, che il rischio di soccombenza per le società del gruppo uni land nei procedimenti avviati contro le stesse dal sig. Massimo Chiappini risulti essere "possibile" e non "probabile" ai sensi dello IAS 37. Pertanto, come previsto nello stesso IAS 37, nessun accantonamento a fondo rischi è stato appostato nel bilancio consolidato al 31 dicembre 2008.

Non si esclude in ogni caso che l'eventuale ipotetica soccombenza nei su citati giudizi, possa comportare effetti negativi per la situazione economia e patrimoniale del Gruppo Uni Land.

Si evidenzia inoltre che, in base a quanto di conoscenza dell'Emittente, il Sig. Massimo Chiappini ha sporto presso il Tribunale di Tivoli denuncia-querela per truffa e manipolazione del mercato contro l'Ing. Mezzini, il fratello Arch. Sandro Chiappini ed il consulente tecnico Geom. Guido Gottardo; detto procedimento è stato trasmesso per competenza alla Procura di Bologna, mentre avanti la Procura di Tivoli pende, in fase di indagini preliminari, altro procedimento, nel quale sono sottoposti ad indagine per truffa sia il Sig. Massimo Chiappini che l'Ing. Alberto Mezzini.

Dalle informazioni a disposizione dell'Emittente, risulta che sono stati presentati nei confronti dell'Ing. Mezzini tre esposti aventi ad oggetto potenziali reati in relazione all'operazione Borghese. Detti esposti, che sembrano ricondurre ad un'unica similare visione dei fatti, sono stati presentati da soggetti considerabili anonimi in quanto non sono stati identificati e quindi potrebbero essere riferibili a nomi di fantasia.

Anche in relazione a quanto sopra esposto pende attualmente avanti la Procura di Bologna un procedimento in fase di indagini preliminari, a carico, tra gli altri, dell'Ing. Mezzini.

Il Sig. Massimo Chiappini ha inoltre avanzato una denuncia nei confronti del Geom. Gottardo il cui procedimento è stato archiviato.

Si segnala inoltre che l'Ing. Mezzini, a sua volta, ha proposto presso la Procura della Repubblica di Bologna denuncia-querela nei confronti di chiunque coinvolto nel compimento del reato di truffa aggravata in connessione ai comportamenti tenuti dal Sig. Massimo Chiappini nelle trattative potenzialmente finalizzate all'acquisizione della c.d. Eredità Borghese.

20.8 Cambiamenti significativi nella situazione finanziaria o commerciale dell'Emittente

Alla data del presente Prospetto Informativo, l'Emittente non è a conoscenza di cambiamenti significativi della situazione finanziaria o commerciale del Gruppo sia rispetto alla chiusura dell'ultimo esercizio (31 dicembre 2008) che rispetto alla chiusura del semestre al 30 giugno 2009.

Per maggiori informazioni sugli eventi successivi rispetto alle ultime informazioni finanziarie contenute nel presente Capitolo 20, si veda Sezione Prima, Capitolo 12.

CAPITOLO 21 - INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

21.1 Capitale sociale

21.1.1 Capitale sociale sottoscritto e versato

Alla Data del Prospetto il capitale sociale della Società, interamente sottoscritto e versato, è pari ad Euro 292.055.196,51 rappresentato da n. 139.073.903 azioni ordinarie senza valore nominale.

21.1.2 Azioni non rappresentative del capitale

Alla Data del Prospetto la Società non ha emesso Azioni o altri strumenti finanziari partecipativi non rappresentativi del capitale sociale.

21.1.3 Azioni proprie

Alla Data del Prospetto la Società non detiene, né direttamente né indirettamente, Azioni proprie.

21.1.4 Obbligazioni convertibili, scambiabili o con warrant, con indicazione delle modalità di conversione, scambio o sottoscrizione

Alla Data del Prospetto, non esistono obbligazioni convertibili, scambiabili o con warrant.

21.1.5 Esistenza di diritti e/o obblighi di acquisto sul capitale deliberato ma non emesso o di un impegno all'aumento di capitale

Alla Data del Prospetto non sussistono diritti e/o obblighi di acquisto su capitale deliberato ma non emesso, della Società né impegni per aumenti di capitale sociale, né sono state conferite deleghe agli amministratori attributive del potere di deliberare aumenti di capitale fatta eccezione per quanto deliberato dall'Assemblea dei soci del 6 maggio 2006 e del 29 aprile 2008.

21.1.6 Informazioni riguardanti il capitale di eventuali società del Gruppo offerto in opzione

Alla Data del Prospetto non sono stati attribuiti diritti di opzione aventi ad oggetto Azioni dell'emittente o altri strumenti finanziari di altre società del Gruppo.

21.1.7 Descrizione dell'evoluzione del capitale azionario

Il Capitale Sociale dell'emittente ha subito le evoluzioni di seguito descritte.

In data 28 febbraio 2006, l'Assemblea straordinaria dei soci dell'Emittente ha deliberato, tra l'altro, di aumentare il capitale sociale ai sensi dell'art. 2441, 4° comma, c.c. da Euro 10.174.500 ad Euro 173.292.000. Tale aumento di capitale è stato contestualmente liberato mediante il conferimento in natura, da parte di Cem Lux ed i Signori Alberto Mezzini e Mario Mezzini

(titolari dell'intero capitale sociale di Cem), delle azioni rappresentative l'intero capitale sociale di Cem.

L'Assemblea straordinaria del 6 maggio 2006 ha attribuito al Consiglio la facoltà, ai sensi dell'articolo 2443 del codice civile, di aumentare il capitale sociale, in una o più volte entro il termine di cinque anni dalla delibera per un importo massimo di Euro 273.316.680,00 in via gratuita e/o a pagamento, con o senza sovrapprezzo e anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441 comma 4 e 5 del Codice civile, mediante emissione di azioni ordinarie della società aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione, da assegnare gratuitamente ai soci ovvero da assegnarsi agli aventi diritto, con ogni più ampia facoltà di stabilire di volta in volta modalità, termini, condizioni e prezzo di emissioni delle nuove azioni, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, nonché la data di godimento delle medesime, con ogni ampio potere al riguardo. (Cfr. Sezione 2, Capitale 4, Paragrafo 4.3).

Tale delega è stata esercitata il 15 maggio 2006 con delibera di aumento di capitale gratuito del capitale sociale per € 17.329.200 (il capitale sociale è passato da € 173.292.000 a € 190.621.200). In seguito è stata esercitata con delibera del 30 dicembre 2006 la Società in tale data ha deliberato un aumento di capitale a pagamento riservato a Traghetto S.r.l. per € 13.009.500 (il capitale sociale è passato da Euro 190.621.200 a Euro 203.630.700), mediante emissione di n. 61.950.000 al prezzo di Euro 0,685 (Euro 0,21 nominale + Euro 0,475 sovrapprezzo).

Successivamente la Società ha deliberato in data 6 marzo 2007 un aumento a pagamento del capitale sociale per € 1.701.000 riservato a “*Société Generale Corporate & Investment Banking*” con l'esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, 5° comma del Codice civile; il capitale sociale è passato da Euro 203.630.700,00 a Euro 205.331.700,00 mediante emissione di un numero di 8.100.000,00 azioni ordinarie del valore nominale di Euro 0,21 ciascuna, al prezzo pari al valore nominale maggiorato da un sovrapprezzo di Euro 0,4043 per ciascuna azione, e dunque al prezzo complessivo di Euro 0,6143 cadauna,

La delega è stata esercitata il 15 maggio 2007 con delibera di aumento gratuito del capitale sociale per Euro 20.533.170 milioni (il capitale sociale è passato da Euro 205.331.700 a Euro 225.864.870).

In data 14 aprile 2008 è stato deliberato un aumento a pagamento del capitale sociale per € 1.228.248 riservato a “*Société Générale Corporate & Investment Banking*” con l'esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, 5° comma del Codice Civile. Il capitale sociale è passato da € 225.864.870,00 a Euro 227.093.118,00, mediante emissione di n. 5.848.800 azioni ordinarie del valore nominale di Euro 0,21 ciascuna, al prezzo pari al valore nominale maggiorato da un sovrapprezzo di Euro 0,0546 cadauna e dunque al prezzo complessivo di Euro 0,2646 cadauna.

Il 29 aprile 2008 l'Assemblea Straordinaria della Società ha deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento e con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441 comma 5° del Codice Civile per Euro 14.274.813. L'aumento del capitale era riservato alla CEM LUX S.à.r.l. e, a seguito di tale aumento di capitale, il capitale sociale della Società è passato da Euro

227.093.118,00 a Euro 241.367.931,00, mediante emissione di n. 67.975.300 nuove azioni del valore nominale di Euro 0,21 cadauna, con un sovrapprezzo di Euro 0,0745 per ogni nuova azione e quindi al prezzo complessivo di € 0,2845 per ogni azione.

In data 14 maggio 2008, è stato deliberato un aumento del capitale sociale a titolo gratuito per Euro 24.136.793,10, mediante assegnazione agli azionisti di una nuova azione per ogni 10 azioni già possedute. Il capitale sociale, a seguito di tale aumento, è passato da Euro 241.367.931,00 a Euro 265.504.724,10, con la contestuale emissione di n. 114.937.110 nuove azioni del valore nominale di Euro 0,21 cadauna. Nella stessa data, a seguito della delibera dell'Assemblea Straordinaria della Società, del 29 aprile 2008, che ha deliberato l'accorpamento delle azioni della Società, mediante emissione di nuovi titoli del valore nominale di € 2,10 cadauno in ragione di 10 vecchie azioni del valore nominale di Euro 0,21 cadauna, la Società ha deliberato di fissare la data di inizio del raggruppamento in data 7 luglio 2008.

In data 6 marzo 2009, L'assemblea straordinaria ha deliberato l'eliminazione del valore nominale delle azioni e la conseguente modifica dell'art. 5 dello Statuto sociale.

Da ultimo in data 30 giugno 2009 il Consiglio di Amministrazione in forza delle deleghe ricevute dall'Assemblea dei soci ha deliberato: (i) di dare esecuzione ad un aumento del capitale sociale da Euro 265.504.724,1 ad Euro 292.055.196,51 mediante prelievo e passaggio a capitale, dell'importo di Euro 26.550.472,41 prelevato dalle riserve da sovrapprezzo azioni; (ii) di emettere n. 12.643.082 nuove azioni ordinarie, prive del valore nominale, da assegnarsi gratuitamente ed alla pari a ciascun azionista dell'Emittente in ragione di una azione gratuita di nuova emissione ogni dieci azioni ordinarie possedute in data 3 luglio 2009, mediante stacco della Cedola N. 1 a decorrere dalla data del 13 luglio 2009.

21.2 Atto Costitutivo e Statuto

21.2.1 Descrizione dell'oggetto sociale e degli scopi dell'Emittente

L'oggetto sociale della Società, è definito nell'articolo 3 dello statuto sociale vigente che dispone quanto segue:

“La Società ha per oggetto l'attività, da svolgersi per conto proprio, di acquisto, sotto qualsiasi forma, gestione e alienazione di partecipazioni in società operanti prevalentemente nel settore immobiliare. Nel perseguimento dell'oggetto sociale, la società può assumere partecipazioni in altre imprese italiane o estere, non professionalmente, bensì occasionalmente e per conto proprio, a scopo di stabile investimento, comunque con esclusione di qualsiasi attività riservata ai sensi di legge e in particolare ex D.Lgs. 385/93 - fatto salvo quanto previsto dalla delibera C.I.C.R. del 3 marzo 1994, di seguito richiamata - ed ex D.Lgs. 58/98.

In particolare, la società può partecipare finanziariamente ed operativamente ad altre società, “joint venture”, società miste, consorzi, società consortili, associazioni o raggruppamenti temporanei d'impresa, Gruppi Europei di Interesse Economico; può concedere e ricevere finanziamenti da società del proprio gruppo, nei limiti di legge, con esclusione di qualsiasi attività riservata; stipulare mutui e finanziamenti passivi, nonché in via meramente residuale e comunque strumentalmente al conseguimento dell'oggetto sociale, rilasciare garanzie reali e personali

anche a favore e nell'interesse di terzi. La società può altresì esercitare il coordinamento ed il controllo organizzativo, commerciale, amministrativo e finanziario delle società partecipate, anche mediante il rilascio di garanzie reali, consentire iscrizioni ipotecarie su immobili sociali, fidejussioni ed avalli nonché la prestazione dei relativi servizi finanziari, contabili, amministrativi, direzionali ed affini. Tutte le attività devono essere svolte nei limiti e nel rispetto delle norme che ne disciplinano l'esercizio."

21.2.2 Sintesi delle disposizioni dello Statuto di Uni Land riguardanti i membri degli organi di amministrazione, di direzione e di vigilanza

Di seguito vengono riassunte le disposizioni dello Statuto sociale riguardanti i membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale in vigore alla Data del Prospetto

Consiglio di Amministrazione

Ai sensi dell'articolo 14 dello Statuto sociale l'Emittente:

"La Società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da un minimo di cinque ad un massimo di nove membri, anche non Soci, il cui numero viene stabilito dall'Assemblea degli Azionisti. L'Assemblea, prima di procedere alla nomina degli amministratori, ne determina il numero entro i limiti suddetti. L'intero Consiglio di Amministrazione viene nominato sulla base di liste presentate dai Soci e dal Consiglio di Amministrazione uscente, nelle quali i candidati dovranno esser elencati mediante un numero progressivo. A tal fine, l'Assemblea dovrà essere convocata con preavviso da pubblicarsi, a norma dell'art. 2366 del Codice Civile, non meno di trenta giorni prima di quello fissato per l'adunanza. Qualora il Consiglio di Amministrazione uscente presenti una propria lista, essa dovrà essere depositata presso la sede sociale, corredata delle informazioni e dichiarazioni di cui ai successivi due commi ad eccezione di quanto previsto ai punti (i) e (ii), e pubblicata su almeno un quotidiano italiano a diffusione nazionale almeno venti giorni prima di quello fissato per l'Assemblea in prima convocazione. Le liste presentate dai Soci dovranno essere depositate presso la sede sociale e pubblicate negli stessi modi indicati nel comma precedente e depositate almeno quindici giorni prima di quello fissato per l'Assemblea in prima convocazione corredate: (i) dell'indicazione dell'identità dei Soci che hanno presentato le liste e della percentuale di partecipazione al capitale sociale complessivamente detenuta; (ii) della certificazione rilasciata a norma delle disposizioni vigenti dalla quale risulti la titolarità della predetta partecipazione; (iii) di un'esauriente informativa sulle caratteristiche personali e professionali dei candidati ivi comprese le competenze acquisite e le esperienze maturate dagli stessi; (iv) delle dichiarazioni dei candidati circa l'eventuale possesso dei requisiti di indipendenza di cui all'art. 148, comma 3, del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e successive modificazioni; (v) delle dichiarazioni di ciascun candidato attestanti l'inesistenza di cause di ineleggibilità e di incompatibilità nonché il possesso dei requisiti prescritti dalla normativa anche regolamentare; (vi) delle ulteriori dichiarazioni con le quali i singoli candidati accettano la propria candidatura; (vii) di eventuali ulteriori informazioni o dichiarazioni prescritte dalla normativa anche regolamentare. Qualora a carico dei soggetti designati siano state emesse sentenze di condanna passate in giudicato in esito alla promozione di azioni sociali di responsabilità, ovvero qualora sia stata pronunciata dichiarazione giudiziale di insolvenza nei confronti di società nelle quali costoro hanno rivestito, almeno nei due esercizi precedenti l'adozione del relativo provvedimento, la carica di amministratore unico o delegato, l'informativa di cui al punto (iii) del precedente comma deve farne menzione. Ciascuna lista deve includere un numero di candidati – da indicare ai primi posti della stessa – in possesso dei requisiti di indipendenza sopra richiamati, non inferiore ai minimi di legge. Ogni Socio potrà

presentare o concorrere alla presentazione di una sola lista ed ogni candidato potrà presentarsi in una sola lista a pena di ineleggibilità.

