



condotte
immobiliare S.p.A.

**MODELLO DI ORGANIZZAZIONE, GESTIONE E
CONTROLLO, AI SENSI DEL D.LGS. N. 231/2001, DI
CONDOTTE IMMOBILIARE S.P.A.**

Parte Generale



INDICE

IL DECRETO LEGISLATIVO 8 GIUGNO 2001, N. 231	4
1. – La responsabilità amministrativa degli Enti forniti di personalità giuridica	4
2. – I reati commessi da soggetti in posizione apicale.....	4
3. – I reati commessi da soggetti sottoposti all'altrui direzione o vigilanza	5
4. – Indicazioni del Decreto in ordine alle caratteristiche dei modelli di organizzazione, gestione e controllo.....	5
5. – I reati commessi all'estero	5
6. – Le tipologie di reato.....	6
6.1 - Reati nei rapporti con la Pubblica Amministrazione.....	6
6.2 - Reati societari	9
6.3 - Delitti contro la personalità individuale	12
6.4 – Falsità in monete, in carte di pubblico credito e in valori di bollo	12
6.5 – Delitti con finalità di terrorismo e di eversione dell'ordine democratico	13
7. – Il tentativo di reato	14
8. – Le sanzioni.....	14
ADOZIONE DEL MODELLO DI ORGANIZZAZIONE, GESTIONE E CONTROLLO DI CONDOTTE IMMOBILIARE S.P.A. AI SENSI DEL DECRETO LEGISLATIVO 8 GIUGNO 2001, N. 231	16
1. - Adozione del Modello Organizzativo da parte di Condotte Immobiliare.....	16
2. - Obiettivi dell'adozione, da parte di Condotte Immobiliare, di un modello organizzativo ai sensi del Decreto.....	16
3. - Linee Guida di Confindustria e dell'ANCE.....	17
4. – I destinatari del Modello Organizzativo.....	18
5.- Il procedimento di adozione del Modello Organizzativo – Atti e delibere degli organi sociali.....	18
5.1. - Prima Fase – Analisi dei rischi e adozione del Progetto di Modello.....	18
5.2 - Seconda Fase - Integrazione e modifica dell'organizzazione aziendale e delle regole interne in aderenza alle prescrizioni del Decreto	19
6. – Funzione e struttura del Modello Organizzativo di Condotte Immobiliare.....	21
6.1. – Funzione e struttura del Modello	21
6.2. – Articolazione del Modello	23
L'ORGANISMO DI VIGILANZA SUL MODELLO ORGANIZZATIVO.....	25
1. - Individuazione dell'Organismo di Vigilanza sul Modello Organizzativo di Condotte Immobiliare	25
2. - Istituzione dell'Organismo di Vigilanza sul Modello Organizzativo.....	28



condotte immobiliare S.p.A.

3. – Composizione dell’Organismo di Vigilanza sul Modello 231. Nomina, cessazione e sostituzione dei suoi membri.....	29
4. – Funzioni dell’Organismo di Vigilanza sul Modello Organizzativo.....	31
ATTUAZIONE, OSSERVANZA, ADEGUATEZZA ED AGGIORNAMENTO DEL MODELLO ORGANIZZATIVO	33
1. – Le funzioni dell’Organismo di Vigilanza in ordine all’attuazione, osservanza, adeguatezza ed aggiornamento del Modello Organizzativo.	33
2. - Attuazione del Modello Organizzativo.....	33
3. - Osservanza del Modello Organizzativo.....	34
4. - Adeguatezza ed aggiornamento del Modello Organizzativo	34
FLUSSI INFORMATIVI.....	36
1. - Flussi informativi verso il Consiglio di Amministrazione e verso il Collegio sindacale.....	36
2. - Flussi informativi verso l’Organismo di Vigilanza	36
SOCIETÀ CONTROLLATE, STRUTTURE ASSOCIATIVE E CONSORTILI, SOCIETÀ DI PROGETTO.....	39



A

Il Decreto Legislativo 8 Giugno 2001, n. 231

1. – La responsabilità amministrativa degli Enti forniti di personalità giuridica

Con l’emanazione del Decreto Legislativo 8 Giugno 2001 n. 231 (di seguito il “Decreto”), in attuazione dell’articolo 11 della legge delega n. 300/2000, è stato introdotto un regime di responsabilità amministrativa a carico degli enti forniti di personalità giuridica e, dunque, anche delle società per azioni.

Più precisamente, ai sensi dell’articolo 5 del medesimo decreto, una società per azioni è responsabile, in via amministrativa, per alcuni reati commessi, secondo l’ordinamento italiano, nel suo interesse o a suo vantaggio:

- (i) da persone che rivestano funzioni di rappresentanza, di amministrazione o di direzione della società o di una sua unità organizzativa che sia dotata di autonomia finanziaria e funzionale nonché da persone che esercitino, anche di fatto¹, la gestione ed il controllo della società (c.d. soggetti in posizione apicale) ovvero
- (ii) da persone sottoposte alla direzione o alla vigilanza di uno dei soggetti di cui alla lettera (i) (c.d. soggetti sottoposti all’altrui direzione o vigilanza).

La responsabilità amministrativa della società si aggiunge quindi a quella penale della persona fisica che ha commesso materialmente il reato.

La società non è tuttavia ritenuta responsabile se i predetti soggetti hanno agito nell’interesse esclusivo proprio o di terzi.

2. – I reati commessi da soggetti in posizione apicale

L’articolo 6 del Decreto, nell’introdurre il suddetto regime di responsabilità amministrativa, prevede, con riferimento ai reati commessi, nell’interesse o a vantaggio della società, dai soggetti in posizione apicale, una forma specifica di esonero, laddove la società stessa dimostri:

1. che l’organo dirigente ha adottato ed attuato efficacemente, prima della commissione del fatto, un modello di organizzazione, gestione e controllo idoneo a prevenire la commissione dei reati della specie di quello verificatosi;
2. che il compito di vigilare sul funzionamento e l’osservanza del modello e di curare il suo aggiornamento è stato affidato ad un organismo della società, dotato di autonomi poteri di iniziativa e di controllo;
3. che i reati sono stati commessi eludendo fraudolentemente il modello;
4. che non vi è stata omessa o insufficiente vigilanza da parte del predetto organismo.

¹ Il cd. amministratore di fatto ovvero il cd. socio sovrano



3. – I reati commessi da soggetti sottoposti all'altrui direzione o vigilanza

Per quanto concerne i reati posti in essere, nell'interesse o a vantaggio della società, dai soggetti sottoposti all'altrui direzione o vigilanza, la società stessa è responsabile, dal punto di vista amministrativo, se la commissione del reato è stata resa possibile dall'inosservanza degli obblighi di direzione o di vigilanza.

Tuttavia, la predetta responsabilità è esclusa se la società, prima della commissione del reato, ha adottato ed efficacemente attuato un modello di organizzazione, gestione e controllo idoneo a prevenire la commissione di reati della specie di quello verificatosi.