Ogni lista dovrà contenere un numero di candidati non superiore al numero massimo di Consiglieri previsto dal primo comma del presente articolo. Avranno diritto di presentare le liste soltanto i Soci che da soli o insieme ad altri Soci rappresentino almeno l'1% del capitale sociale. La lista per la presentazione della quale non siano state osservate tutte le previsioni di cui sopra è considerata come non presentata. Le liste corredate della documentazione sopra descritta sono poste a disposizione del pubblico – senza indugio e, comunque, almeno dieci giorni prima di quello previsto per l'Assemblea in prima convocazione – presso la sede sociale, la società di gestione del mercato nonché sul sito internet della Società. Ogni avente diritto al voto potrà votare una sola lista. All'elezione dei membri del Consiglio di Amministrazione si procederà come segue: a) dalla lista che avrà ottenuto la maggioranza dei voti espressi dai Soci saranno tratti, nell'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista stessa, i quattro quinti degli amministratori da eleggere, con arrotondamento, in caso di numero frazionario, a quello intero più prossimo; b) dalla lista che ha ottenuto il secondo maggior numero di voti e non sia collegata in alcun modo, neppure indirettamente, con i Soci che hanno presentato o votato la lista di cui alla precedente lettera a), sarà tratto il restante Consigliere nella persona del candidato indicato al primo posto della lista medesima. In caso di parità di voti di lista, si procederà a nuova votazione da parte dell'intera Assemblea, risultando eletti, nel numero necessario al completamento del Consiglio, i candidati che ottengano il maggior numero di voti nel rispetto comunque delle previsioni di legge a tutela delle minoranze. Gli amministratori durano in carica tre esercizi e scadono alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica. Essi sono rieleggibili. Il venir meno in capo ad un amministratore dei richiamati requisiti di indipendenza che determini, altresì, il venir meno della presenza di almeno un amministratore indipendente in seno al Consiglio di Amministrazione comporta la decadenza di questi dalla carica. Qualora nel corso dell'esercizio vengano a mancare uno o più amministratori, si provvederà alla loro sostituzione ai sensi dell'art. 2386 del Codice Civile, nell'ambito degli appartenenti alla medesima lista dell'Amministratore da sostituire sempre che ciò consenta di assicurare la presenza in seno al Consiglio di Amministrazione di un numero di amministratori, in possesso dei requisiti di indipendenza di cui al presente articolo, non inferiore al minimo di legge. In tal caso, la nomina degli amministratori sarà effettuata dall'Assemblea, con le maggioranze di legge, nell'ambito degli appartenenti alla medesima lista dell'Amministratore venuto a mancare. Qualora, per qualsiasi regione, la nomina di uno o più amministratori non possa essere effettuata secondo quanto previsto nel presente articolo, si applicheranno le disposizioni di legge in materia. Quando per qualsiasi causa il numero degli amministratori in carica si riduca a meno della metà, si intenderà decaduto l'intero Consiglio e l'Assemblea dovrà essere convocata per la ricostituzione integrale di esso.”

Collegio Sindacale

Con riferimento al Collegio Sindacale, l'articolo 21 dello Statuto di Uni Land prevede quanto segue:

“Il Collegio Sindacale è nominato dall'Assemblea dei Soci ed è composto di tre Sindaci effettivi e due supplenti. I Sindaci durano in carica tre esercizi – salve diverse disposizioni di legge – ed il loro mandato viene a scadere alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica. Essi sono rieleggibili. Non possono ricoprire la carica di Sindaco effettivo coloro che superino il limite degli incarichi di amministratore e controllo previsto dalla normativa regolamentare per i componenti il Collegio Sindacale di società

emittenti titoli quotati nei mercati regolamentati italiani, nonché coloro che non siano in possesso dei requisiti di onorabilità e di professionalità stabiliti dalla normativa vigente. La nomina del Collegio Sindacale avviene sulla base di liste presentate nei termini e con le modalità di cui in appresso, dai Soci che da soli o insieme ad altri Soci rappresentino almeno lo 1% del capitale sociale. Ogni Socio – e coloro che appartengono al medesimo Gruppo come definito nell'art. 144-ter del Regolamento adottato dalla CONSOB con Delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modificazioni ("Regolamento Emittenti") o che aderiscono ad un Patto Parasociale avente ad oggetto le azioni della Società – può presentare o votare anche se per interposta persona o per il tramite di società fiduciarie, una sola lista ed ogni candidato può presentarsi in una sola lista a pena di ineleggibilità. Almeno quindici giorni prima di quello fissato per l'Assemblea in prima convocazione, le liste debbono essere pubblicate su almeno un quotidiano italiano a diffusione nazionale e depositate presso la sede sociale corredate: (i) dell'indicazione dell'identità dei Soci che hanno presentato le liste e della percentuale di partecipazione al capitale sociale complessivamente detenuta; (ii) della certificazione rilasciata a norma delle disposizioni vigenti dalla quale risulti la titolarità della predetta partecipazione; (iii) di un'esauriente informativa sulle caratteristiche personali e professionali dei candidati ivi comprese le competenze acquisite e le esperienze maturate dagli stessi; (iv) delle dichiarazioni di ciascun candidato attestanti il possesso dei requisiti prescritti dalla normativa anche regolamentare; (v) delle ulteriori dichiarazioni con le quali i singoli candidati accettano la propria candidatura e rendono noti gli incarichi di amministrazione e di controllo ricoperti presso altre società; (vi) di eventuali ulteriori informazioni o dichiarazioni prescritte dalla normativa anche regolamentare. Qualora a carico dei soggetti designati siano state emesse sentenze di condanna passate in giudicato in esito alla promozione di azioni di responsabilità ai sensi dell'art. 2407 del Codice Civile, ovvero qualora sia stata pronunciata dichiarazione giudiziale di insolvenza nei confronti di società nelle quali costoro hanno rivestito, almeno nei due esercizi precedenti l'adozione del relativo provvedimento, la carica di sindaco, l'informativa di cui al punto (iii) del precedente comma deve farne menzione. Le liste presentate dai Soci diversi da coloro che detengono, anche congiuntamente, una partecipazione di controllo o di maggioranza relativa sono, altresì, corredate di una dichiarazione dei Soci medesimi attestante l'assenza con questi ultimi di rapporti di collegamento come definiti dall'art. 144 quinquies, comma 1., del Regolamento Emittenti. Ogni lista deve contenere un numero di candidati indicati progressivamente non superiore al numero dei componenti del Collegio Sindacale previsto dal primo comma del presente articolo. Le liste si articolano in due sezioni: la prima riguarda i candidati alla carica di Sindaco effettivo, la seconda riguarda i candidati alla carica di Sindaco supplente. Almeno il primo dei candidati di ciascuna sezione deve essere iscritto nel registro dei revisori contabili ed aver esercitato l'attività di controllo legale dei conti per un periodo non inferiore a tre anni. La lista per la presentazione della quale non siano state osservate tutte le previsioni di cui sopra è considerata come non presentata. Nel caso in cui, alla scadenza del termine di cui al quinto comma del presente articolo, sia stata presentata una sola lista ovvero soltanto liste proposte da Soci che risultino tra loro collegati ai sensi di quanto previsto dall'art. 144-quinquies, comma 1, del Regolamento Emittenti, detto termine di presentazione delle liste è prorogato di cinque giorni e la soglia dello 1% di cui al quarto comma del presente articolo è ridotta di un terzo. Di quanto precede la Società informa senza indugio il pubblico a mezzo comunicato stampa. Le liste corredate della documentazione sopra descritta sono poste a disposizione del pubblico – senza indugio e, comunque, almeno dieci giorni prima di quello previsto per l'Assemblea in prima convocazione – presso la sede sociale, la società di gestione del mercato nonché sul sito internet della Società. All'elezione dei membri del Collegio Sindacale si procederà come segue: a) dalla lista che avrà ottenuto la maggioranza dei voti espressi dai Soci saranno tratti, nell'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista stessa, due Sindaci effettivi e uno supplente; b) il restante Sindaco effettivo sarà tratto dalla lista fra quelle presentate e votate da parte di Soci che non siano collegati, neppure indirettamente, con i Soci che

abbiano presentato o votato la lista di cui alla precedente lettera a), che avrà ottenuto il maggior numero di voti; c) Il secondo Sindaco supplente sarà tratto dalla lista, tra quelle di cui alla precedente lettera b), che avrà ottenuto il maggior numero di voti. In caso di parità di voti di lista, si procederà a nuova votazione da parte dell'intera Assemblea, risultando eletti, nel numero necessario al completamento del Collegio Sindacale, i candidati che ottengano il maggior numero di voti nel rispetto comunque delle previsioni di legge a tutela delle minoranze. La carica di Presidente del Collegio Sindacale, sarà assunta dal Sindaco Effettivo nominato ai sensi della precedente lettera b). Nel caso in cui sia presentata una sola lista, da essa sono tratti tutti i Sindaci effettivi e supplenti da eleggere nell'ordine di elencazione. In tal caso, l'Assemblea nomina il Presidente del Collegio Sindacale con le maggioranze di legge. In caso di sostituzione di un Sindaco, ove possibile, si procederà come segue:

- se la sostituzione un Sindaco tratto dalla lista di cui alla precedente lettera a), subentrerà un Sindaco tratto dalla medesima lista;

- se la sostituzione concerne il Sindaco tratto dalle liste di cui alla precedente lettera b), subentrerà il Sindaco supplente eletto con le modalità previste alla precedente lettera c). La nomina dei Sindaci per l'integrazione del Collegio, ai sensi dell'art. 2401 del Codice Civile, sarà effettuata dall'Assemblea con le maggioranze di legge, nell'ambito degli appartenenti alla medesima lista del Sindaco venuto a mancare. Qualora detta Assemblea debba, altresì, procedere alla nomina del Presidente del Collegio Sindacale, questa sarà effettuata con le maggioranze di legge, tra i Sindaci effettivi tratti dalla lista alla precedente lettera b). Qualora per qualsiasi ragione la nomina del Presidente o di uno o più Sindaci Effettivi e Supplenti ovvero l'integrazione del Collegio Sindacale non possa essere effettuata secondo quanto previsto nel presente articolo, l'Assemblea delibera con le maggioranze di legge. Il Collegio Sindacale deve riunirsi almeno ogni novanta giorni. E' ammessa la possibilità che le riunioni del Collegio Sindacale si tengano mediante mezzi di telecomunicazione, a condizione che tutti i sindaci che vi partecipano possano essere identificati e che sia loro consentito di partecipare ai controlli e di intervenire in tempo reale alla trattazione degli argomenti affrontati, nonché di ricevere, trasmettere e visionare i documenti. Verificandosi questi requisiti, il Collegio Sindacale si considera riunito nel luogo di presenza del suo Presidente. L'Assemblea determina la loro retribuzione annua. Ai Sindaci compete inoltre il rimborso delle spese occasionate dalla carica.”

21.2.3 Diritti, privilegi e restrizioni connessi a ciascuna classe di azioni esistenti

Le azioni ordinarie sono nominative, indivisibili, danno diritto ad un voto ciascuna e sono ripive di valore nominale (art. 5 statuto).

Ai sensi dell'art. 24 dello Statuto gli utili netti annuali, dopo l'accantonamento a riserva legale fino a raggiungere il quinto del capitale sociale, sono ripartiti secondo deliberazione dell'assemblea.

Possono essere distribuiti acconti sui dividendi in conformità a quanto previsto dalla legge.

Ai sensi dell'art. 26 dello Statuto, addivenendosi in qualsiasi tempo e per qualsiasi causa allo scioglimento della Società l'assemblea determinerà le modalità della liquidazione e nominerà uno o più liquidatori definendone i poteri.

Alla Data del Prospetto non esistono altre categorie di azioni diverse da quelle ordinarie.

21.2.4 Modifica dei diritti dei possessori delle azioni

Ai sensi dell'art. 25 dello Statuto, il diritto di recesso spetta al socio in tutti i casi stabiliti dalla legge.

Non costituiscono in ogni caso cause di recesso la proroga del termine della società e l'introduzione o la rimozione di vincoli alla circolazione delle azioni.

Per l'esercizio del diritto di recesso il socio deve trasmettere alla società una istanza recante le generalità del socio, il domicilio eletto per le comunicazioni inerenti al procedimento, il fatto che ha legittimato l'esercizio del diritto, il numero e la categoria delle azioni per le quali viene esercitato il diritto di recesso. Essa deve essere spedita all'Organo Amministrativo a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, a pena di decadenza, entro i termini previsti dalla legge.

Dal momento dell'esercizio del diritto di recesso e sino al termine del relativo procedimento le azioni per le quali è esercitato il diritto di recesso devono restare depositate presso la sede sociale. Il recesso non può comunque essere esercitato e, se già esercitato, è privo di efficacia se entro novanta (90) giorni, la società revoca la delibera che lo legittima ovvero se è deliberato lo scioglimento della società.

Il valore di liquidazione delle azioni sarà determinato dall'organo amministrativo, sentito il parere del collegio sindacale e del soggetto incaricato della revisione contabile, facendo riferimento alla media aritmetica dei prezzi di chiusura nei sei mesi che precedono la pubblicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea le cui deliberazioni legittimano il recesso.

Qualora nessun socio abbia proposto contestualmente alla dichiarazione di recesso contestazione per iscritto, il valore di liquidazione si intende tacitamente approvato. In caso di contestazione del valore di liquidazione delle azioni come sopra determinato dall'Organo Amministrativo da parte del socio che ha esercitato il diritto di recesso, detto valore viene determinato entro i novanta (90) giorni successivi tramite relazione giurata di esperto designato dal Tribunale competente in relazione alla sede sociale, che provvede anche sulle spese; si applica in tal caso il primo comma dell'art. 1349 c.c.

21.2.5 Convocazione delle assemblee degli azionisti

Ai sensi dell'articolo 10 dello Statuto sociale, l'Assemblea è convocata dal Consiglio di Amministrazione sia presso la sede sociale che altrove, purché in uno Stato membro dell'unione Europea, mediante avviso contenente l'indicazione del giorno, dell'ora, del luogo dell'adunanza e l'elenco delle materie da trattare. L'avviso deve essere pubblicato, almeno trenta (30) giorni prima di quello fissato per l'Assemblea, sul quotidiano "Finanza & Mercati" oppure su "Milano Finanza" oppure su "Il Sole 24 Ore"; se al tempo della convocazione i detti quotidiani hanno cessato le pubblicazioni l'avviso deve essere pubblicato nella Gazzetta Ufficiale.

L'Assemblea ordinaria deve essere convocata almeno una volta l'anno nel termine di centoventi (120) giorni dalla chiusura dell'esercizio o, qualora la Società sia tenuta alla redazione del bilancio consolidato o quando ricorrano particolari esigenze relative alla struttura ed all'oggetto della

Società, entro centottanta (180) giorni dalla chiusura dell'esercizio. In via ordinaria o straordinaria l'Assemblea è inoltre convocata ogniqualvolta il Consiglio lo ritenga opportuno, nonché in ogni caso previsto dalla legge. Nell'avviso di convocazione dell'Assemblea deve essere fissato il giorno per la seconda e la terza convocazione.

21.2.6 Disposizioni dello Statuto che potrebbero avere l'effetto di ritardare, rinviare o impedire una modifica dell'assetto di controllo dell'Emittente

Lo Statuto dell'Emittente non contiene disposizioni che potrebbero aver l'effetto di limitare la partecipazione al capitale sociale dell'Emittente, né alcuna altra disposizione che potrebbe avere l'effetto di ritardare, rinviare o impedire la modifica dell'assetto di controllo dell'Emittente stesso.

21.2.7 Indicazione di eventuali disposizioni dello Statuto che disciplinano la soglia di possesso al di sopra della quale vige l'obbligo di comunicazione al pubblico della quota di azioni posseduta (partecipazioni rilevanti)

Lo Statuto dell'Emittente non contiene disposizioni particolari relative ad obblighi di comunicazione in relazione alle partecipazioni azionarie nel capitale sociale dell'Emittente. Si riportano qui di seguito le principali previsioni concernenti la disciplina delle variazioni delle partecipazioni rilevanti. Per ulteriori informazioni si rinvia alla normativa applicabile.

In base al Testo Unico ed al Regolamento Emittenti coloro che partecipano al capitale rappresentato da azioni con diritto di voto di una società azioni quotate devono comunicare alla società partecipata e alla CONSOB, con le modalità previste nel Regolamento Emittenti:

- il superamento delle soglie percentuali del 2, 5, 7.5, 10 e successivi multipli di 5%;
- la riduzione della partecipazione entro le soglie indicate al punto che precede.

Ai fini degli obblighi di comunicazione di cui sopra sono considerate partecipazioni sia le azioni delle quali un soggetto è titolare, anche se il diritto di voto spetta o è attribuito a terzi, sia quelle in relazione alle quali spetta o è attribuito il diritto di voto.

Ai medesimi fini sono anche computate sia le azioni di cui sono titolari interposte persone, fiduciari, società controllate sia quelle in relazione alle quali il diritto di voto spetta o è attribuito a tali soggetti. Le azioni intestate o girate a fiduciari e quelle per le quali il diritto di voto è attribuito a un intermediario, nell'ambito dell'attività di gestione del risparmio, non sono computate dai soggetti controllanti il fiduciario o l'intermediario.

Ai fini degli obblighi di comunicazione relativi alle soglie del 5%, 10%, 25%, 50% e 75% sono computate anche le azioni emesse e sottoscritte che un soggetto può acquistare o vendere di propria iniziativa, direttamente o per il tramite di interposte persone, fiduciari, società controllate.

Le azioni che possono essere acquistate tramite l'esercizio di diritti di conversione o di warrant sono computate ai fini di cui sopra, solo se l'acquisizione può avvenire entro sessanta giorni.

In attuazione delle previsioni di cui all'articolo 2.6 del Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti dalla Borsa Italiana S.p.A., da ultimo modificato con delibera dell'assemblea ordinaria di Borsa Italiana S.p.A. del 26 aprile 2007 e con delibera Consob n. 15996 del 26 giugno 2007 nonché delle previsioni del Regolamento approvato con delibera Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 come successivamente modificato (di seguito il "Regolamento Consob"), il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha approvato in data 14 novembre 2007 il Codice di Comportamento (di seguito anche il "Codice"), diretto a disciplinare gli obblighi informativi, nei confronti di Uni Land, delle Autorità Competenti nonché del Mercato, relativi alle operazioni di acquisto, vendita, scambio di azioni dell'Emittente ovvero di Strumenti Collegati alle Azioni dell'Emittente, come di definite (le "Operazioni") effettuate dai Soggetti Rilevanti come di seguito definiti ovvero dai Soggetti Collegati ai Soggetti Rilevanti, come di seguito definiti.

Le regole di comportamento contenute nel Codice si applicano ai soggetti identificati come soggetti rilevanti ai sensi dell'art. 152 sexies, 1.c) del Regolamento Consob (i "Soggetti Rilevanti") in quanto, in virtù dell'incarico ricoperto nelle società di appartenenza, hanno accesso ad informazioni su fatti tali da determinare variazioni significative nelle prospettive economiche, finanziarie e patrimoniali dell'Emittente e del suo gruppo idonee, se rese pubbliche, ad influenzare sensibilmente il prezzo degli strumenti finanziari quotati.

Ciascun Soggetto Rilevante, avvalendosi del supporto del responsabile dell'attuazione del Codice, potrà indicare ulteriori Soggetti Rilevanti, in relazione all'attività svolta o all'incarico assegnato alle stesse.

L'individuazione di ulteriori Soggetti Rilevanti, potrà valere anche per periodi di tempo limitati. In tal caso il Soggetto Rilevante sarà tenuto a dare comunicazione al responsabile dell'attuazione del Codice della cessazione dell'attività o dell'incarico da parte del soggetto indicato, che, per l'effetto, cesserà di essere qualificato come Soggetto Rilevante ai fini del Codice.

I Soggetti Rilevanti sono tenuti a comunicare all'Emittente ed, in particolare, al responsabile dell'attuazione del Codice, nei termini e con le modalità precisate nel Codice, il compimento di Operazioni aventi ad oggetto azioni dell'Emittente ovvero strumenti finanziari collegati alle azioni dell'Emittente, come definiti all'articolo 152 sexies, 1. b) del Regolamento Consob (gli "Strumenti Finanziari Collegati alle Azioni").

Ai fini di quanto sopra:

- a) si tiene conto delle Operazioni compiute da ciascun Soggetto Rilevante ovvero da persone strettamente legate ai Soggetti Rilevanti come definite ai sensi dell' art. 152 sexies, 1. d) del Regolamento Consob (i "Soggetti Collegati");
- b) non si tiene conto delle Operazioni di cui all'art. 152 septies, 3 lett. a), b), c) del Regolamento Consob.

I Soggetti Rilevanti sono tenuti a comunicare all'Emittente e per essa al responsabile dell'attuazione del Codice il compimento di ciascuna Operazione da essi effettuata ovvero

effettuata dai relativi Soggetti Collegati, entro il secondo giorno di mercato aperto successivo all'effettuazione dell'Operazione.

L'Emittente e per essa il responsabile dell'attuazione del codice effettuerà le comunicazioni ai sensi dell'art. 152 octies, del Regolamento Consob, entro il primo giorno di mercato aperto successivo a quello del ricevimento delle relative comunicazioni da parte dei Soggetti Rilevanti.

21.2.8 Speciali pattuizioni statutarie relative alla modifica del capitale sociale

A seguito dell'Assemblea straordinaria dei soci del 6 maggio 2006 e delle deliberazioni dell'Assemblea straordinaria del 29 aprile 2008, è stato attribuito al Consiglio di Amministrazione, entro il periodo di cinque anni dalla deliberazione (e quindi sino al 6 maggio 2011):

A) la facoltà, ex art. 2443 del Codice Civile, di aumentare il capitale sociale, in una o più volte, di un importo massimo di euro 273.316.680,00 di valore nominale (importo ora ridotto ad euro 233.241.138,90 a seguito delle parziali esecuzioni intervenute in data 30 dicembre 2006, in data 6 marzo 2007, in data 14 aprile 2008 e 4 giugno 2008), in via gratuita e/o a pagamento, con o senza sovrapprezzo e anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 4 e 5, c.c., mediante emissione di azioni ordinarie della società aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione, da assegnare gratuitamente ai soci ovvero da assegnare agli aventi diritto, con ogni più ampia facoltà di stabilire di volta in volta modalità, termini, condizioni e prezzo di emissione delle nuove azioni, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, nonché la data di godimento delle medesime, con ogni più ampio potere al riguardo. Gli aumenti di capitale sociale delegati potranno essere eseguiti:

- se a titolo gratuito, mediante utilizzo della residua riserva da sovrapprezzo azioni costituita a seguito del conferimento effettuato nel corso dell'assemblea del 28 febbraio 2006;

- se con esclusione del diritto di opzione, ai sensi dell'art. 2441, 4° e 5° comma c.c., mediante conferimenti di beni immobili, di partecipazioni in società operanti prevalentemente nel settore immobiliare e di rami di azienda per l'esercizio di attività immobiliari; previe delibere di Consiglio: di approvazione delle relazioni prescritte dal detto articolo del Codice Civile, di attribuzione degli incarichi alla società di revisione per l'eventuale predisposizione dei pareri sulla congruità del prezzo di emissione delle nuove azioni, di approvazione della richiesta al Tribunale competente per la nomina dei periti chiamati a redigere la relazione di stima prescritta dall'art. 2343 del codice civile;

B) la facoltà, ex art. 2420 ter del Codice Civile, di emettere, in una o più volte e nel rispetto delle norme vigenti, obbligazioni convertibili anche a servizio di warrant eventualmente abbinati alle stesse ed eventualmente connessi ad operazioni di finanziamento subordinato (c.d. "mezzanino") per un ammontare massimo di Euro 120.000.000 (centoventimilioni), e di definire modalità, termini e condizioni di ogni eventuale emissione di prestito obbligazionario e degli eventuali warrant connessi, approntare i relativi regolamenti, con tutti i poteri al riguardo.

Il capitale sociale può essere aumentato anche mediante conferimenti di beni in natura e di crediti, nel rispetto delle disposizioni di legge in materia. L'assemblea può deliberare la riduzione del capitale anche per via di assegnazione ai soci di determinate attività sociali o di azioni o di quote di altre aziende o società nelle quali la società possa avere partecipazioni.

CAPITOLO 22 - CONTRATTI IMPORTANTI

22.1 Contratti rilevanti, diversi da quelli conclusi nel corso del normale svolgimento dell'attività dell'Emittente, stipulati nei due anni precedenti la Data del Prospetto.

Alla Data del Prospetto il Gruppo non sono in essere contratti di particolare rilevanza né con parti terze né con società del Gruppo che non siano stati comunicati precedentemente al mercato ovvero oggetto di descrizione nel presente Prospetto.

22.2 Contratti di Finanziamento

Per una descrizione dei principali finanziamenti concessi al Gruppo Uni Land, si veda la Sezione Prima, Capitolo 10, Paragrafo 10.1 del presente Prospetto Informativo.

Si segnala che nel citato contratto di finanziamento in Project Financing, per massimi Euro 23.100.000,00, stipulato in data 1 agosto 2008 tra Two Solar Park 2008 S.r.l e Interbanca, è stato previsto a carico della società prenditrice un impegno di c.d. *negative pledge* (i.e. impegno a “non concedere e non consentire la creazione di gravami sui propri beni, ad eccezione dei gravami consentiti”) che risulta rispettato alla data del 31 dicembre 2008, al 30 giugno 2009 nonché alla Data del Prospetto.

Si rileva inoltre che nessuna società del Gruppo ha contrattualmente assunto verso terzi impegni relativi a *covenants* finanziari né sono stati assunti ulteriori impegni di *negative pledge* rispetto a quello sopra menzionato.

CAPITOLO 23 - INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI, PARERI DI ESPERTI E DICHIARAZIONI DI INTERESSI

23.1 Relazioni e pareri di esperti

Il Prospetto Informativo contiene le Relazioni sulle informazioni contabili oggetto di revisione contabile da parte di Audirevi S.r.l., di cui alla Sezione I Capitolo 20, del presente Prospetto Informativo.

Il Prospetto Informativo contiene inoltre riferimenti alle perizie effettuate da CBRE, primaria società indipendente di valutazione immobiliare, con sede in Milano, Via del Lauro n. 5/7, che non ha interessi nell'Emittente e che ha dato il consenso ad includere e riportare le risultanze delle valutazioni nei documenti pubblicati dall'Emittente stesso.

La valutazione degli immobili di proprietà del gruppo al 31 dicembre 2008, 2007 e 2006 effettuata da CBRE, citate non richiamate nelle relazioni sulla gestione dei singoli esercizi. Una sintesi delle valutazioni 31 dicembre 2008, 2007 e 2006, effettuate da CBRE, sono a disposizione del pubblico presso la sede legale dell'Emittente e sul sito internet www.unilandspa.it.

23.2 Elaborazioni esterne all'Emittente

Ove indicato, le informazioni contenute nel presente Prospetto Informativo provengono da fonti terze. La Società conferma che tali informazioni sono state riprodotte fedelmente e che, per quanto l'Emittente sappia o sia in grado di accertare sulla base di informazioni pubblicate dai terzi in questione, non sono stati omessi fatti che potrebbero rendere le informazioni riprodotte inesatte o ingannevoli.

CAPITOLO 24 - DOCUMENTI ACCESSIBILI AL PUBBLICO

I seguenti documenti sono a disposizione del pubblico presso la sede legale di Uni Land e presso Borsa Italiana, nonché sul sito internet di Uni Land www.unilandspa.it :

- il Prospetto Informativo;
- l'Atto Costitutivo e lo Statuto Sociale dell'Emittente;
- i bilanci di esercizio e consolidati di Uni Land relativi agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2008, 2007 e 2006 unitamente alle relazioni sulla gestione, alle relazioni della Società di Revisione e alle relazioni del Collegio Sindacale;
- le relazioni intermedie consolidate relative ai semestri chiusi al 30 giugno 2009 e 2008, unitamente alle relazioni di revisione contabile limitata della Società di Revisione e alle relazioni della Società di Revisione;
- la sintesi delle relazioni di stima del patrimonio immobiliare del Gruppo Uni Land redatte da CBRE con riferimento alle date del 31 dicembre 2008, 2007 e 2006 e del 30 giugno 2009.

Il presente Prospetto Informativo è disponibile sul sito dell'Emittente (www.unilandspa.it) e anche sul sito di Borsa Italiana www.borsaitaliana.it.

CAPITOLO 25 - INFORMAZIONI SULLE PARTECIPAZIONI

La struttura del Gruppo Uni Land è descritta nella Sezione prima, Capitolo 7, Paragrafo 7.2.

Alla Data del Prospetto, l'Emittente non detiene partecipazioni in altre imprese o società oltre a quelle descritte nella Sezione prima, Capitolo 7, Paragrafo 7.2.

SEZIONE SECONDA

CAPITOLO 1 - PERSONE RESPONSABILI

1.1 Persone responsabili del Prospetto

Si veda la Sezione prima, Capitolo 1, Paragrafo 1.1.

1.2 Dichiarazione di responsabilità

Si veda la Sezione prima, Capitolo 1, Paragrafo 1.2.

CAPITOLO 2 - FATTORI DI RISCHIO

Per una dettagliata descrizione dei Fattori di Rischio specifici per l'Emittente e per il suo settore di attività, si rinvia al Paragrafo Fattori di Rischio del Prospetto.