4. – Indicazioni del Decreto in ordine alle caratteristiche dei modelli di organizzazione, gestione e controllo

Il Decreto, affinché possa escludersi la responsabilità dell'ente, prevede, in particolare, che, i modelli organizzativi debbano rispondere alle seguenti esigenze:

- (i) individuare le aree di attività a rischio di commissione delle fattispecie criminose individuate dal decreto stesso;
- (ii) prevedere specifici protocolli diretti a programmare la formazione e l'attuazione delle decisioni della società in relazione ai reati da prevenire²;
- (iii) individuare le modalità di gestione delle risorse finanziarie che siano idonee ad impedire la commissione dei reati³;
- (iv) prevedere obblighi di informazione nei confronti dell'organismo deputato a vigilare sul funzionamento e sull'osservanza dei modelli;
- (v) introdurre un sistema disciplinare idoneo a sanzionare il mancato rispetto delle misure previste dal modello.

E', altresì, necessario, per il suddetto fine, che il modello sia stato efficacemente attuato, sia attraverso l'adozione di misure idonee a garantire lo svolgimento dell'attività aziendale nel rispetto della legge e ad individuare ed eliminare le situazioni di rischio; sia attraverso il periodico svolgimento di attività di verifica e l'eventuale modifica del modello stesso, laddove si scoprono significative violazioni delle prescrizioni ovvero intervengano mutamenti nell'organizzazione o nelle attività aziendali.

5. – I reati commessi all'estero

L'art. 4 del Decreto prevede che l'anzidetta responsabilità amministrativa possa configurarsi anche laddove i reati di cui al Decreto siano commessi all'estero.

² In altri termini, definire specifici protocolli volti a definire e regolare la formazione e l'attuazione delle decisioni della società in funzione della prevenzione di tale rischio.

³ Le risorse finanziarie costituiscono, infatti, il veicolo per la commissione di diverse tipologie di reato previste dal Decreto.



La responsabilità della società è, però, subordinata alla sussistenza delle condizioni, di volta in volta applicabili ai reati contemplati dal Decreto, previste dagli articoli 7, 8, 9 e 10, c.p.

Ai fini della punibilità, è necessario che la società abbia la propria sede principale nel territorio dello Stato Italiano, che, per lo stesso fatto, non proceda nei suoi confronti lo Stato estero ed, altresì, che il soggetto autore dell'illecito sia funzionalmente collegato alla società ai sensi dell'art. 5, comma 1, del Decreto.

Resta inteso che la società è punibile soltanto qualora il reato commesso all'estero rientri, secondo l'ordinamento italiano, nel novero dei reati indicati negli articoli 24 e ss. del Decreto, come meglio evidenziato nel successivo paragrafo.

6. – Le tipologie di reato

Il Decreto, nel suo testo originario, si riferiva ad una serie di fattispecie criminose relative ai rapporti con la Pubblica Amministrazione (artt. 24 e 25 del Decreto). Successive modificazioni ed integrazioni ne hanno poi esteso l'ambito di applicazione ad altri reati.

In particolare: ai reati di "Falsità in monete, in carte di pubblico credito e in valori di bollo" (art. 25-bis del Decreto); ad alcuni reati societari (art. 25-ter del Decreto); ai "Delitti con finalità di terrorismo o di eversione dell'ordine democratico" (art. 25-quater del Decreto); ai "Delitti contro la personalità individuale" (art. 25-quinquies del Decreto).

Nei paragrafi che seguono si indicano, pertanto, i reati contemplati dal Decreto, con particolare attenzione, in quanto maggiormente rilevanti per la Società, a quelli relativi ai rapporti con la Pubblica Amministrazione (artt. 24 e 25 del Decreto), ai reati societari (art. 25-ter del Decreto), ai delitti contro la personalità individuale (art. 25-quinquies del Decreto) e ai reati di abuso di mercato (art. 25-sexies del Decreto).

6.1 - Reati nei rapporti con la Pubblica Amministrazione

Malversazione a danno dello Stato, di altro ente pubblico o delle Comunità Europee (art. 316-bis c.p.): tale ipotesi delittuosa ricorre nel caso in cui, dopo aver ricevuto contributi, sovvenzioni o finanziamenti, da parte dello Stato o da altro ente pubblico o dalle Comunità europee, destinati alla realizzazione di opere o allo svolgimento di attività di pubblico interesse, dette somme non vengano destinate, anche parzialmente, alle predette finalità, senza che rilevi che l'attività programmata si sia svolta.

In sostanza, ai fini della configurazione del reato, rileva l'illecito utilizzo di finanziamenti ottenuti in presenza dei presupposti previsti dalla legge

Indebita percezione di erogazioni da parte dello Stato o da altro ente pubblico o dalle Comunità europee, in danno dello Stato, di altro ente pubblico o delle Comunità Europee (art. 316-ter c.p.): tale ipotesi delittuosa si perfeziona nel caso in cui – mediante l'utilizzo o la presentazione di dichiarazioni o di documenti falsi o mediante l'omissione di informazioni



dovute – si ottengano, indebitamente, contributi, finanziamenti, mutui agevolati o altre erogazioni dello stesso tipo concessi o erogati dallo Stato, da altri enti pubblici o dalle Comunità europee.

In questo caso, viene sanzionata, dunque, l'indebita percezione di contributi, finanziamenti o altre erogazioni, che venga perpetrata mediante i comportamenti fraudolenti sopra descritti e non l'utilizzo delle erogazioni stesse.

Sempre a tal riguardo, è, altresì, da segnalare che, come si vedrà meglio in seguito, l'articolo 640-*bis* punisce qualunque comportamento fraudolento che non si sostanzia nella mera presentazione di documenti o dati falsi, il quale consenta di ottenere indebitamente erogazioni pubbliche.

Concussione (art. 317 c.p.): si configura nel caso in cui un pubblico ufficiale o un incaricato di un pubblico servizio, abusando della sua qualità o dei suoi poteri, induca o costringa taluno a dare o promettere a sé o ad altri, indebitamente, denaro o altre utilità. È configurabile il concorso del privato nel reato di concussione, in danno di altro soggetto privato.

Corruzione per un atto d'ufficio o contrario ai doveri d'ufficio (artt. 318-319-320-321 c.p.): tali ipotesi delittuose si configurano nel caso in cui il pubblico ufficiale o l'incaricato di pubblico servizio ricevano, per sé o per altri, denaro o altri vantaggi per compiere atti contrari al proprio ufficio ovvero per compiere, omettere o ritardare atti del proprio ufficio.

Il reato di corruzione è considerato reato "a concorso necessario", in relazione al quale vengono puniti sia il corrotto che il corruttore, non ravvisandosi nel fatto della corruzione due distinti reati, ovverosia l'uno commesso dal funzionario e l'altro commesso dal privato. L'articolo 321, c.p., prevede, infatti, che "Le pene stabilite nel primo comma dell'art. 318, nell'art. 319, nell'art. 319-bis, nell'art. 319-ter e nell'art. 320, in relazione alle suddette ipotesi degli artt. 318 e 319, si applicano anche a chi dà o promette al pubblico ufficiale o all'incaricato di un pubblico servizio il denaro od altra utilità" .

In definitiva, perché si configuri il reato di corruzione, è necessario un vero e proprio accordo tra il privato e il pubblico ufficiale finalizzato ad ottenere un reciproco vantaggio, laddove, diversamente, perché si configuri il reato di concussione, è sufficiente che il pubblico ufficiale abusi della sua qualità e dei suoi poteri nei confronti del privato costretto a procurare danaro o altra utilità.

Istigazione alla corruzione (art. 322 c.p.): tale ipotesi delittuosa si configura laddove venga offerto o promesso denaro od altra utilità non dovuti ad un pubblico ufficiale o ad un incaricato di un pubblico servizio che riveste la qualità di pubblico impiegato, per indurlo a compiere un atto del suo ufficio, ad omettere o a ritardare un atto del suo ufficio, ovvero a fare un atto contrario ai suoi doveri, qualora l'offerta o la promessa non sia accettata.

Per tale ultima ragione, tale norma punisce solo il comportamento dell'istigatore e non del privato istigato.



Viceversa, risponderebbero del tentativo di corruzione il pubblico ufficiale e il privato che avviassero una trattativa sul reciproco vantaggio a ottenere.

Concussione, corruzione e istigazione alla corruzione di membri degli organi delle Comunità europee e di funzionari delle Comunità europee e di Stati esteri (322-bis, c.p.):

tale norma è stata inserita dalla legge n. 300 del 2000 e si applica con riferimento alle ipotesi delittuose rilevanti ai fini del decreto legislativo 231/2001. L'articolo 322-bis, c.p., prevede, infatti, che le ipotesi di reato di concussione, corruzione e istigazione alla corruzione si configurano anche con riferimento a: "1) ai membri della Commissione delle Comunità europee, del Parlamento europeo, della Corte di Giustizia e della Corte dei conti delle Comunità europee; 2) ai funzionari e agli agenti assunti per contratto a norma dello statuto dei funzionari delle Comunità europee o del regime applicabile agli agenti delle Comunità europee; 3) alle persone comandate dagli Stati membri o da qualsiasi ente pubblico o privato presso le Comunità europee, che esercitino funzioni corrispondenti a quelle dei funzionari o agenti delle Comunità europee; 4) ai membri e agli addetti a enti costituiti sulla base dei Trattati che istituiscono le Comunità europee; 5) a coloro che, nell'ambito di altri Stati membri dell'Unione europea svolgono funzioni e attività corrispondenti a quelle dei pubblici ufficiali e degli incaricati di un pubblico servizio" nonché a persone che esercitano funzioni o attività corrispondenti a quelle dei pubblici ufficiali e degli incaricati di un pubblico servizio nell'ambito di altri Stati esteri o organizzazioni pubbliche internazionali, qualora il fatto sia commesso per procurare a sé o ad altri un indebito vantaggio in operazioni economiche internazionali.

Corruzione in atti giudiziari (art. 319-ter): tale ipotesi delittuosa si configura laddove il reato di corruzione sia posto in essere allo scopo di favorire o danneggiare una parte in un processo civile, penale o amministrativo. A tal riguardo, si precisa che il soggetto corrotto, oltre ad essere un giudice, può essere anche un cancelliere ovvero altro funzionario.

Truffa in danno dello Stato, di altro ente pubblico o dell'Unione Europea (art. 640, comma 2, n. 1, c.p.): tale ipotesi delittuosa ricorre laddove, per realizzare un ingiusto profitto, siano posti in essere degli artifici o raggiri tali da indurre in errore e da arrecare un danno allo Stato oppure ad altro Ente Pubblico o all'Unione Europea.

Truffa aggravata per il conseguimento di erogazioni pubbliche (art. 640-bis c.p.): tale ipotesi delittuosa ricorre, laddove la truffa sia posta in essere allo scopo di conseguire indebitamente contributi, finanziamenti, mutui agevolati ovvero altre erogazioni dello stesso tipo, concessi o erogati dallo Stato, da altri enti pubblici ovvero dalla Comunità Europea.

Frode informatica in danno dello Stato o di altro ente pubblico (art. 640-ter c.p.): si configura nel caso in cui, alterando il funzionamento di un sistema informatico o telematico o manipolando i dati in esso contenuti, si ottenga un ingiusto profitto arrecando danno allo Stato o ad altro ente pubblico.



6.2 - Reati societari

False comunicazioni sociali; false comunicazione sociali in danno dei soci e dei creditori (artt. 2621 e 2622 c.c.): le due fattispecie di reato coincidono negli elementi strutturali, con l'unica differenza che, nel secondo caso, per il perfezionarsi dell'ipotesi di reato, è necessario che si verifichi un danno patrimoniale in capo ai soci ovvero ai creditori.

Soggetti attivi del reato sono gli amministratori, i direttori generali, i sindaci ed i liquidatori.

La condotta tipica è rappresentata dall'esposizione, nei bilanci, nelle relazioni o nelle altre comunicazioni sociali previste dalla legge, dirette ai soci o al pubblico, di fatti materiali non rispondenti al vero, ancorché oggetto di valutazioni, idonei ad indurre in errore i destinatari sulla situazione economica, patrimoniale o finanziaria della società o del gruppo al quale essa appartiene, con l'intenzione di ingannare i soci, i creditori o il pubblico; ovvero, nell'omissione, per gli stessi fini, di informazioni sulla situazione economica, patrimoniale o finanziaria della società o del gruppo al quale essa appartiene, la cui comunicazione è imposta dalla legge. È, altresì, necessario che la condotta sia rivolta a conseguire per sé o per altri un ingiusto profitto.

È necessario, comunque, che le informazioni false o omesse, idonee ad indurre in errore i destinatari, abbiano un particolare rilievo: la punibilità è, infatti, esclusa dal legislatore: (a) qualora le informazioni false o omesse sia tali da non alterare sensibilmente la rappresentazione della situazione economica, patrimoniale o finanziaria della società o del gruppo al quale essa appartiene; (b) qualora le falsità o le omissioni non determinino una variazione del risultato economico di esercizio al lordo delle imposte non superiore al 5% o una variazione del patrimonio netto non superiore all'1%; in ogni caso il fatto non è punibile se conseguenza di valutazioni estimative che, singolarmente considerate differiscono in misura non superiore al 10% da quella corretta. La punibilità si estende anche all'ipotesi in cui le informazioni riguardino beni posseduti o amministrati dalla società per conto di terzi.