CAPITOLO 3 - INFORMAZIONI FONDAMENTALI

3.1 Dichiarazione relativa al capitale circolante

L'Emittente ritiene che il capitale circolante (pari alla differenza tra attività e passività correnti di natura non finanziaria) di cui dispone sia sufficiente per le sue attuali esigenze (per ulteriori informazioni sulle risorse finanziarie dell'Emittente si veda la Sezione prima, Capitoli 9 e 10, del Prospetto).

3.2 Fondi propri e indebitamento

La seguente tabella riporta la composizione dei fondi propri dell'Emittente, come risultante dal bilancio consolidato al 31 dicembre 2008, 2007 e 2006 e dalla relazione semestrale consolidata al 30 giugno 2009.

Voci da SITUAZIONE FINANZIARIA PATRIMONIALE CONSOLIDATA	30.06.2009	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
	(i)	(a)	(b)	(c)
<i>importi in migliaia di Euro</i>				
Patrimonio netto				
Capitale sociale	265.505	265.505	225.865	203.631
Riserva sovrapprezzo azioni	58.170	66.174	84.982	102.761
Altre riserve	24.583	27.237	24.741	23.807
Utile (perdita) del periodo	(4.084)	(5.359)	4.444	182
Patrimonio netto attribuibile agli Azionisti della capogruppo	344.174	353.557	340.032	330.381
Patrimonio netto di terzi	1.675	4.477	8.402	2.707
Risultato di competenza di terzi	(328)	(1.486)	381	(12)
Totale patrimonio netto	345.521	356.548	348.815	333.076

Si riporta di seguito l'andamento dell'indebitamento finanziario netto consolidato dell'Emittente, determinato in conformità a quanto indicato nel paragrafo 127 delle Raccomandazioni CESR 05/054b del febbraio 2005, come risultante dal bilancio consolidato al 31 dicembre 2008, 2007 e 2006 e dalla relazione semestrale consolidata al 30 giugno 2009.

TABELLA INDEBITAMENTO NETTO - Standard CESR, Par. 127 - Racc. CESR/05-054B, Reg. CE809/2004

	30.06.2009	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
A. Cassa	12	19	89	0
B. Altre disponibilità liquide	2.042	1.601	5.774	6.236
C. Titoli detenuti per la negoziazione	0	0	0	0
D. LIQUIDITA' (A + B + C)	2.054	1.620	5.863	6.236
E. CREDITI FINANZIARI CORRENTI	118	175	-	-
F. Debiti bancari correnti	14.980	16.712	27.809	8.927
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	1.260	820	917	122
H. Altri debiti finanziari correnti	86	637	262	3.764
I. INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE (F + G + H)	16.326	18.169	28.988	12.813
J. INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE NETTO (I - E - D)	14.154	16.374	23.125	6.577
K. CREDITI FINANZIARI NON CORRENTI	2.492	2.442	-	-
L. Debiti bancari non correnti	73.956	78.380	50.344	12.460
M. Obbligazioni emesse	0	0	0	0
N. Altri debiti finanziari non correnti	19.057	19.838	9.407	167
O. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE (L + M + N)	93.013	98.218	59.751	12.627
P. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE NETTO (O - K)	90.521	95.776	59.751	12.627
Q. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO (J + P)	104.675	112.150	82.876	19.204

Alla data del 31 luglio 2009 i dati relativi all'indebitamento finanziario consolidato non hanno subito variazioni significative rispetto ai corrispondenti dati al 30 giugno 2009.

Per ulteriori informazioni sui fondi propri e sull'indebitamento dell'Emittente, si veda la Sezione prima, Capitolo 9 e Capitolo 10 del Prospetto.

3.3 Interessi di persone fisiche e giuridiche partecipanti all'Offerta

Fatta eccezione per i Soci di Uni Land, non vi sono soggetti che possano avere particolari interessi significativi per l'Offerta.

3.4 Ragioni dell'Offerta e impiego dei proventi

In considerazione degli impegni assunti dal socio di controllo, Ing. Alberto Mezzini, di esercitare integralmente i diritti di opzione ad esso spettanti nonché l'eventuale porzione inoptata, anche mediante compensazione dei crediti vantanti nei confronti dell'Emittente (direttamente ed indirettamente per complessivi circa Euro 20 milioni alla Data del Prospetto, cfr. Sezione Prima, Capitolo 19, Paragrafo 19.1), i proventi netti dell'Offerta potranno determinarsi ed essere utilizzati secondo quanto di seguito rappresentato.

- (iii) La porzione di aumento di capitale di competenza dell'Ing. Mezzini e delle società da esso controllate, per complessivi circa Euro 13,5 milioni, verrà integralmente sottoscritta – secondo quanto recentemente comunicato dallo stesso Ing. Mezzini – mediante compensazione dei relativi crediti vantati nei confronti della Società; pertanto tali somme saranno automaticamente imputate a riduzione dell'indebitamento finanziario netto consolidato (che al 30 giugno 2009 era pari ad Euro 105 milioni).

- (iv) La porzione di aumento di capitale di competenza degli azionisti di minoranza di Uni Land (diversi dall'Ing. Mezzini e dalle società ad esso facenti capo), per circa Euro 6,5 milioni, verrebbe destinata – nel caso in cui gli stessi aderissero all'Offerta mediante versamenti in denaro - per dar corso a nuovi investimenti nella creazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili (eolica., solare, biomasse) diversi da quello già installato in Puglia dalla controllata Two Solar Park 2008 S.r.l. Ove invece, tali gli azionisti non aderissero all'Offerta, l'Ing. Mezzini (direttamente ed indirettamente), sottoscriverebbe sia la porzione di aumento di capitale di propria spettanza sia, integralmente, la porzione rimasta inoptata; e ciò, esclusivamente mediante compensazione dei crediti vantati nei confronti della Società. In tal caso, nessun provento liquido verrebbe destinato agli investimenti nelle energie rinnovabili mentre l'intero aumento di capitale sarebbe destinato alla riduzione dell'indebitamento finanziario esistente.

Riguardo ai citati investimenti nel settore delle energie rinnovabili, si evidenzia, che alla Data del Prospetto – pur essendo avviate alcune trattative su base informale e di carattere cognitivo con parti terze e fatto salvo l'impianto fotovoltaico già installato in Puglia dalla società controllata Two Solar Park 2008 S.r.l. per complessivi 4MWh (il cui allaccio alla rete ENEL è previsto entro la fine del 2009) (cfr. Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.1.1.) – non è stato approvato alcuno specifico piano industriale né sono state assunte deliberazioni o determinazioni di qualsivoglia natura in merito all'ammontare, alla tipologia ed alla tempistica degli investimenti che potrebbero essere effettuati nel settore della produzione di energia da fonti rinnovabili.

CAPITOLO 4 - INFORMAZIONI RIGUARDANTI GLI STRUMENTI FINANZIARI

4.1 Descrizione delle azioni

Le Azioni offerte in opzione sono azioni ordinarie Uni Land, senza valore nominale, godimento regolare.

Le Azioni hanno codice ISIN IT0004375389.

Le Azioni saranno munite della cedola n. 2 e seguenti.

4.2 Legislazione in base alla quale le Azioni sono state emesse

Le Azioni sono e saranno emesse in base alla legge italiana.

4.3 Caratteristiche degli strumenti finanziari

Le Azioni saranno nominative, liberamente trasferibili e assoggettate al regime di dematerializzazione disciplinato dal Decreto Legislativo 24 giugno 1998 n. 213, dal TUF e dai relativi regolamenti di attuazione, e saranno immesse nel sistema di gestione accentrata gestito da Monte Titoli, con sede in Via Mantegna n. 6, Milano.

4.4 Valuta di emissione

Le Azioni sono emesse in Euro.

4.5 Descrizione dei diritti connessi alle Azioni

Le Azioni avranno le stesse caratteristiche e attribuiranno gli stessi diritti delle azioni ordinarie Uni Land in circolazione alla data della loro emissione.

Non esistono altre categorie di azioni dell'Emittente diverse dalle azioni ordinarie.

Ciascuna azione ordinaria Uni Land attribuisce il diritto di intervento e di voto nelle assemblee ordinarie e straordinarie dell'Emittente. Lo Statuto sociale per l'intervento in Assemblea è richiesto che, con le modalità stabilite nell'avviso di convocazione, sia pervenuta alla Società, almeno due giorni prima della data fissata per la prima convocazione, apposita comunicazione rilasciata ai sensi della vigente normativa dall'intermediario incaricato della tenuta dei conti. Lo Statuto sociale, relativamente alla ripartizione degli utili, stabilisce che "Gli utili netti risultanti dal bilancio, dedotto almeno un cinque per cento da destinare alla riserva legale fino a che questa abbia raggiunto il quinto del capitale sociale, andranno ripartiti nei modi e nella misura che disporrà l'assemblea all'atto dell'approvazione del bilancio. I dividendi non esatti andranno prescritti a favore del fondo di riserva dopo cinque anni dal giorno in cui divennero esigibili. In quanto possibile, il Consiglio di Amministrazione, nel corso dell'esercizio e qualora lo ritenga opportuno in relazione alle risultanze della gestione, può deliberare il pagamento di acconti sul dividendo per l'esercizio dello stesso".

Non si è proceduto alla distribuzione degli utili negli ultimi tre esercizi.

Le azioni ordinarie attribuiscono il diritto di opzione sulle azioni di nuova emissione da parte dell'Emittente, conformemente a quanto previsto dall'art. 2441 del codice civile. Ai sensi dell'articolo 5 dello Statuto sociale il capitale sociale potrà essere aumentato con esclusione del diritto di opzione nei limiti del 10% del capitale preesistente alla condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e ciò sia confermato da apposita relazione della società incaricata della revisione contabile.

Lo Statuto sociale stabilisce che “addivenendosi in qualsiasi tempo e per qualsiasi causa allo scioglimento della società, l'Assemblea stabilirà le modalità della liquidazione e nominerà uno o più liquidatori, determinandone i poteri”. In caso di liquidazione le azioni ordinarie hanno il diritto a partecipare alla distribuzione dell'eventuale residuo attivo, conformemente a quanto previsto dall'art. 2350, comma primo, c.c.

4.6 Indicazione delle delibere, autorizzazioni e approvazioni in virtù delle quali le Azioni verranno offerte

Le deliberazioni dell'Assemblea straordinaria dei soci del 6 maggio 2006 e del 29 aprile 2008 hanno attribuito al Consiglio di Amministrazione, entro il periodo di cinque anni dalla deliberazione (e quindi sino al 6 maggio 2011), la facoltà, ai sensi dell'art. 2443 c.c., di aumentare il capitale sociale, in una o più volte, di un importo massimo di euro 273.316.680,00 di valore nominale (importo ora ridotto ad euro 233.241.138,90 a seguito delle parziali esecuzioni intervenute in data 30 dicembre 2006, in data 6 marzo 2007, in data 14 aprile 2008 e 4 giugno 2008), in via gratuita e/o a pagamento, con o senza sovrapprezzo e anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 4 e 5, c.c., mediante emissione di azioni ordinarie della società aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione, da assegnare gratuitamente ai soci ovvero da assegnare agli aventi diritto, con ogni più ampia facoltà di stabilire di volta in volta modalità, termini, condizioni e prezzo di emissione delle nuove azioni, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, nonché la data di godimento delle medesime, con ogni più ampio potere al riguardo.

Gli aumenti di capitale sociale delegati potranno essere eseguiti:

- se a titolo gratuito, mediante utilizzo della residua riserva da sovrapprezzo azioni costituita a seguito del conferimento effettuato nel corso dell'assemblea del 28 febbraio 2006;
- se con esclusione del diritto di opzione, ai sensi dell'art. 2441, 4° e 5° comma c.c., mediante conferimenti di beni immobili, di partecipazioni in società operanti prevalentemente nel settore immobiliare e di rami di azienda per l'esercizio di attività immobiliari; previe delibere di Consiglio: di approvazione delle relazioni prescritte dal detto articolo del Codice Civile, di attribuzione degli incarichi alla società di revisione per l'eventuale predisposizione dei pareri sulla congruità del prezzo di emissione delle nuove azioni, di approvazione della richiesta al Tribunale competente per la nomina dei periti chiamati a redigere la relazione di stima prescritta dall'art. 2343 c.c.

4.7 Data prevista per l'emissione delle Azioni

Le Azioni saranno messe a disposizione degli aventi diritto, per il tramite degli intermediari autorizzati aderenti al sistema di gestione accentrata di Monte Titoli, entro il decimo giorno di Borsa aperta successivo al termine del Periodo di Offerta.

4.8 Limitazione alla libera trasferibilità delle Azioni

Non esiste alcuna limitazione alla libera trasferibilità delle azioni ai sensi di legge, dello Statuto o derivante dalle condizioni di emissione.

4.9 Offerte pubbliche di acquisto e/o offerte residuali

Le Azioni, quali azioni ordinarie quotate in un mercato regolamentato, saranno assoggettate alle norme in materia di offerte pubbliche di acquisto e offerte pubbliche di vendita previste dal Capo II, Titolo II, Parte IV, del TUF e dai relativi regolamenti di attuazione, tra i quali, in particolare, il Regolamento Emittenti, al Titolo II, Parte II dello stesso.

4.10 Precedenti offerte pubbliche di acquisto sulle azioni dell'Emittente

Nel corso dell'ultimo esercizio e dell'esercizio in corso non sono state promosse offerte pubbliche di scambio o di acquisto aventi ad oggetto azioni ordinarie Uni Land, né l'Emittente ha mai assunto la qualità di offerente nell'ambito di tali operazioni.

4.11 Regime fiscale

Le informazioni riportate qui di seguito sintetizzano il regime fiscale proprio dell'acquisto, della detenzione e della cessione delle azioni della Società ai sensi della vigente legislazione tributaria italiana e relativamente a specifiche categorie di investitori.

Quanto segue non intende essere un'esauriente analisi delle conseguenze fiscali connesse all'acquisto, alla detenzione e alla cessione di azioni.

Il regime fiscale proprio dell'acquisto, della detenzione e della cessione di azioni, qui di seguito riportato, si basa sulla legislazione vigente oltre che sulla prassi esistente alla Data del Prospetto, fermo restando che le stesse rimangono soggette a possibili cambiamenti anche con effetti retroattivi, e rappresenta pertanto una mera introduzione alla materia.

In futuro potrebbero intervenire dei provvedimenti aventi ad oggetto la revisione delle aliquote delle ritenute sui redditi di capitale e dei redditi diversi di natura finanziaria o delle misure delle imposte sostitutive afferenti i medesimi redditi. L'approvazione di tali provvedimenti legislativi modificativi della disciplina attualmente in vigore potrebbe, pertanto, incidere sul regime fiscale delle azioni dell'Emittente quale descritto nei seguenti paragrafi.

Gli investitori sono tenuti a consultare i loro consulenti in merito al regime fiscale proprio dell'acquisto, della detenzione e della cessione di azioni ed a verificare la natura e l'origine delle somme percepite come distribuzioni sulle azioni dell'Emittente (dividendi o riserve).

A) Definizioni

Ai fini del presente Paragrafo 4.11 del Prospetto Informativo, i termini definiti hanno il significato di seguito riportato.