Falso in prospetto (art. 2623 c.c.): tale fattispecie criminosa viene integrata, laddove, allo scopo di conseguire per sé o per altri un ingiusto profitto, nei prospetti richiesti ai fini della sollecitazione all'investimento o dell'ammissione alla quotazione nei mercati regolamentati, ovvero nei documenti da pubblicare in occasione delle offerte pubbliche di acquisto o di scambio, vengano esposte false informazioni od occultati dati o notizie in modo da indurre in errore i destinatari e con l'intenzione di ingannarli; è necessaria, altresì, la consapevolezza, da parte del reo, della falsità delle informazioni.

Anche in tal caso, è prevista una fattispecie contravvenzionale per le ipotesi in cui dalla falsità non derivi un danno patrimoniale per i destinatari del prospetto (1° comma) ed una fattispecie delittuosa qualora il danno si verifichi (2° comma)⁴.

⁴ Si tratta di un reato comune, che può essere commesso da "chiunque" ponga in essere la condotta criminosa.



Falsità nelle relazioni o nelle comunicazioni della società di revisione (art. 2624 c.c.): tale ipotesi delittuosa si verifica laddove i responsabili della revisione attestino il falso ovvero occultino informazioni concernenti la situazione economica, patrimoniale o finanziaria della società, al fine di conseguire per sé o per altri un ingiusto profitto, con l'intenzione di ingannare i destinatari e con la consapevolezza della falsità. La sanzione è più grave se la condotta ha cagionato un danno patrimoniale ai destinatari delle comunicazioni.

I componenti degli organi sociali e i dipendenti della Società possono rispondere a titolo di concorso.

Anche in tal caso, è prevista una fattispecie contravvenzionale per le ipotesi in cui dalla falsità non derivi un danno patrimoniale per i destinatari del prospetto (1° comma) ed una fattispecie delittuosa qualora il danno si verifichi (2° comma)⁵.

Impedito controllo (art. 2625 c.c.): la condotta tipica di questo reato consiste nell'impedire o nell'ostacolare, mediante occultamento di documenti o altri idonei artifici, lo svolgimento delle attività di controllo o di revisione legalmente attribuite ai soci, ad altri organi sociali ovvero alla società di revisione. Soggetti attivi del reato sono gli amministratori.

Il reato si considera imputabile, tuttavia, unicamente nell'ipotesi in cui l'impedimento, o il semplice ostacolo, creato dagli amministratori alle verifiche di cui all'articolo 2625, abbia procurato un danno ai soci, stante il riferimento del Decreto al solo comma 2 del predetto art. 2625 c.c..

Indebita restituzione dei conferimenti (art. 2626 c.c.): la condotta tipica consiste nella restituzione dei conferimenti ai soci o nella liberazione degli stessi dall'obbligo di eseguirli, anche in maniera simulata, fuori dei casi di legittima riduzione del capitale sociale. Soggetti attivi del reato sono gli amministratori.

I soci che hanno svolto un'attività di istigazione, di determinazione o di ausilio nei confronti degli amministratori possono essere incriminati a titolo di concorso, secondo le regole generali di cui agli artt. 110 e seguenti c.p.

Illegale ripartizione degli utili o delle riserve (art. 2627 c.c.): si tratta di un reato di tipo contravvenzionale, la cui condotta criminosa consiste nel ripartire gli utili o acconti sugli utili non effettivamente conseguiti o destinati per legge a riserva ovvero nel ripartire riserve, anche non costituite con utili, che non possono per legge essere distribuite. La ricostituzione degli utili o delle riserve prima del termine previsto per l'approvazione del bilancio estingue il reato. Soggetti attivi del reato sono gli amministratori.

⁵ Si tratta di un reato comune, che può essere commesso da "chiunque" ponga in essere la condotta criminosa.



Illecite operazioni sulle azioni o quote sociali o della società controllante (art. 2628 c.c.): il reato si realizza laddove gli amministratori, fuori dai casi consentiti dalla legge, acquistino o sottoscrivano azioni o quote della società o della società controllante, determinando una lesione all'integrità del capitale sociale e delle riserve non distribuibili per legge. Se il capitale sociale o le riserve sono ricostituiti prima del termine previsto per l'approvazione del bilancio, relativo all'esercizio in relazione al quale è stata posta in essere la condotta, il reato è estinto. I soci possono rispondere a titolo di concorso.

Operazioni in pregiudizio dei creditori (art. 2629 c.c.): la fattispecie si realizza laddove, in violazione delle disposizioni di legge a tutela dei creditori, gli amministratori procedano a riduzioni del capitale sociale ovvero a fusioni con altra società o a scissioni, che cagionino un pregiudizio ai creditori. Il risarcimento del danno ai creditori prima del giudizio estingue il reato.

Formazione fittizia del capitale (art. 2632 c.c.): le condotte tipiche descritte nel predetto articolo sono: (a) la formazione ovvero l'aumento del capitale sociale mediante attribuzione di azioni in misura complessivamente superiore all'ammontare del capitale sociale; (b) la sottoscrizione reciproca di azioni o quote; (c) la sopravvalutazione rilevante dei conferimenti di beni in natura, di crediti ovvero del patrimonio della società nel caso di trasformazione. Soggetti attivi del reato sono gli amministratori.

Indebita ripartizione dei beni sociali da parte dei liquidatori (art. 2633 c.c.): il reato si perfeziona laddove i liquidatori ripartiscano i beni sociali tra i soci prima del pagamento dei creditori sociali o dell'accantonamento delle somme necessarie a soddisfarli, cagionando un danno ai creditori. Il risarcimento del danno ai creditori prima del giudizio estingue il reato. Soggetti attivi del reato sono gli amministratori.

Illecita influenza sull'assemblea (art. 2636 c.c.): per il perfezionamento di tale ipotesi delittuosa è necessario che la formazione della maggioranza in assemblea venga determinata con atti simulati o con frode, allo scopo di conseguire, per sé o per altri, un ingiusto profitto. Si tratta di "reato comune", che può essere commesso da chiunque. Esso è, peraltro, un reato di evento, nel senso che è necessario che si raggiunga, artificialmente, la maggioranza perché si configuri la fattispecie criminosa nonché un reato a dolo specifico, atteso che occorre lo "scopo" del profitto ingiusto per sé o altri.

Aggiotaggio (art. 2637 c.c.): il perfezionamento della fattispecie si ha qualora si diffondano notizie false ovvero si pongano in essere operazioni simulate o altri artifici, concretamente idonei a cagionare una sensibile alterazione del prezzo di strumenti finanziari non quotati o per i quali non è stata presentata una richiesta di ammissione alle negoziazioni in un mercato regolamentato, ovvero ad incidere in modo significativo sull'affidamento del pubblico nella stabilità patrimoniale di banche o gruppi bancari. Anche in questo caso, si tratta di reato "comune".



Ostacolo all'esercizio delle funzioni delle autorità pubbliche di vigilanza (art. 2638 c.c.): il reato può essere integrato da due diverse condotte tipiche. La prima si realizza attraverso l'esposizione nelle comunicazioni alle autorità di vigilanza previste dalla legge, al fine di ostacolarne le funzioni, di fatti materiali non rispondenti al vero, ancorché oggetto di valutazioni, inerenti la situazione economica, patrimoniale o finanziaria dei sottoposti alla vigilanza, ovvero, con l'occultamento con altri mezzi fraudolenti, in tutto o in parte, di fatti che avrebbero dovuto essere comunicati, concernenti la situazione medesima. La seconda si realizza, in caso di ostacolo all'esercizio delle funzioni di vigilanza attuato consapevolmente, in qualsiasi forma, anche mediante omissione di comunicazioni dovute alle autorità di vigilanza. Soggetti attivi del reato sono gli amministratori, i direttori generali, i sindaci, i liquidatori.

6.3 - Delitti contro la personalità individuale

La legge 11 agosto 2003, n. 228, ha introdotto, nel d. lgs. n. 231/2001 l'art. 25-*quinquies*, estendendo i casi di responsabilità amministrativa delle società anche alle ipotesi di commissione di delitti contro la personalità individuale, quali lo sfruttamento della prostituzione, la pornografia minorile, la riduzione e mantenimento in schiavitù e la tratta di persone.

In particolare, la riduzione e il mantenimento in schiavitù si verificano laddove su una determinata persona vengano esercitati poteri corrispondenti a quelli del diritto di proprietà ovvero laddove una determinata persona venga ridotta in uno stato di soggezione continuativa, mediante la costrizione a prestazioni lavorative o sessuali ovvero all'accattonaggio o comunque a prestazioni che ne comportino lo sfruttamento. La riduzione o il mantenimento nello stato di schiavitù hanno luogo quando la condotta è attuata mediante violenza, minaccia, inganno, abuso di autorità o approfittamento di una situazione di inferiorità fisica o psichica o di una situazione di necessità, o mediante la promessa o la dazione di somme di denaro o di altri vantaggi a chi ha autorità sulla persona.

La tratta di persone si verifica laddove persone ridotte e/o mantenute in schiavitù vengano costrette, mediante violenza, minaccia, inganno, abuso di autorità o approfittamento di una situazione di inferiorità fisica o psichica o di una situazione di necessità, o mediante la promessa o la dazione di somme di denaro o di altri vantaggi a chi ha autorità, a fare ingresso o a soggiornare o a uscire dal territorio dello Stato o a trasferirsi al suo interno.

6.4 – Falsità in monete, in carte di pubblico credito e in valori di bollo

L'articolo 25-*bis* del Decreto ha riguardo ai reati di "falsità in monete, in carte di pubblico credito e in valori di bollo" (artt. 453, 454, 455, 457, 459, 460, 461 e 464, c.p); scopo specifico di tali incriminazioni è la tutela della regolarità della circolazione monetaria, delle carte di pubblico credito e dei valori in bollo. Le condotte incriminate sono: (i) la contraffazione di monete; (ii) l'alterazione di monete; (iii) l'introduzione nello Stato di monete (o carte di pubblico credito) falsificate; (iv) l'acquisto o ricezione di monete falsificate (o di carte di



pubblico credito); (v) la detenzione di monete falsificate (o di carte di pubblico credito); (vi) la spendita o messa in circolazione di monete falsificate (o di carte di pubblico credito).

Con riferimento ai valori in bollo: (i) falsificazione di valori di bollo, introduzione nello Stato, acquisto, detenzione o messa in circolazione di valori di bollo falsificati; (ii) contraffazione di carta filigranata in uso per la fabbricazione di carte di pubblico credito o di valori di bollo; (iii) fabbricazione o detenzione di filigrane o di strumenti destinati alla falsificazione di monete, di valori di bollo o di carta filigranata; (iv) uso di valori di bollo contraffatti o alterati; (v) alterazione di segni nei valori di bollo o nei biglietti usati e uso degli oggetti così alterati.

6.5 – Delitti con finalità di terrorismo e di eversione dell'ordine democratico

L'articolo 25-*quater* del Decreto, introdotto dall'articolo 3 della lg. n. 7/2003, ha ampliato, poi, i casi di responsabilità amministrativa alle ipotesi nelle quali siano commessi “*delitti con finalità di terrorismo e di eversione dell'ordine democratico previsti dal codice penale e dalle leggi speciali*” nonché “*delitti che siano comunque stati posti in essere in violazione di quanto previsto dall'art. 2 della Convenzione Internazionale per la repressione del finanziamento del terrorismo fatta a New York il 9 dicembre 1999*”.

6.6 – Abusi di mercato

L'art. 25-*sexies* del Decreto, introdotto dall'art. 9 della lg. n. 62/2005, ha, inoltre, previsto ulteriori ipotesi di responsabilità amministrativa di una società in relazione ai reati di abuso di informazioni privilegiate e di manipolazione del mercato (cd. “abusi di mercato”) previsti nella parte V, titolo I-bis, capo II, del d.lgs. n. 58/1998 (Testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria).

In particolare, commette il reato di “*abuso di informazioni privilegiate*” (art. 184, d.lgs. n. 58/1998), chiunque, essendo in possesso di informazioni privilegiate in ragione della sua qualità di membro di organi di amministrazione, direzione o controllo dell'emittente, della partecipazione al capitale dell'emittente, ovvero dell'esercizio di un'attività lavorativa, di una professione o di una funzione, anche pubblica, o di un ufficio:

- a) acquisti, venda o compia altre operazioni, direttamente o indirettamente, per conto proprio o per conto di terzi, su strumenti finanziari utilizzando le informazioni medesime;
- b) comunichi tali informazioni ad altri, al di fuori del normale esercizio del lavoro, della professione, della funzione o dell'ufficio;
- c) raccomandi o induca altri, sulla base di esse, al compimento di taluna delle operazioni indicate nella lettera a).

Risponde, inoltre, del medesimo reato chi, essendo in possesso di informazioni privilegiate a motivo della preparazione o esecuzione di attività delittuose, compie taluna delle azioni sopra indicate.



Ai fini del reato di abuso di informazioni privilegiate, per “strumenti finanziari” si intendono gli strumenti finanziari di cui all'articolo 1, comma 2, del d.lgs. n. 58/1998, che siano stati ammessi alla negoziazione o per i quali è stata presentata una richiesta di ammissione alle negoziazioni in un mercato regolamentato italiano o di altro Paese dell'Unione europea, inclusi quelli il cui valore dipende da uno dei predetti strumenti finanziari, nonché qualsiasi altro strumento ammesso o per il quale è stata presentata una richiesta di ammissione alle negoziazioni in un mercato regolamentato di un Paese dell'Unione europea.