“Cessione di Partecipazioni Qualificate”: cessione di azioni, diverse dalle azioni di risparmio, diritti o titoli attraverso cui possono essere acquisite azioni, che eccedano, nell’arco di un periodo di dodici mesi, i limiti per la qualifica di Partecipazione Qualificata. Il termine di dodici mesi decorre dal momento in cui i titoli ed i diritti posseduti rappresentano una percentuale di diritti di voto o di partecipazione superiore ai limiti predetti. Per i diritti o titoli attraverso cui possono essere acquisite partecipazioni si tiene conto delle percentuali di diritti di voto o di partecipazione al capitale potenzialmente ricollegabili alle partecipazioni;

“Partecipazioni Non Qualificate”: le partecipazioni sociali in società quotate in mercati regolamentati diverse dalle Partecipazioni Qualificate;

“Partecipazioni Qualificate”: le partecipazioni sociali in società quotate in mercati regolamentati costituite dal possesso di partecipazioni (diverse dalle azioni di risparmio), diritti o titoli, attraverso cui possono essere acquisite le predette partecipazioni, che rappresentino complessivamente una percentuale di diritti di voto esercitabili nell’assemblea ordinaria superiore al 2% ovvero una partecipazione al capitale od al patrimonio superiore al 5%.

B) Regime fiscale dei dividendi

I dividendi attribuiti sulle azioni dell’Emittente saranno soggetti al trattamento fiscale ordinariamente applicabile ai dividendi corrisposti da società per azioni fiscalmente residenti in Italia.

Sono previste le seguenti differenti modalità di tassazione relativamente alle diverse categorie di percettori.

(i) Persone fisiche fiscalmente residenti in Italia non esercenti attività di impresa

I dividendi corrisposti a persone fisiche fiscalmente residenti in Italia su azioni, possedute al di fuori dell’esercizio d’impresa e costituenti Partecipazioni Non Qualificate, immesse nel sistema di deposito accentrato gestito dalla Monte Titoli (quali le azioni dell’Emittente oggetto della presente offerta), sono soggetti ad una imposta sostitutiva con aliquota del 12,50%, con obbligo di rivalsa, ai sensi dell’art. 27-ter D.P.R. n. 600 del 19 settembre 1973 (di seguito, il **“DPR 600/1973”**); non sussiste l’obbligo da parte dei soci di indicare i dividendi incassati nella dichiarazione dei redditi.

Questa imposta sostitutiva è applicata dai soggetti residenti presso i quali i titoli sono depositati, aderenti al sistema di deposito accentrato gestito dalla Monte Titoli, nonché, mediante un rappresentante fiscale nominato in Italia (in particolare, una banca o una SIM residente in Italia, una stabile organizzazione in Italia di banche o di imprese di investimento non residenti, ovvero una società di gestione accentrata di strumenti finanziari autorizzata ai sensi dell’articolo 80 del D.Lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998 - di seguito, il **“TUF”**), dai soggetti (depositari) non residenti

che aderiscono al Sistema Monte Titoli o a Sistemi esteri di deposito accentrato aderenti al Sistema Monte Titoli.

A seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs. n. 213 del 24 giugno 1998 sulla dematerializzazione dei titoli, questa modalità di tassazione costituisce il regime ordinariamente applicabile alle azioni negoziate in mercati regolamentati italiani, quali le azioni dell'Emittente oggetto della presente offerta.

I dividendi corrisposti a persone fisiche fiscalmente residenti in Italia su azioni, possedute al di fuori dell'esercizio d'impresa e costituenti Partecipazioni Qualificate, non sono soggetti ad alcuna ritenuta alla fonte o imposta sostitutiva a condizione che gli aventi diritto, all'atto della percezione, dichiarino che gli utili riscossi sono relativi a partecipazioni attinenti a Partecipazioni Qualificate.

Tali dividendi concorrono parzialmente alla formazione del reddito imponibile complessivo del socio. Il Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 2 aprile 2008 (il "**DM 2 aprile 2008**") - in attuazione dell'articolo 1, comma 38 della Legge 24 dicembre 2007 n. 244 (di seguito la "**Legge Finanziaria 2008**") ha rideterminato la percentuale di concorso alla formazione del reddito nella misura del 49,72%. Tale percentuale si applica ai dividendi formati con utili prodotti dalla società a partire dall'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2007. Resta ferma l'applicazione della precedente percentuale di concorso alla formazione del reddito, pari al 40%, per gli utili prodotti fino all'esercizio in corso al 31 dicembre 2007. Inoltre, a partire dalle delibere di distribuzione successive a quella avente ad oggetto l'utile dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2007, agli effetti della tassazione del percettore, i dividendi distribuiti si considerano prioritariamente formati con utili prodotti dalla società fino a tale data.

(ii) Persone fisiche fiscalmente residenti in Italia esercenti attività di impresa

I dividendi corrisposti a persone fisiche fiscalmente residenti in Italia su azioni relative all'impresa non sono soggetti ad alcuna ritenuta alla fonte o imposta sostitutiva a condizione che gli aventi diritto, all'atto della percezione, dichiarino che gli utili riscossi sono relativi a partecipazioni attinenti all'attività d'impresa. Tali dividendi concorrono parzialmente alla formazione del reddito imponibile complessivo del socio. Il DM 2 aprile 2008 - in attuazione dell'articolo 1, comma 38 della Legge Finanziaria 2008 - ha rideterminato la percentuale di concorso alla formazione del reddito nella misura del 49,72%. Tale percentuale si applica ai dividendi formati con utili prodotti dalla società a partire dall'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2007. Resta ferma l'applicazione della precedente percentuale di concorso alla formazione del reddito, pari al 40%, per gli utili prodotti fino all'esercizio in corso al 31 dicembre 2007. Inoltre, a partire dalle delibere di distribuzione successive a quella avente ad oggetto l'utile dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2007, agli effetti della tassazione del percettore, i dividendi distribuiti si considerano prioritariamente formati con utili prodotti dalla società fino a tale data.

*(iii) Società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate di cui all'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (di seguito il "**TUIR**"), società ed enti di cui*

all'articolo 73, comma primo, lettere a) e b), del TUIR, fiscalmente residenti in Italia

I dividendi percepiti da società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate (escluse le società semplici) di cui all'articolo 5 del D.P.R. n. 917 del 22 dicembre 1986, da società ed enti di cui all'art. 73, comma primo, lett. a) e b), del TUIR, ovverosia da società per azioni e in accomandita per azioni, società a responsabilità limitata, enti pubblici e privati che hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali, fiscalmente residenti in Italia, concorrono alla formazione del reddito imponibile complessivo del percipiente con le seguenti modalità:

- (a) le distribuzioni a favore di soggetti IRPEF (e.g., società in nome collettivo, società in accomandita semplice) concorrono parzialmente alla formazione del reddito imponibile complessivo del percipiente; il DM 2 aprile 2008 - in attuazione dell'articolo 1, comma 38 della Legge Finanziaria 2008 - ha rideterminato la percentuale di concorso alla formazione del reddito nella misura del 49,72%. Tale percentuale si applica ai dividendi formati con utili prodotti dalla società a partire dall'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2007. Resta ferma l'applicazione della precedente percentuale di concorso alla formazione del reddito, pari al 40%, per gli utili prodotti fino all'esercizio in corso al 31 dicembre 2007. Inoltre, a partire dalle delibere di distribuzione successive a quella avente ad oggetto l'utile dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2007, agli effetti della tassazione del percettore, i dividendi distribuiti si considerano prioritariamente formati con utili prodotti dalla società fino a tale data.
- (b) le distribuzioni a favore di soggetti IRES (e.g., società per azioni, società a responsabilità limitata, società in accomandita per azioni) concorrono a formare il reddito imponibile complessivo del percipiente limitatamente al 5% del loro ammontare, ovvero per l'intero ammontare se relative a titoli detenuti per la negoziazione da soggetti che applicano i Principi Contabili IAS/IFRS.

(iv) Enti di cui all'articolo 73(1), lett. c) del TUIR, fiscalmente residenti in Italia

I dividendi percepiti dagli enti di cui all'art. 73, comma primo, lett. c), del TUIR, ovverosia dagli enti pubblici e privati fiscalmente residenti in Italia, diversi dalle società, non aventi ad oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali, concorrono a formare il reddito complessivo limitatamente al 5% del loro ammontare.

(v) Soggetti esenti

Per le azioni, quali le Azioni emesse dall'Emittente, immesse nel sistema di deposito accentrato gestito da Monte Titoli, i dividendi percepiti da soggetti residenti esenti dall'imposta sul reddito delle società (IRES) sono soggetti ad una imposta sostitutiva con aliquota del 27% applicata dal soggetto (aderente al sistema di deposito accentrato gestito da Monte Titoli) presso il quale le Azioni sono depositate.

(vi) Fondi pensione italiani ed O.I.C.V.M.

Gli utili percepiti da (a) fondi pensione italiani di cui al Decreto Legislativo n. 252 del 5 dicembre 2005 (il “**Decreto 252**”) e (b) dagli organismi italiani di investimento collettivo in valori mobiliari soggetti alla disciplina di cui all’articolo 8, commi da 1 a 4, del D.Lgs. 461/1997 (di seguito gli “**O.I.C.V.M.**”), non sono soggette a ritenuta alla fonte né ad imposta sostitutiva.

Concorrono alla formazione del risultato complessivo annuo di gestione maturato, soggetto ad imposta sostitutiva con aliquota dell’11%, per i fondi pensione, e con aliquota del 12,50% per gli O.I.C.V.M. Con riferimento a fondi comuni di investimento in valori mobiliari ovvero SICAV residenti con meno di 100 partecipanti – ad eccezione del caso in cui le quote od azioni dei predetti organismi detenute da investitori qualificati, diversi dalle persone fisiche, siano superiori al 50% – l’imposta sostitutiva del 12,50% si applica sulla parte di risultato della gestione diverso da quello riferibile a partecipazioni “qualificate” (che, al contrario, è soggetto ad imposta sostitutiva del 27%). A questi fini si considerano “qualificate” le partecipazioni al capitale o al patrimonio con diritto di voto in società negoziate in mercati regolamentati superiori al 10% (nel computo di questa percentuale si tiene conto dei diritti, rappresentati o meno da titoli, che consentono di acquistare partecipazioni al capitale o al patrimonio con diritto di voto).

(vii) Fondi comuni di investimento immobiliare

Ai sensi del Decreto Legge n. 351 del 25 settembre 2001 (il “**Decreto 351**”), convertito con modificazioni dalla Legge n. 410 del 23 novembre 2001 ed a seguito delle modifiche apportate dall’articolo 41-bis del Decreto Legge n. 269 del 30 settembre 2003, convertito con modificazioni in Legge 326/2003 (il “**Decreto 269**”) e dall’art. 82 del Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla Legge n. 133 del 6 agosto 2008 (il “**Decreto 112**”), le distribuzioni di utili percepite dai fondi comuni di investimento immobiliare istituiti ai sensi dell’articolo 37 del TUF ovvero dell’articolo 14-bis della Legge n. 86 del 25 gennaio 1994 (la “**Legge 86**”), nonché dai fondi di investimento immobiliare istituiti anteriormente al 26 settembre 2001, non sono soggette a ritenuta d’imposta né ad imposta sostitutiva.

A seguito delle modifiche introdotte dall’articolo 41-*bis* del Decreto 269, tali fondi, oltre a non essere soggetti alle imposte sui redditi e all’imposta regionale sulle attività produttive, non sono soggetti ad alcuna imposta sostitutiva sul valore netto contabile del fondo. I proventi derivanti dalla partecipazione ai suindicati fondi sono assoggettati in capo ai percipienti ad una ritenuta del 20%, applicata a titolo di acconto o d’imposta (a seconda della natura giuridica del percipiente), con esclusione dei proventi percepiti dai soggetti, beneficiari effettivi di tali proventi, fiscalmente residenti in Stati esteri che garantiscono un adeguato scambio di informazioni con l’amministrazione finanziaria italiana.

(viii) Soggetti fiscalmente non residenti in Italia che detengono le Azioni per il tramite di una stabile organizzazione nel territorio dello Stato

Le distribuzioni di utili percepite da soggetti non residenti in Italia che detengono la partecipazione attraverso una stabile organizzazione in Italia, non sono soggette ad alcuna ritenuta in Italia né ad imposta sostitutiva e concorrono a formare il reddito complessivo della stabile organizzazione nella misura del 5% del loro ammontare, ovvero per l’intero ammontare se

relative a titoli detenuti per la negoziazione da soggetti che applicano i Principi Contabili IAS/IFRS.

Qualora le distribuzioni siano riconducibili ad una partecipazione non connessa ad una stabile organizzazione in Italia del soggetto percettore non residente, si faccia riferimento a quanto esposto al paragrafo che segue.

(ix) Soggetti fiscalmente non residenti in Italia che non detengono le Azioni per il tramite di una stabile organizzazione nel territorio dello Stato

I dividendi, derivanti da azioni o titoli similari immessi nel sistema di deposito accentrato gestito dalla Monte Titoli (quali le azioni dell'Emittente oggetto della presente offerta), percepiti da soggetti fiscalmente non residenti in Italia, privi di stabile organizzazione nel territorio dello Stato cui la partecipazione sia riferibile, sono in linea di principio, soggetti ad una imposta sostitutiva del 27%, ridotta al 12,50% per gli utili pagati su azioni di risparmio, ai sensi dell'art. 27-ter DPR 600/1973.

Tale imposta sostitutiva è applicata dai soggetti residenti presso i quali i titoli sono depositati, aderenti al sistema di deposito accentrato gestito dalla Monte Titoli, nonché, mediante un rappresentante fiscale nominato in Italia (in particolare, una banca o una SIM residente in Italia, una stabile organizzazione in Italia di banche o di imprese di investimento non residenti, ovvero una società di gestione accentrata di strumenti finanziari autorizzata ai sensi dell'articolo 80 del TUF), dai soggetti non residenti che aderiscono al Sistema Monte Titoli o a Sistemi esteri di deposito accentrato aderenti al Sistema Monte Titoli.

Gli azionisti fiscalmente non residenti in Italia, diversi dagli azionisti di risparmio, hanno diritto, a fronte di istanza di rimborso da presentare secondo le condizioni e nei termini di legge, al rimborso fino a concorrenza dei 4/9 della imposta sostitutiva subita in Italia ai sensi dell'art. 27-ter, dell'imposta che dimostrino di aver pagato all'estero in via definitiva sugli stessi utili, previa esibizione alle competenti autorità fiscali italiane della relativa certificazione dell'ufficio fiscale dello Stato estero.

Alternativamente al suddetto rimborso, i soggetti residenti in Stati con i quali siano in vigore convenzioni per evitare la doppia imposizione possono chiedere l'applicazione dell'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi nella misura (ridotta) prevista dalla convenzione di volta in volta applicabile. A tal fine i soggetti presso cui le azioni sono depositate, aderenti al sistema di deposito accentrato gestito dalla Monte Titoli, debbono acquisire:

- una dichiarazione del soggetto non residente effettivo beneficiario degli utili, dalla quale risultino i dati identificativi del soggetto medesimo, la sussistenza di tutte le condizioni alle quali è subordinata l'applicazione del regime convenzionale e gli eventuali elementi necessari a determinare la misura dell'aliquota applicabile ai sensi della convenzione;
- un'attestazione dell'autorità fiscale competente dello Stato ove l'effettivo beneficiario degli utili ha la residenza, dalla quale risulti la residenza nello Stato medesimo ai sensi della convenzione. Questa attestazione produce effetti fino al 31 marzo dell'anno successivo a

quello di presentazione.