Inoltre, per “informazione privilegiata” si intende un'informazione di carattere preciso, che non sia stata resa pubblica, concernente, direttamente o indirettamente, uno o più emittenti strumenti finanziari o uno o più strumenti finanziari, che, se resa pubblica, potrebbe influire in modo sensibile sui prezzi di tali strumenti finanziari.

Commette, invece, il reato di “*manipolazione del mercato*” (art. 185, d.lgs. n. 58/1998), chiunque diffonda notizie false o ponga in essere operazioni simulate o altri artifici concretamente idonei a provocare una sensibile alterazione del prezzo di strumenti finanziari.

I reati di “abuso di informazioni privilegiate” e di “manipolazione del mercato” sono puniti secondo la legge italiana anche se commessi all'estero, qualora attengano a strumenti finanziari ammessi o per i quali è stata presentata una richiesta di ammissione alla negoziazione in un mercato regolamentato italiano.

7. – Il tentativo di reato

Si precisa, inoltre, che la responsabilità amministrativa della Società può configurarsi anche in caso di *tentativo* di commissione dei reati contemplati dal Decreto, da parte dei soggetti cd. “apicali” e di quelli sottoposti all'altrui vigilanza, nell'interesse o vantaggio della Società stessa. In altri termini, la responsabilità amministrativa può configurarsi anche laddove i soggetti “apicali” ovvero quelli soggetti all'altrui vigilanza compiano atti idonei, diretti in modo inequivoco, a commettere un reato, ma quest'ultimo non si perfezioni, in quanto “l'azione non si compia ovvero l'evento non si verifichi”.

Tale ipotesi ricorre, cioè, laddove vi sia l'intenzione di commettere un reato, gli atti siano inequivocabilmente diretti a tale fine ed idonei alla commissione del reato stesso, ma questo non si perfezioni.

La responsabilità è esclusa quando la società volontariamente impedisce il compimento dell'azione o la realizzazione dell'evento.

8. – Le sanzioni

La società riconosciuta responsabile è punita con sanzioni pecuniarie, sanzioni interdittive, la confisca del prezzo o del profitto del reato e la pubblicazione della sentenza. Le sanzioni



condotte immobiliare S.p.A.

pecuniarie si applicano sempre; il loro ammontare non è predeterminato, ma viene calcolato, caso per caso, secondo il sistema commisurativo per quote e sulla base di due criteri, ovverosia, la gravità dell'illecito e le condizioni economiche della società.

Le sanzioni interdittive, maggiormente penalizzanti e compromettenti per le società, si applicano soltanto in relazione ai reati per i quali sono espressamente previste (in particolare, non sono previste per quelli societari) e, in ogni caso, se ricorre almeno una delle seguenti condizioni: (a) che la Società abbia tratto dal reato un profitto di rilevante entità ed il reato sia stato commesso da soggetti in posizione apicale ovvero da soggetti sottoposti all'altrui direzione ma a condizione che il verificarsi della fattispecie criminosa sia stata determinata o agevolata da gravi carenze organizzative; (b) che vi sia stata reiterazione degli illeciti amministrativi.

Con la sentenza di condanna è sempre disposta la confisca del prezzo o del profitto del reato.

La pubblicazione della sentenza può essere disposta quando è applicata una sanzione interdittiva.



B **Adozione del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo di Condotte Immobiliare S.p.A. ai sensi del Decreto Legislativo 8 Giugno 2001, n. 231**

1. - Adozione del Modello Organizzativo da parte di Condotte Immobiliare

Ai sensi del Decreto, l'adozione di uno o più modelli organizzativi è facoltativa.

Condotte Immobiliare S.p.A. (di seguito, anche: "Condotte Immobiliare" o la "Società") ha, però, ritenuto opportuno dotarsi di strumenti organizzativi e gestionali volti a prevenire, per quanto possibile, ed, eventualmente, eliminare con tempestività il rischio di commissione, secondo l'ordinamento italiano, dei reati previsti dal Decreto.

A tal fine, ha adottato un Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo unitario (di seguito, anche il "Modello Organizzativo 231", "Modello 231" o "Modello"), in quanto relativo sia ai soggetti posti in posizione apicale che a quelli sottoposti all'altrui direzione, ed ha affidato l'attuazione ed il controllo sul Modello stesso ad un organismo interno alla Società, appositamente previsto, dotato della necessaria autonomia, indipendenza e professionalità.

Con l'adozione del Modello Organizzativo 231, la Società integra le proprie regole, procedure e disposizioni organizzative, in conformità al disposto del Decreto Legislativo 8 Giugno 2001, n. 231.

Nella **Parte Generale** del Modello Organizzativo 231 sono indicati gli obiettivi perseguiti da Condotte Immobiliare nell'adozione del Modello 231, i destinatari di quest'ultimo, l'iter procedurale adottato, il collegamento funzionale con il Codice Etico, le funzioni e la struttura dell'Organismo deputato a vigilare sul funzionamento e sull'osservanza dei modelli, gli obblighi di informazione di tale Organismo ed il sistema sanzionatorio;

Nella **Parte Speciale** del Modello Organizzativo 231 confluiscono, invece, la cd. mappatura delle attività, degli ambiti decisionali ed operativi, delle funzioni e degli organi sociali a rischio di commissione dei reati previsti dal Decreto nonché le procedure aziendali volte a regolare le modalità di gestione delle risorse finanziarie, i protocolli aziendali diretti a programmare la formazione e l'attuazione delle decisioni della Società in relazione ai reati da prevenire ed i sistemi di controllo a tal fine adottati.

2. - Obiettivi dell'adozione, da parte di Condotte Immobiliare, di un modello organizzativo ai sensi del Decreto

Come si è visto, Condotte Immobiliare ha ritenuto opportuno dotarsi di un sistema strutturato ed organico di strumenti organizzativi e gestionali, relativi sia ai soggetti in posizione apicale che a quelli sottoposti all'altrui direzione, volti a:



- improntare la gestione a criteri di legalità, di correttezza e di deontologia professionale;
- prevenire ed eventualmente eliminare con tempestività il rischio di commissione dei reati previsti dal Decreto, attraverso una proceduralizzazione delle attività esposte ai rischi di reato, un'attività continua di vigilanza e la predisposizione di un sistema disciplinare;
- determinare una piena consapevolezza, in tutti coloro che operano nell'interesse di Condotte Immobiliare, di poter incorrere in un illecito la cui commissione sarebbe comunque contraria agli interessi ed ai principi etici della Società;
- proteggere la reputazione ed il valore aziendale, inteso anche come patrimonio di tutti i portatori di interessi nell'azienda, ivi inclusi i dipendenti, i creditori sociali e la Pubblica Amministrazione;
- creare una nuova cultura etica e del controllo.

3. - Linee Guida di Confindustria e dell'ANCE

In virtù di quanto previsto dall'art. 6, c. 3, del Decreto, Condotte Immobiliare ha definito il proprio Modello in coerenza con quanto previsto nelle "Linee Guida per la costruzione dei modelli di organizzazione, gestione e controllo ex D.Lgs. n. 231/2001" approvate da Confindustria in data 7 marzo 2002 ed aggiornate il 24 maggio 2004.

Per quanto non previsto dalle Linee Guida di Confindustria relativamente ai rischi specifici del settore edilizio, si è tenuto conto delle indicazioni del "Codice di Comportamento" e del "Modello di Organizzazione Gestione e Controllo" – incluso il relativo Manuale – adottati dall'ANCE – Associazione Nazionale Costruttori Edili, approvati il 31 marzo 2003, aggiornati il 1° settembre 2004 e divenuti efficaci il 13 ottobre 2004.

In particolare, i passi operativi consigliati da Confindustria per l'attuazione di un modello organizzativo ai sensi del Decreto si sostanziano:

- nell'inventariazione degli ambiti aziendali di attività dove possono essere commessi i reati e nell'analisi dei rischi potenziali
- nella predisposizione e nell'adeguamento di un sistema di controllo in grado di prevenire i rischi attraverso l'adozione di appositi protocolli. Tale sistema dovrà essere:
 - a) articolato nelle seguenti componenti: (i) codice etico; (ii) sistema organizzativo; (iii) procedure manuali ed informatiche; (iv) poteri autorizzativi e di firma; (v) sistemi di controllo e gestione; (vi) comunicazione al personale e sua formazione;
 - b) ispirato ai seguenti principi: (i) verificabilità, documentabilità, coerenza e congruenza di ogni operazione; (ii) applicazione del principio di separazione delle funzioni; (iii) documentazione dei controlli; (iv) previsione di un adeguato sistema sanzionatorio per la violazione delle norme del codice etico e delle procedure previste dal modello; (v) previsione di un organismo di vigilanza dotato di autonomia, indipendenza,



professionalità e continuità d'azione; (vi) previsione di modalità di gestione delle risorse finanziarie; (vii) previsione di flussi informativi nei confronti dell'organismo di controllo.

Quanto all'individuazione delle attività a rischio di commissione di reati tipiche del settore edilizio, l'ANCE individua sei aree generali: (i) lavori privati; (ii) edilizia residenziale pubblica; (iii) appalti pubblici; (iv) rapporti con la Pubblica Amministrazione; (v) comunicazioni sociali e controlli; (vi) rapporti con soci, creditori e terzi, per poi fornire indicazioni circa la procedimentalizzazione dei principali processi aziendali.

4. – I destinatari del Modello Organizzativo

Le regole contenute nel Modello si applicano a coloro che svolgono, anche di fatto, funzioni di rappresentanza, gestione, amministrazione, direzione o controllo della Società stessa o di una sua unità organizzativa che sia dotata di autonomia finanziaria e funzionale (soggetti in posizione apicale) e a quelli sottoposti all'altrui direzione. Si tratta, dunque, di regole che trovano applicazione, per quanto di rispettiva competenza, all'Assemblea, al Consiglio di Amministrazione, ai Consiglieri Delegati, al Direttore Generale, al Collegio Sindacale ed ai dipendenti della Società nonché a coloro i quali, pur non appartenendo alla Società, operano su mandato della medesima o sono legati alla Società da rapporti di collaborazione.

Sono stati, inoltre, adottati strumenti negoziali atti a far sì che anche altri soggetti (fornitori, consulenti, partners, etc.), estranei alla Società ma, comunque, in rapporti con essa, rispettino, in tale ambito, i principi del Decreto e del Modello Organizzativo della Società.

Allo scopo di conferire univocità ed efficienza al sistema organizzativo aziendale, Condotte Immobiliare ha adottato un Modello Organizzativo 231 "unitario", in quanto relativo sia ai soggetti posti in posizione apicale che a quelli sottoposti all'altrui direzione, ed ha affidato l'attuazione ed il controllo sul Modello stesso ad un organismo interno alla Società, appositamente previsto, dotato della necessaria autonomia, indipendenza e professionalità e che esercita le proprie funzioni nei confronti di tutti i destinatari del Modello stesso.

5.- Il procedimento di adozione del Modello Organizzativo – Atti e delibere degli organi sociali

5.1. - Prima Fase – Analisi dei rischi e adozione del Progetto di Modello

La definizione e l'adozione del Modello Organizzativo 231, inteso quale sistema di regole, procedure, comportamenti, flussi informativi, controlli e sanzioni volti alla prevenzione dei reati previsti dal Decreto, ha comportato, con il coinvolgimento delle funzioni aziendali interessate, lo svolgimento delle seguenti fasi, in linea con quanto previsto nelle Linee Guida di Confindustria:



- identificazione delle aree di attività della Società a rischio di commissione dei suddetti reati ed analisi preliminare dei rischi potenziali. In particolare, sono stati censiti ed individuati i punti di contatto tra l'azienda e la Pubblica Amministrazione – con riferimento sia alle attività tipiche della Società (Asset Management e Service Provider) che alle attività strumentali – e, sulla base di tali dati e dell'analisi dei dati storici, sono state identificate quelle aree che effettivamente possono presentare un apprezzabile rischio di commissione di uno o più reati;
- individuazione delle attività, di competenza degli organi sociali, a rischio di commissione dei reati societari di cui ai riformati articoli 2621 e s.s., c.c.; in particolare, sono state individuate le competenze e la loro ripartizione tra le funzioni aziendali ed i diversi organi sociali;
- individuazione, sulla base della struttura organizzativa e funzionale della Società e del sistema delle deleghe, degli ambiti aziendali interessati;
- analisi delle procedure operative e dei sistemi di controllo già in essere, con riferimento anche al sistema delle deleghe e delle procure; definizione di un piano di ulteriore analisi delle procedure operative e dei sistemi di controllo in essere, in funzione (i) del completamento della mappatura delle aree a rischio reato e degli ambiti aziendali interessati e (ii) di una eventuale revisione, in coerenza con i dettami del Decreto, di tali sistemi e procedure;
- individuazione della struttura e delle funzioni dell'organismo di vigilanza sul Modello stesso, di cui agli articoli 6 e 7 del decreto in parola, e definizione di idonee regole di raccordo tra l'attività di tale organismo interno e le funzioni degli organi sociali;
- definizione delle regole inerenti il sistema disciplinare e sanzionatorio nonché di un ulteriore insieme di regole in ordine alla diffusione del Modello ed alla formazione dei dipendenti e dei collaboratori della società.

Ad esito di tale prima fase, il Consiglio di Amministrazione della Società, quale primo atto organizzativo funzionale alle prescrizioni del d. lgs. 231/2001, ha adottato con delibera del 31 gennaio 2005 il Progetto di Parte Generale del Modello Organizzativo ex d.lgs. 231/01 di Condotte Immobiliare S.p.A..