L'Amministrazione finanziaria italiana ha peraltro concordato con le amministrazioni finanziarie di alcuni Stati esteri un'apposita modulistica volta a garantire un più efficiente e agevole rimborso o esonero totale o parziale del prelievo alla fonte applicabile in Italia. Se la documentazione non è presentata al soggetto depositario precedentemente alla messa in pagamento dei dividendi, l'imposta sostitutiva è applicata con aliquota del 27%. In tal caso, il beneficiario effettivo dei dividendi può comunque richiedere all'Amministrazione finanziaria il rimborso della differenza tra la ritenuta applicata e quella applicabile ai sensi della convenzione tramite apposita istanza di rimborso, corredata dalla documentazione di cui sopra, da presentare secondo le condizioni e nei termini di legge.

Nel caso in cui i soggetti percettori siano (i) fiscalmente residenti in uno degli Stati membri dell'Unione Europea ovvero in uno degli Stati aderenti all'Accordo sullo Spazio Economico Europeo ed inclusi nella lista da predisporre con apposito Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze ai sensi dell'articolo 168*bis* del TUIR ed (ii) ivi soggetti ad un'imposta sul reddito delle società, i dividendi sono soggetti ad una imposta sostitutiva pari all'1,375% del relativo ammontare. Fino all'emanazione del suddetto decreto ministeriale, gli Stati aderenti all'Accordo sullo Spazio Economico Europeo che rilevano ai fini dell'applicazione dell'imposta nella citata misura dell'1,375% sono quelli inclusi nella lista di cui al Decreto del Ministero delle Finanze del 4 settembre 1996 e successive modifiche. Ai sensi dell'articolo 1, comma 68 della Legge Finanziaria 2008, l'imposta sostitutiva dell'1,375% si applica ai soli dividendi derivanti da utili formati a partire dall'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2007.

Ai sensi dell'art. 27-*bis* del DPR 600/1973, approvato in attuazione della Direttiva n. 435/90/CEE del 23 luglio 1990, nel caso in cui i dividendi siano percepiti da una società (a) che riveste una delle forme previste nell'allegato alla stessa Direttiva n. 435/90/CEE, (b) che è fiscalmente residente in uno Stato membro dell'Unione Europea, (c) che è soggetta, nello Stato di residenza, senza possibilità di fruire di regimi di opzione o di esonero che non siano territorialmente o temporalmente limitati, ad una delle imposte indicate nell'allegato alla predetta Direttiva e (d) che detiene una partecipazione diretta nella Società non inferiore al 10 per cento del capitale sociale, per un periodo ininterrotto di almeno un anno, tale società ha diritto a richiedere alle autorità fiscali italiane il rimborso dell'imposta sostitutiva applicata sui dividendi da essa percepiti. A tal fine, la società non residente deve produrre (x) una certificazione, rilasciata dalle competenti autorità fiscali dello Stato estero, che attesti che la società non residente soddisfa i predetti requisiti nonché (y) la documentazione attestante la sussistenza delle condizioni sopra indicate. Inoltre, secondo quanto chiarito dalle autorità fiscali italiane, al verificarsi delle predette condizioni ed in alternativa alla presentazione di una richiesta di rimborso successivamente alla distribuzione del dividendo, purché il periodo minimo annuale di detenzione della partecipazione nella Società sia già trascorso al momento della distribuzione del dividendo medesimo, la società non residente può direttamente richiedere all'intermediario depositario delle Azioni la non applicazione dell'imposta sostitutiva presentando all'intermediario in questione la stessa documentazione sopra indicata. In relazione alle società non residenti che risultano direttamente o indirettamente controllate da soggetti non residenti in Stati dell'Unione

Europea, il suddetto regime di rimborso o di non applicazione dell'imposta sostitutiva può essere invocato soltanto a condizione che le medesime società dimostrino di non essere state costituite allo scopo esclusivo o principale di beneficiare del regime in questione.

(x) *Distribuzione di riserve di cui all'art. 47, comma quinto, del TUIR*

Le informazioni fornite in questo Paragrafo sintetizzano il regime fiscale applicabile alla distribuzione da parte della Società – in occasione diversa dal caso di riduzione del capitale esuberante, di recesso, di esclusione, di riscatto o di liquidazione – delle Riserve di Capitale di cui all'art. 47, comma quinto, del TUIR, ovvero, tra l'altro, delle riserve od altri fondi costituiti con sovrapprezzi di emissione, con interessi di conguaglio versati dai sottoscrittori, con versamenti fatti dai soci a fondo perduto o in conto capitale e con saldi di rivalutazione monetaria esenti da imposta (di seguito anche "Riserve di Capitale").

(a) Persone fisiche fiscalmente residenti in Italia

Indipendentemente dalla delibera assembleare, le somme percepite da persone fisiche fiscalmente residenti in Italia a titolo di distribuzione delle riserve di capitali costituiscono utili per i percettori nei limiti e nella misura in cui sussistano, in capo alla società distributrice, utili di esercizio e riserve di utili (fatta salva la quota di essi accantonata in sospensione di imposta). Le somme qualificate come utili sono soggette, a seconda che si tratti o meno di partecipazioni non qualificate e/o non relative all'impresa, al medesimo regime sopra riportato. Le somme percepite a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitali, al netto, sulla base di quanto testé indicato, dell'importo eventualmente qualificabile come utile, riducono di pari ammontare il costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione. Ne consegue che, in sede di successiva cessione, la plusvalenza imponibile è calcolata per differenza fra il prezzo di vendita ed il costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione ridotto di un ammontare pari alle somme percepite a titolo di distribuzione delle riserve di capitali (al netto dell'importo eventualmente qualificabile come utile). Secondo l'interpretazione fatta propria dall'Amministrazione finanziaria le somme percepite a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitali, per la parte eccedente il costo fiscale della partecipazione costituiscono utili. In relazione alle partecipazioni per cui la persona fisica abbia optato per il regime cosiddetto del "risparmio gestito" di cui all'art. 7 del D.Lgs. 461/1997, in assenza di qualsiasi chiarimento da parte dell'Amministrazione Finanziaria, seguendo un'interpretazione sistematica delle norme, le somme distribuite a titolo di ripartizione delle Riserve di Capitale dovrebbero concorrere a formare il risultato annuo della gestione maturato relativo al periodo d'imposta in cui è avvenuta la distribuzione. Anche il valore delle partecipazioni alla fine dello stesso periodo d'imposta (o al venire meno del regime del "risparmio gestito" se anteriore) deve essere incluso nel calcolo del risultato annuo della gestione maturato nel periodo d'imposta, da assoggettare ad imposta sostitutiva del 12,50%.

(b) Società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate di cui all'articolo 5

del TUIR, società di persone, società ed enti di cui all'art. 73, comma primo, lett. a) e b) del TUIR, fiscalmente residenti in Italia.

In capo alle società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate (escluse le società semplici) di cui all'articolo 5 del TUIR, alle società ed enti di cui all'art. 73, comma primo, lett. a) e b), del TUIR, fiscalmente residenti in Italia, le somme percepite a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitali costituiscono utili nei limiti e nella misura in cui sussistano utili di esercizio e riserve di utili (fatte salve le quote di essi accantonate in sospensione di imposta). Le somme qualificate come utili dovrebbero essere soggette al medesimo regime sopra riportato. Le somme percepite a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitali, al netto dell'importo eventualmente qualificabile come utile, riducono il costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione di un pari ammontare. Le somme percepite a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitali, per la parte eccedente il costo fiscale della partecipazione, costituiscono plusvalenze e, come tali, assoggettate al regime evidenziato al successivo Paragrafo C.

(c) Fondi pensione italiani e O.I.C.V.M. (fondi di investimento, SICAV)

In base ad una interpretazione sistematica delle norme, le somme percepite da O.I.C.V.M. (fondi di investimento, SICAV) e fondi pensione italiani a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitale, dovrebbero concorrere a formare il risultato netto di gestione maturato relativo al periodo d'imposta in cui è avvenuta la distribuzione, soggetto ad un'imposta sostitutiva del 12,50% (11% nel caso di fondi pensione). Anche il valore delle partecipazioni alla fine dello stesso periodo d'imposta deve essere incluso nel calcolo del risultato annuo di gestione.

(d) Soggetti fiscalmente non residenti in Italia privi di stabile organizzazione nel territorio dello Stato

In capo ai soggetti fiscalmente non residenti in Italia (siano essi persone fisiche o società di capitali), privi di stabile organizzazione in Italia cui la partecipazione sia riferibile, la natura fiscale delle somme percepite a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitale è la medesima di quella evidenziata per le persone fisiche fiscalmente residenti in Italia. Al pari di quanto evidenziato per le persone fisiche e per le società di capitali fiscalmente residenti in Italia, le somme percepite a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitali, al netto dell'importo eventualmente qualificabile come utile, riducono il costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione di un pari ammontare.

(e) Soggetti fiscalmente non residenti in Italia dotati di stabile organizzazione nel territorio dello Stato

Relativamente ai soggetti non residenti che detengono la partecipazione attraverso una stabile organizzazione in Italia, tali somme concorrono alla formazione del reddito della stabile organizzazione secondo il regime impositivo previsto per le società ed enti di cui all'art. 73 comma primo, lett. a) e b) del TUIR, fiscalmente residenti in Italia.

Qualora la distribuzione di Riserve di Capitale derivi da una partecipazione non connessa ad una stabile organizzazione in Italia del soggetto percettore non residente, si faccia riferimento a quanto esposto al precedente Paragrafo sub (d).

C. Regime fiscale delle plusvalenze derivanti dalla cessione di azioni

(i) Persone fisiche fiscalmente residenti in Italia non esercenti attività di impresa

Le plusvalenze, diverse da quelle conseguite nell'esercizio di imprese commerciali, realizzate da persone fisiche fiscalmente residenti in Italia mediante cessione a titolo oneroso di partecipazioni sociali, nonché di titoli o diritti attraverso cui possono essere acquisite le predette partecipazioni, sono soggette ad un diverso regime fiscale a seconda che si tratti di una cessione di Partecipazioni Qualificate o di Partecipazioni Non Qualificate.

Partecipazioni Qualificate

Le plusvalenze derivanti dalla cessione di una Partecipazione Qualificata conseguita al di fuori dell'esercizio di imprese commerciali da persone fisiche fiscalmente residenti in Italia concorrono alla formazione del reddito imponibile del soggetto percipiente parzialmente. Il DM 2 aprile 2008 - in attuazione dell'articolo 1, comma 38 della Legge Finanziaria 2008 - ha rideterminato la percentuale di concorso alla formazione del reddito nella misura del 49,72%. Tale percentuale si applica alle plusvalenze realizzate a decorrere dal 1 gennaio 2009. Resta ferma l'applicazione della precedente percentuale di concorso alla formazione del reddito, pari al 40%, per le plusvalenze relative ad atti di realizzo posti in essere anteriormente al 1 gennaio 2009, ma i cui corrispettivi siano in tutto o in parte percepiti a decorrere dalla stessa data. Per tali plusvalenze, la tassazione avviene in sede di dichiarazione annuale dei redditi.

Partecipazioni Non Qualificate

Le plusvalenze, non conseguite nell'esercizio di imprese commerciali, realizzate da persone fisiche fiscalmente residenti in Italia mediante cessione a titolo oneroso di Partecipazioni Non Qualificate, nonché di titoli o diritti attraverso cui possono essere acquisite le predette partecipazioni, sono soggette ad un'imposta sostitutiva del 12,5%. Il contribuente può optare per una delle seguenti modalità di tassazione:

(a) Tassazione in base alla dichiarazione dei redditi. Nella dichiarazione vanno indicate le plusvalenze e minusvalenze realizzate nell'anno. L'imposta sostitutiva del 12,5% è determinata in tale sede sulle plusvalenze al netto delle relative minusvalenze ed è versata entro i termini previsti per il versamento delle imposte sui redditi dovute a saldo in base alla dichiarazione. Le minusvalenze eccedenti, purché espresse in dichiarazione dei redditi, possono essere portate in deduzione, fino a concorrenza, delle relative plusvalenze dei periodi di imposta successivi, ma non oltre il quarto. Il criterio della dichiarazione è obbligatorio nell'ipotesi in cui il soggetto non scelga uno dei due regimi di cui ai successivi punti (b) e (c).

(b) Regime del risparmio amministrato (opzionale). Tale regime può trovare applicazione a

condizione che (i) le Azioni siano depositate presso banche o società di intermediazione mobiliari residenti o altri soggetti residenti individuati con appositi decreti ministeriali e (ii) l'azionista opti (con comunicazione sottoscritta inviata all'intermediario) per l'applicazione del regime del risparmio amministrato. Nel caso in cui il soggetto opti per tale regime, l'imposta sostitutiva con l'aliquota del 12,5% è determinata e versata all'atto della singola cessione dall'intermediario presso il quale le azioni sono depositate in custodia o in amministrazione, su ciascuna plusvalenza realizzata. Le eventuali minusvalenze possono essere compensate nell'ambito del medesimo rapporto computando l'importo delle minusvalenze in diminuzione, fino a concorrenza, delle plusvalenze realizzate nelle successive operazioni poste in essere nello stesso periodo d'imposta o nei periodi di imposta successivi, ma non oltre il quarto. Qualora il rapporto di custodia o amministrazione venga meno, le eventuali minusvalenze possono essere portate in deduzione, non oltre il quarto periodo d'imposta successivo a quello di realizzo, dalle plusvalenze realizzate nell'ambito di un altro rapporto di risparmio amministrato intestato agli stessi soggetti intestatari del rapporto o deposito di provenienza, o possono essere dedotte in sede di dichiarazione dei redditi.

- (c) Regime del risparmio gestito (opzionale). Presupposto per la scelta di tale regime è il conferimento di un incarico di gestione patrimoniale ad un intermediario autorizzato. In tale regime, un'imposta sostitutiva del 12,5% è applicata dall'intermediario al termine di ciascun periodo d'imposta sull'incremento del valore del patrimonio gestito maturato nel periodo d'imposta, anche se non percepito, al netto dei redditi assoggettati a ritenuta, dei redditi esenti o comunque non soggetti ad imposte, dei redditi che concorrono a formare il reddito complessivo del contribuente, dei proventi derivanti da quote di organismi di investimento collettivo in valori mobiliari italiani soggetti ad imposta sostitutiva di cui all'articolo 8 del D.Lgs. 461/1997. Nel regime del risparmio gestito, le plusvalenze realizzate mediante cessione di Partecipazioni Non Qualificate concorrono a formare l'incremento del patrimonio gestito maturato nel periodo d'imposta, soggetto ad imposta sostitutiva del 12,5%. Il risultato negativo della gestione conseguito in un periodo d'imposta può essere computato in diminuzione del risultato della gestione dei quattro periodi d'imposta successivi per l'intero importo che trova capienza in ciascuno di essi. In caso di chiusura del rapporto di gestione, i risultati negativi di gestione maturati (risultanti da apposita certificazione rilasciata dal soggetto gestore) possono essere portati in deduzione, non oltre il quarto periodo d'imposta successivo a quello di maturazione, dalle plusvalenze realizzate nell'ambito di un altro rapporto cui sia applicabile il regime del risparmio amministrato, ovvero utilizzati (per l'importo che trova capienza in esso) nell'ambito di un altro rapporto per il quale sia stata effettuata l'opzione per il regime del risparmio gestito, purché il rapporto o deposito in questione sia intestato agli stessi soggetti intestatari del rapporto o deposito di provenienza, ovvero possono essere portate in deduzione dai medesimi soggetti in sede di dichiarazione dei redditi, secondo le medesime regole applicabili alle minusvalenze eccedenti di cui al precedente punto (a).

(ii) Persone fisiche esercenti attività d'impresa, società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate di cui all'articolo 5 del TUIR

Le plusvalenze realizzate da persone fisiche nell'esercizio di impresa, società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate di cui all'articolo 5 del TUIR mediante cessione a titolo oneroso di azioni concorrono, per l'intero ammontare, a formare il reddito d'impresa imponibile, soggetto a tassazione in Italia secondo il regime ordinario.

Secondo quanto chiarito dall'amministrazione finanziaria, gli elementi negativi di reddito realizzati da persone fisiche nell'esercizio di impresa, società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate di cui all'articolo 5 del TUIR mediante cessione a titolo oneroso delle Azioni sarebbero integralmente deducibili dal reddito imponibile del soggetto cedente.

Tuttavia, laddove siano soddisfatte le condizioni evidenziate ai punti (a), (b), (c) e (d) del successivo paragrafo, le plusvalenze concorrono alla formazione del reddito d'impresa imponibile in misura parziale. Il DM 2 aprile 2008 - in attuazione dell'articolo 1, comma 38 della Legge Finanziaria 2008 - ha rideterminato la percentuale di concorso alla formazione del reddito nella misura del 49,72%. Tale percentuale si applica alle plusvalenze realizzate a decorrere dal 1 gennaio 2009.

Le minusvalenze realizzate relative a partecipazioni con i requisiti di cui ai punti (a), (b), (c) e (d) del successivo paragrafo sono deducibili in misura parziale analogamente a quanto previsto per la tassazione delle plusvalenze.

Ai fini della determinazione delle plusvalenze e minusvalenze fiscalmente rilevati, il costo fiscale delle azioni cedute e assunto al netto delle svalutazioni dedotte nei precedenti periodi di imposta.

(iii) Società ed enti di cui all'articolo 73(1), lett. a) e b), del TUIR

Le plusvalenze realizzate dalle società ed enti di cui all'articolo 73(1), lett. a) e b), del TUIR, ovvero da società per azioni e in accomandita per azioni, società a responsabilità limitata, enti pubblici e privati che hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali, mediante cessione a titolo oneroso delle Azioni concorrono a formare il reddito d'impresa imponibile per il loro intero ammontare.

Tuttavia, ai sensi dell'art. 87 del TUIR, le plusvalenze realizzate relativamente ad azioni in società ed enti indicati nell'articolo 73 del TUIR non concorrono alla formazione del reddito imponibile in quanto esenti nella misura del 95%, se le suddette azioni presentano i seguenti requisiti:

- (a) ininterrotto possesso dal primo giorno del dodicesimo mese precedente quello dell'avvenuta cessione considerando cedute per prime le azioni o quote acquisite in data più recente;
- (b) classificazione nella categoria delle immobilizzazioni finanziarie nel primo bilancio chiuso durante il periodo di possesso;
- (c) residenza fiscale della società partecipata in uno Stato o territorio di cui al decreto del

Ministro dell'economia e delle finanze emanato ai sensi dell'articolo 168-bis, o, alternativamente, l'avvenuta dimostrazione, a seguito dell'esercizio dell'interpello secondo le modalità di cui al comma 5, lettera b), dell'articolo 167, che dalle partecipazioni non sia stato conseguito, sin dall'inizio del periodo di possesso, l'effetto di localizzare i redditi in Stati o territori diversi da quelli individuati nel medesimo decreto di cui all'articolo 168-bis.

- (d) la società partecipata esercita un'impresa commerciale secondo la definizione di cui all'art. 55 del TUIR; tuttavia tale requisito non rileva per le partecipazioni in società i cui titoli sono negoziati nei mercati regolamentati.

I requisiti di cui ai punti (c) e (d) devono sussistere ininterrottamente, al momento del realizzo delle plusvalenze, almeno dall'inizio del terzo periodo di imposta anteriore al realizzo stesso. Le cessioni delle azioni o quote appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni finanziarie e di quelle appartenenti alla categoria dell'attivo circolante vanno considerate separatamente con riferimento a ciascuna categoria. In presenza dei requisiti menzionati, le minusvalenze realizzate dalla cessione di partecipazioni sono indeducibili dal reddito d'impresa.

Ai fini della determinazione delle plusvalenze e minusvalenze fiscalmente rilevati, il costo fiscale delle azioni cedute e assunto al netto delle svalutazioni dedotte nei precedenti periodi di imposta.

A decorrere dall'1 gennaio 2006, le minusvalenze e le differenze negative tra i ricavi e i costi relative ad azioni che non possiedono i requisiti per l'esenzione non rilevano fino a concorrenza dell'importo non imponibile dei dividendi, ovvero dei loro acconti, percepiti nei trentasei mesi precedenti il loro realizzo/conseguimento. Tale disposizione (i) si applica con riferimento alle azioni acquisite nei 36 mesi precedenti il realizzo/conseguimento, sempre che siano soddisfatte le condizioni di cui ai precedenti punti (c) e (d), ma (ii) non si applica ai soggetti che redigono il bilancio in base ai Principi Contabili IAS/IFRS di cui al Regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002.

In relazione alle minusvalenze deducibili dal reddito di impresa, deve inoltre essere segnalato che, ai sensi dell'articolo 5-quinquies, comma 3, del Decreto Legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito con modificazioni dalla Legge 2 dicembre 2005, n. 248, qualora l'ammontare delle suddette minusvalenze, derivanti da operazioni su azioni negoziate in mercati regolamentati, risulti superiore a Euro 50.000,00, anche a seguito di più operazioni, il contribuente dovrà comunicare all'Agenzia delle Entrate i dati e le notizie relativi all'operazione. Il dettaglio delle notizie che dovranno formare oggetto di comunicazione, oltre ai termini ed alle modalità procedurali di detta comunicazione, sono contenute nel provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 29 marzo 2007 (pubblicato in Gazzetta Ufficiale del 13 aprile 2007, n. 86). In caso di comunicazione omessa, incompleta o infedele, la minusvalenza realizzata non sarà deducibile ai fini fiscali.

Per alcuni tipi di società ed a certe condizioni, le plusvalenze realizzate dai suddetti soggetti mediante cessione di azioni concorrono a formare anche il relativo valore netto della produzione, soggetto ad imposta regionale sulle attività produttive (IRAP).

(iv) Enti di cui all'articolo 73(1), lett. c) del TUIR, fiscalmente residenti in Italia

Le plusvalenze realizzate, al di fuori dell'attività d'impresa, da enti non commerciali residenti, sono assoggettate a tassazione con le stesse regole previste per le plusvalenze realizzate da persone fisiche su partecipazioni detenute non in regime d'impresa.

(v) Fondi pensione italiani e O.I.C.V.M.

Le plusvalenze realizzate da fondi pensione italiani di cui al D.Lgs. 252/2005 e dagli O.I.C.V.M. soggetti alla disciplina di cui all'art. 8, commi da 1 a 4, del D.Lgs. 461/1997 (fondi di investimento e SICAV), mediante cessione a titolo oneroso di azioni sono incluse nel calcolo del risultato annuo di gestione maturato soggetto ad imposta sostitutiva con aliquota dell'11%, per i fondi pensione, e con aliquota del 12,50% per gli O.I.C.V.M.. Con riferimento a fondi comuni di investimento in valori mobiliari ovvero SICAV residenti con meno di 100 partecipanti – ad eccezione del caso in cui le quote od azioni dei predetti organismi detenute da investitori qualificati, diversi dalle persone fisiche, siano superiori al 50% – l'imposta sostitutiva del 12,5% si applica sulla parte di risultato della gestione riferibile a partecipazioni “non qualificate”. Sulla parte di risultato della gestione maturato in ciascun anno riferibile a partecipazioni “qualificate” detenute dai predetti soggetti, l'imposta sostitutiva è invece dovuta con aliquota del 27%. A questi fini si considerano “qualificate” le partecipazioni al capitale o al patrimonio con diritto di voto di società negoziate in mercati regolamentati superiori al 10% (nel computo di questa percentuale si tiene conto dei diritti, rappresentati o meno da titoli, che consentono di acquistare partecipazioni al capitale o al patrimonio con diritto di voto).

(vi) Fondi comuni di investimento immobiliare

Ai sensi del D.L. 351, ed a seguito delle modifiche apportate dall'art. 41-*bis* del D.L. 269, a far data dall'1 gennaio 2004, i proventi, ivi incluse le plusvalenze derivanti dalla cessione di azioni, conseguiti dai fondi comuni di investimento immobiliare istituiti ai sensi dell'art. 37 del TUF e dell'art. 14-*bis* della Legge 86/1994, non sono soggetti ad imposte sui redditi. In particolare, a seguito delle modifiche introdotte dall'art. 41-*bis* del D.L. 269, a far data dall'1 gennaio 2004, tali fondi, oltre a non essere soggetti alle imposte sui redditi e all'imposta regionale sulle attività produttive, non sono soggetti ad alcuna imposta sostitutiva sul valore netto contabile del fondo. I proventi derivanti dalla partecipazione ai su indicati fondi sono assoggettati in capo ai percipienti ad una ritenuta del 20%, applicata a titolo di acconto o d'imposta (a seconda della natura giuridica dei percipienti), con esclusione dei proventi percepiti dai soggetti fiscalmente residenti in Stati che garantiscono un adeguato scambio di informazioni con l'Amministrazione finanziaria italiana.

(vii) Soggetti fiscalmente non residenti in Italia, dotati di stabile organizzazione nel territorio dello Stato

Relativamente ai soggetti non residenti che detengono la partecipazione attraverso una stabile organizzazione in Italia, tali somme concorrono alla formazione del reddito della stabile organizzazione secondo il regime impositivo previsto delle plusvalenze realizzate da società ed enti di cui all'articolo 73(1), lett. a) e b) del TUIR, fiscalmente residenti in Italia. Qualora la

partecipazione non sia connessa ad una stabile organizzazione in Italia del soggetto non residente, si faccia riferimento a quanto esposto al successivo paragrafo 4.7.

(viii) Soggetti fiscalmente non residenti in Italia, privi di stabile organizzazione nel territorio dello Stato

Partecipazioni Non Qualificate

Le plusvalenze realizzate da soggetti fiscalmente non residenti in Italia, privi di stabile organizzazione in Italia (attraverso cui siano detenute le partecipazioni), derivanti dalla cessione a titolo oneroso di Partecipazioni Non Qualificate in società italiane negoziate in mercati regolamentati (come la Società), non sono soggette a tassazione in Italia, anche se ivi detenute. In capo agli azionisti fiscalmente non residenti in Italia cui si applica il regime del risparmio amministrato ovvero che abbiano optato per il regime del risparmio gestito di cui agli articoli 6 e 7 del D.Lgs. 461/1997 il beneficio dell'esenzione è subordinato alla presentazione di un'autocertificazione attestante la non residenza fiscale in Italia.

Partecipazioni Qualificate

Le plusvalenze realizzate da soggetti fiscalmente non residenti in Italia, privi di stabile organizzazione in Italia (attraverso cui siano detenute le partecipazioni), derivanti dalla cessione a titolo oneroso di partecipazioni Qualificate concorrono alla formazione del reddito imponibile del soggetto percipiente secondo le stesse regole previste per le persone fisiche non esercenti attività d'impresa. Tali plusvalenze sono assoggettate a tassazione unicamente in sede di dichiarazione annuale dei redditi, poiché le stesse non possono essere soggette né al regime del risparmio amministrato né al regime del risparmio gestito. Resta comunque ferma, ove applicabile, l'applicazione delle disposizioni previste dalle convenzioni internazionali contro le doppie imposizioni.

D. Tassa sui contratti di borsa

Ai sensi dell'articolo 37 del Decreto Legge n. 248 del 31 dicembre 2007, la tassa sui contratti di borsa di cui al Regio Decreto n. 3278 del 30 dicembre 1923 è stata abrogata.

E. Imposta sulle successione e donazione

L'articolo 13 della Legge 18 ottobre 2001, n. 383 ha disposto, tra l'altro, la soppressione dell'imposta sulle successioni e donazioni. Tuttavia, l'imposta in commento è stata reintrodotta dalla Legge n. 286 del 24 novembre 2006, come modificata dalla Legge 296. Conseguentemente, i trasferimenti di azioni per successione a causa di morte, per donazione o a titolo gratuito rientrano nell'ambito di applicazione della suddetta imposta. L'imposta si applica anche sulla costituzione di vincoli di destinazione. In relazione al rapporto di parentela o ad altre condizioni sono previste, entro determinati limiti, talune esenzioni.

CAPITOLO 5 - CONDIZIONI DELL'OFFERTA

5.1 Condizioni, statistiche relative all'Offerta, calendario previsto e modalità di sottoscrizione dell'Offerta

5.1.1 Condizioni alle quali è subordinata l'Offerta in Opzione

L'Offerta Globale non è subordinata ad alcuna condizione.

5.1.2 Ammontare dell'Offerta in Opzione

L'Offerta ha ad oggetto azioni ordinarie di Uni Land senza valore nominale, godimento regolare, rivenienti dall'Aumento del Capitale sociale a pagamento, in forma scindibile, per massimi Euro 20.000.000,00 in opzione ai Soci, deliberato dal Consiglio di Amministrazione della Società, in attuazione delle deleghe conferite al Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'articolo 2443, c.c., dall'Assemblea Straordinaria del 6 maggio 2006 e del 29 aprile 2008 (l'“**Aumento di Capitale**”).

Il numero di Azioni oggetto dell'Offerta sarà determinato come la risultante del rapporto tra l'ammontare massimo dell'Aumento di Capitale deliberato (Euro 20.000.000,00) ed il Prezzo di Offerta (cfr Sezione Seconda, Capitolo 5, Paragrafo 5.3.1).

5.1.3 Periodo di validità dell'Offerta in Opzione e modalità di sottoscrizione

I diritti di opzione, che daranno diritto alla sottoscrizione delle Azioni, dovranno essere esercitati dagli Azionisti, a pena di decadenza, nel periodo di offerta, compreso tra il 19 ottobre 2009 ed il 6 novembre 2009 (estremi inclusi) (il “**Periodo di Offerta**”), presso gli intermediari depositari aderenti al sistema di gestione accentrata Monte Titoli, nell'osservanza delle norme di servizio stabilite dalla stessa nell'imminenza dell'operazione e mediante sottoscrizione del modulo appositamente predisposto e messo a disposizione presso gli intermediari stessi. Si rende noto che il calendario dell'Offerta è indicativo e potrebbe subire modifiche al verificarsi di eventi e circostanze indipendenti dalla volontà dell'Emittente, ivi inclusi particolari condizioni di volatilità dei mercati finanziari, che potrebbero pregiudicare il buon esito dell'Offerta. Eventuali modifiche del Periodo di Offerta (ivi inclusi in particolare eventuali proroghe) saranno comunicate al pubblico con apposito avviso da pubblicarsi con le medesime modalità di pubblicazione del Prospetto Informativo. Resta comunque inteso che l'inizio dell'Offerta avverrà entro e non oltre 30 giorni dalla data di rilascio da parte della CONSOB del provvedimento di autorizzazione alla pubblicazione del Prospetto Informativo.

Il modulo di sottoscrizione conterrà almeno gli elementi di identificazione dell'Offerta e le seguenti informazioni riprodotte con carattere che ne consenta almeno un'agevole lettura: (i) l'avvertenza che l'aderente potrà ricevere gratuitamente copia del Prospetto Informativo; (ii) il richiamo al capitolo “Fattori di Rischio” contenuto nel presente Prospetto Informativo.

I diritti di opzione saranno negoziabili in Borsa nel periodo compreso tra il 19 ottobre ed il 30 ottobre 2009 (estremi inclusi) dai titolari di azioni ordinarie Uni Land, depositate presso un intermediario autorizzato aderente a Monte Titoli ed immesse nel sistema in regime di dematerializzazione.

Le adesioni all'Offerta in Opzione non possono essere soggette ad alcuna condizione e sono irrevocabili, salvo i casi previsti dalla legge.

I diritti di opzione non esercitati entro il termine del Periodo di Offerta saranno offerti in Borsa dalla Società entro il mese successivo alla fine del Periodo di Offerta, per almeno cinque giorni di mercato aperto, ai sensi dell'articolo 2441, comma terzo, c.c. (l'“**Offerta in Borsa**”).

La Società non risponde di eventuali ritardi imputabili agli intermediari autorizzati nell'esecuzione delle disposizioni impartite dai richiedenti in relazione all'adesione all'Offerta. La verifica della regolarità e della correttezza delle adesioni pervenute agli intermediari autorizzati sarà effettuata dagli stessi.

5.1.4 Revoca e sospensione dell'Offerta in Opzione

L'Offerta in Opzione diverrà irrevocabile alla data del deposito presso il Registro delle Imprese di Bologna del corrispondente avviso, ai sensi dell'articolo 2441, comma secondo, c.c.

Gli aderenti avranno in ogni caso il diritto di revocare l'adesione nel corso del Periodo di Offerta nei casi previsti dall'art. 95 bis del TUF.

5.1.5 Riduzione della sottoscrizione e modalità di rimborso

Ai sottoscrittori non è concessa la possibilità di ridurre o revocare la propria sottoscrizione, essendo l'adesione all'Offerta irrevocabile.

5.1.6 Ammontare minimo e/o massimo della sottoscrizione

L'Offerta in Opzione è destinata a tutti i titolari di azioni ordinarie della Società, in proporzione alla partecipazione posseduta da ciascuno.

5.1.7 Possibilità di ritirare la sottoscrizione

L'adesione all'Offerta in Opzione è irrevocabile. Ai sottoscrittori, pertanto, non è concessa la possibilità di ritirare la sottoscrizione delle Azioni, fatti salva l'ipotesi di revoca prevista dall'articolo 95-bis, comma 2, del TUF e, cioè, in caso di pubblicazione di un supplemento al Prospetto Informativo in pendenza di offerta ai sensi dell'articolo 94, comma 7 del TUF e articolo 11 del Regolamento Emittenti.

5.1.8 Modalità e termini per il pagamento e la consegna delle Azioni

Il pagamento integrale delle Azioni dovrà essere effettuato all'atto della Sottoscrizione delle stesse ed in ogni caso entro la fine del Periodo di Offerta. Nessun onere o spesa accessoria è previsto dall'Emittente a carico del sottoscrittore.

Le Azioni sottoscritte entro la fine del Periodo di Offerta verranno messe a disposizione degli aventi diritto, per il tramite degli intermediari autorizzati aderenti al sistema di gestione accentrata gestito da Monte Titoli, entro il decimo giorno di Borsa aperta successivo al termine del Periodo di Offerta.

Le Azioni sottoscritte entro la fine dell'Offerta in Borsa verranno messe a disposizione degli aventi diritto per il tramite degli intermediari autorizzati aderenti al sistema di gestione accentrata gestito da Monte Titoli entro il decimo giorno di Borsa aperta successivo al termine dell'Offerta in Borsa.

5.1.9 Publicazione dei risultati dell'Offerta in Opzione

Trattandosi di offerta in opzione, il soggetto tenuto a comunicare al pubblico, alla CONSOB e a Borsa Italiana i risultati della stessa è l'Emittente.

La pubblicazione dei risultati dell'Offerta in Opzione sarà effettuata entro cinque giorni dalla conclusione del Periodo di Offerta mediante diffusione di apposito comunicato stampa da parte dell'Emittente. Della conclusione del Periodo di Offerta sarà data contestuale comunicazione anche alla CONSOB e a Borsa Italiana.

Entro il giorno di Borsa aperta antecedente l'inizio dell'Offerta in Borsa, sarà pubblicato su almeno un quotidiano a tiratura nazionale un avviso contenente l'indicazione del numero dei diritti di opzione non esercitati da offrire in Borsa ai sensi dell'articolo 2441, comma terzo, c.c., nonché delle date delle riunioni in cui l'Offerta in Borsa sarà effettuata.

La pubblicazione dei risultati dell'Offerta in Borsa e dei risultati definitivi dell'Offerta sarà effettuata entro cinque giorni dalla conclusione dell'Offerta in Borsa, mediante diffusione di apposito comunicato stampa da parte della Società.

Lo Statuto dell'Emittente non prevede diritti di prelazione sulle Azioni.

5.2 Piano di ripartizione e assegnazione

5.2.1 Destinatari e mercati dell'Offerta in Opzione

L'Offerta è promossa esclusivamente sul mercato italiano sulla base del Prospetto Informativo.

L'Offerta è rivolta, indistintamente e a parità di condizioni, a tutti gli azionisti Uni Land senza limitazioni o esclusioni del diritto di opzione, ma non è né sarà estesa, direttamente o indirettamente, agli investitori residenti negli Stati Uniti d'America, in Canada, in Giappone ed in Australia, nonché in qualsiasi altro paese nel quale l'Offerta non sia consentita in assenza di autorizzazione da parte delle autorità competenti (congiuntamente con gli Stati Uniti d'America,

Canada, Giappone e Australia, i “Paesi Esclusi”). L’Offerta non è, non sarà promossa, né comunicata, direttamente o indirettamente, nei Paesi Esclusi con alcun mezzo, non utilizzando quindi né i servizi postali, né alcun altro strumento di comunicazione o di commercio nazionale o internazionale (ivi inclusi, a titolo esemplificativo, la rete postale, il fax, il telex, la posta elettronica, il telefono ed internet) dei Paesi Esclusi, né attraverso alcuno dei mercati regolamentati nazionali dei Paesi Esclusi, né in alcun altro modo. Ogni adesione all’Offerta posta in essere, direttamente o indirettamente, in violazione delle limitazioni di cui sopra sarà considerata non valida e non sarà accettata. Gli azionisti residenti negli Stati Uniti d’America, Canada, Giappone e Australia, e negli altri Paesi Esclusi, quindi, potrebbero non poter esercitare e/o vendere i diritti di opzione ai sensi della normativa a loro eventualmente applicabile. Tali soggetti, pertanto, dovrebbero avvalersi di specifici pareri legali in materia prima di intraprendere qualsiasi azione. L’Emittente si riserva il diritto di non consentire a tali soggetti l’esercizio e/o la vendita dei suddetti diritti di opzione, qualora dovesse riscontrare che ciò viola leggi e/o regolamenti applicabili in altri Paesi.

Le Azioni e i relativi diritti di opzione non sono stati e non saranno registrati ai sensi del *United States Securities Act of 1933* come successivamente modificato, né ai sensi delle corrispondenti normative in vigore negli altri Paesi Esclusi.

5.2.2 Impegni a sottoscrivere le Azioni

Al fine di garantire il buon esito dell’Aumento di Capitale, Alberto Mezzini, direttamente e anche per il tramite delle società controllate Cem Lux, Traghetto S.r.l. (società controllata da Cem Lux) ed AMH S.r.l. (quest’ultima, socio di controllo di Uni Land), con lettera del 25 marzo 2009 si è impegnato irrevocabilmente nei confronti dell’Emittente a sottoscrivere integralmente tutte le Azioni rivenienti dall’Aumento di Capitale che saranno offerte in opzione, ai sensi dell’articolo 2441, comma 1, c.c. in proporzione alle partecipazioni detenute (direttamente ed indirettamente) nel capitale sociale dell’Emittente nonché a sottoscrivere la rimanente parte delle Azioni dell’Aumento di Capitale corrispondenti ai diritti di opzione che siano rimasti eventualmente inopinati al termine del Periodo di Offerta e dell’eventuale Offerta in Borsa, ai sensi dell’articolo 2441, comma 3, c.c..

L’impegno in oggetto prevede anche l’eventuale conversione di crediti finanziari maturati nel corso del biennio 2008 e 2009 per prestiti in danaro concessi in favore di Uni Land.

5.3 Fissazione del Prezzo di Offerta

5.3.1 Prezzo di Offerta

Il Prezzo di Offerta - Euro 0,97 per Azione – è stato determinato dal Consiglio di Amministrazione tenutosi il 9 ottobre 2009 in un ammontare pari alla media aritmetica (arrotondata in eccesso al secondo decimale) dei Prezzi Ufficiali delle azioni Uni Land quotate rilevati nei quindici Giorni di Borsa Aperta antecedenti alla data di rilascio dell’autorizzazione alla pubblicazione del Prospetto da parte di CONSOB, inclusa, (16 settembre – 6 ottobre 2009, estremi inclusi). Pertanto, il numero delle Azioni oggetto dell’Offerta – 20.618.556 – è stato

calcolato come il rapporto tra l'ammontare massimo dell'Aumento di Capitale – Euro 20.000.000,00 – ed il Prezzo di Offerta.

5.3.3 Differenza tra il Prezzo di Offerta e il prezzo delle azioni pagato nel corso dell'anno precedente o da pagare da parte dei membri del Consiglio di Amministrazione, dei membri del Collegio Sindacale e dei principali dirigenti, o persone affiliate

Fatta eccezione per gli acquisti effettuati e comunicati al mercato in conformità alla normativa vigente, nel corso dell'anno precedente alla Data del Prospetto non vi sono state differenze sostanziali tra il Prezzo di Offerta e il costo effettivamente sostenuto da parte dei membri del Consiglio di Amministrazione, dei membri del Collegio Sindacale e dei principali dirigenti, o persone affiliate a detti soggetti, per l'acquisto di azioni Uni Land.

5.4 Collocamento e sottoscrizione

5.4.1 Indicazione dei responsabili del collocamento dell'Offerta in Opzione e dei collocatore

Trattandosi di un'offerta in opzione, non esiste un responsabile del collocamento, né un consorzio di collocamento

5.4.2 Denominazione e indirizzo degli organismi incaricati del servizio finanziario e degli agenti depositati in ogni paese

La raccolta delle adesioni all'Offerta in Opzione avverrà presso gli intermediari autorizzati aderenti al sistema di gestione accentrata di Monte Titoli.

5.4.3 Impegni di sottoscrizione e collocamento

Non applicabile.

5.4.4 Data in cui è stato o sarà concluso l'accordo di sottoscrizione

Non applicabile.

CAPITOLO 6 - MERCATI DI QUOTAZIONE

6.1 Mercati di quotazione

Le azioni ordinarie Uni Land sono quotate sul MTA (segmento STAR).

Secondo quanto previsto dall'articolo 2.4.1. del Regolamento di Borsa le Azioni saranno ammesse in via automatica alla quotazione ufficiale presso l'MTA (segmento STAR) al pari delle azioni ordinarie Uni Land attualmente in circolazione.

6.2 Altri mercati in cui le Azioni o altri strumenti finanziari dell'Emittente sono negoziati

Alla Data del Prospetto, le azioni di Uni Land sono quotate unicamente sull'MTA (segmento STAR).

6.3 Collocamento privato contestuale dell'Offerta

Non applicabile

6.4 Impegni degli intermediari nelle operazioni sul mercato secondario

Non applicabile

6.5 Stabilizzazione

Trattandosi di un'Emittente le cui azioni sono quotate sul segmento STAR del MTA, è stato conferito a Banca IMI l'incarico, ai sensi della normativa regolamentare applicabile, per lo svolgimento dell'attività di specialista.

CAPITOLO 7 - POSSESSORI DI STRUMENTI FINANZIARI CHE PROCEDONO ALLA VENDITA

7.1 Azionisti venditori

Le Azioni sono offerte direttamente dall'Emittente. Pertanto, non sono previsti azionisti venditori. Per tutte le informazioni riguardanti il Gruppo Uni Land si fa espressamente rinvio ai dati ed alle informazioni già fornite nella Nota di Sintesi e nella Sezione Prima del Prospetto Informativo.

7.2 Numero e classe degli strumenti finanziari offerti da ciascuno dei possessori degli strumenti finanziari che procedono alla vendita

Non applicabile.

7.3 Accordi di Lock-up

Non applicabile.

CAPITOLO 8 - SPESE LEGATE ALL'OFFERTA

8.1 Proventi netti e stima delle spese totali legate all'Offerta Globale

La stima dei proventi dell'Aumento di Capitale, al netto delle spese legate all'emissione, stimate in circa Euro 150.000,00, è pari a circa Euro 19.850.000,00.

CAPITOLO 9 - DILUIZIONE

9.1 Ammontare e percentuale della diluizione immediata derivante dall'Offerta Globale

In caso di mancato esercizio del diritto di opzione, gli Azionisti subirebbero, a seguito dell'emissione delle Azioni, una diluizione della propria partecipazione. La percentuale massima di tale diluizione è pari a circa il 6,4%.

9.2 Ammontare e percentuale della diluizione immediata in caso di Offerta di Sottoscrizione destinata agli attuali azionisti

In virtù dell'operazione di Aumento di Capitale, non vi sono effetti diluitivi in termini di partecipazione al capitale nei confronti degli Azionisti che decideranno di aderirvi sottoscrivendo la quota di loro spettanza.

CAPITOLO 10 - INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

10.1 Soggetti che partecipano all'operazione

Non vi sono altri soggetti partecipanti all'operazione all'infuori dell'Emittente.

10.2 Indicazione di altre informazioni contenute nella presente Sezione Seconda sottoposte a revisione contabile parte della Società di Revisione

Non vi sono informazioni contenute nella Sezione Seconda sottoposte a revisione contabile da parte della Società di Revisione.

10.3 Pareri o relazioni redatte da esperti

La presente Sezione Seconda non contiene pareri o relazioni di terzi in qualità di esperto.

10.4 Informazioni provenienti da terzi

Nella Sezione Seconda non sono inserite informazioni provenienti dai terzi.

ALLEGATI

Le relazioni della Società di Revisione riferite ai bilanci di esercizio chiusi al 31 dicembre 2008, 2007 e 2006 ed alle relazioni semestrali consolidate chiuse al 30 giugno 2009 e 2008.