5.2 - Seconda Fase - Integrazione e modifica dell'organizzazione aziendale e delle regole interne in aderenza alle prescrizioni del Decreto

La definizione e l'adozione del Modello Organizzativo 231 è rimessa, dall'art. 6, c. 1 del Decreto "all'organo dirigente", ovvero, nel caso di Condotte Immobiliare, al Consiglio di Amministrazione, cui compete l'organizzazione complessiva della Società e la vigilanza sul generale andamento della gestione.

Tuttavia, in considerazione della specifica funzione del Modello, volta ad evitare la commissione di reati anche di carattere societario, e della connessa esigenza di garantire autonomia ed indipendenza all'Organismo di Vigilanza preposto a vigilare sulla sua osservanza,



non è parso opportuno rimettere al solo Consiglio di Amministrazione l'adozione del complesso delle regole che sostanziano il Modello stesso.

In particolare, il Consiglio di Amministrazione della Società⁶, sentiti i Sindaci, ha ritenuto opportuna l'introduzione nello Statuto sociale di alcune specifiche disposizioni in ordine al Modello Organizzativo; disposizioni che, pur lasciando allo stesso Consiglio il potere di definire ed adottare il modello (in coerenza con il richiamato art. 6, c. 1, del decreto), individuano gli elementi essenziali del modello stesso nonché la struttura dell'organismo di vigilanza (definito: "Organismo di Vigilanza sul Modello 231") ed i criteri di nomina e revoca dei suoi membri; a tal riguardo, al fine di non subordinare gerarchicamente i membri dell'Organismo di Vigilanza al solo organo consiliare o ai suoi delegati, si è inteso prevedere una competenza concorrente del Consiglio d'Amministrazione e dell'Assemblea, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge.

Nell'ambito di tale fase, è stato, inoltre, definito, nella sua definitiva struttura, il Codice Etico della Società, contenente principi di comportamento, di deontologia aziendale e le regole di condotta interna e con i terzi, inclusa la Pubblica Amministrazione, atti a prevenire la commissione di reati oltre che gli altri comportamenti in contrasto con i valori che la Società intende promuovere.

Il Codice Etico è, quindi, elemento essenziale e funzionale del Modello Organizzativo 231 di Condotte Immobiliare, costituendone il presupposto deontologico e comportamentale. Pertanto, anche nell'ottica di una maggiore efficienza, si è prevista l'attribuzione delle funzioni di attuazione e controllo del rispetto del Codice Etico all'Organismo di Vigilanza sul Modello Organizzativo 231.

Nell'ambito di questa seconda fase di studio, definizione e sviluppo del Modello Organizzativo, la Società ha, inoltre:

- definitivamente individuato struttura, funzioni e regole di funzionamento dell'Organismo di Vigilanza sul modello di organizzazione e gestione, di cui agli artt. 6 e 7 del Decreto;
- definitivamente individuato le regole volte a disciplinare i flussi informativi da e verso l'Organismo di Vigilanza;
- definitivamente individuato il sistema disciplinare e sanzionatorio da adottarsi in funzione dell'effettività del Modello stesso;

⁶ Tenuto conto: (i) del fatto che anche i componenti del Consiglio di Amministrazione e, in particolare, i Consiglieri Delegati sono tenuti al rispetto delle predette regole e sottoposti alla vigilanza del competente Organismo di Vigilanza; (ii) della necessità di non rimettere in toto ai soggetti controllati la nomina, la gestione del rapporto e l'eventuale revoca dei membri dell'Organismo di Vigilanza e, comunque, di garantirne la necessaria autonomia ed indipendenza; (iii) del fatto che, tra i reati contemplati dal Decreto, sono inclusi buona parte di quelli previsti, in materia societaria, dagli artt. 2621 e ss. c.c.; (iv) della necessità di introdurre non solo specifiche regole in ordine a struttura e funzioni dell'organismo di vigilanza ma anche ulteriori regole di raccordo e di coordinamento delle funzioni del complesso degli organi sociali.



condotte immobiliare S.p.A.

- definito la prassi negoziale, nei rapporti con i fornitori, i consulenti, i subappaltatori ed altre parti contrattuali, volta, da un lato, a far prendere atto a questi ultimi dell'adozione, da parte della Società, del Modello Organizzativo 231, dall'altro, ad ottenere che tali soggetti, nei rapporti con la Società, tengano una condotta coerente con le finalità del Decreto.

Ad esito di tale processo, nelle riunioni del 20 dicembre 2004 e del 31 gennaio 2005, il Consiglio di Amministrazione di Condotte Immobiliare S.p.A. ha approvato il Progetto di Modello Organizzativo ed ha deliberato di convocare l'Assemblea della Società affinché fossero approvate le illustrate modifiche statutarie, adottate le delibere inerenti la nomina dei membri dell'Organismo di Vigilanza e rimesso, infine, al Consiglio di Amministrazione il compito di dare piena attuazione al Modello stesso.

L'Assemblea, in data 29 luglio 2005, ha, quindi, approvato, in sede straordinaria, le anzidette modifiche statutarie, integrando l'art. 19 dello Statuto sociale, rimettendo al Consiglio di Amministrazione il compito di provvedere ai necessari atti esecutivi e di rendere pienamente efficace il Modello stesso, anche attraverso l'implementazione della Parte Speciale di quest'ultimo.

Nella riunione del 26/01/2006 il Consiglio di Amministrazione di Condotte Immobiliare ha adottato in via definitiva la Parte Generale del Modello Organizzativo ed il Codice Etico della Società, assumendo le delibere di propria competenza in ordine alla nomina del Presidente e dei membri dell'Organismo di Vigilanza.

Le attività volte alla definizione del Modello sono state svolte sotto il controllo degli organi amministrativi della Società, con la collaborazione delle funzioni aziendali interessate, mantenendo informato il Collegio Sindacale e, successivamente alla sua istituzione, sulla base delle indicazioni dell'Organismo di Vigilanza.

6. – Funzione e struttura del Modello Organizzativo di Condotte Immobiliare

6.1. – Funzione e struttura del Modello

Funzione del Modello Organizzativo adottato dalla Società ai sensi del Decreto è dotare la Società stessa di un insieme di regole interne, idonee a prevenire, secondo l'ordinamento italiano, la commissione, nel suo interesse o a suo vantaggio, dei reati previsti dal Decreto, da parte delle persone che rivestono funzioni di rappresentanza, di amministrazione o di direzione della Società stessa o di una sua unità organizzativa che sia dotata di autonomia finanziaria e funzionale o che esercitano, anche di fatto, la gestione ed il controllo della stessa ovvero da parte delle persone sottoposte all'altrui direzione o vigilanza. Ciò al fine di consentire alla Società di poter legittimamente beneficiare della speciale forma di esenzione dalla responsabilità amministrativa prevista dall'anzidetto Decreto in conseguenza della commissione dei reati sopra richiamati.



condotte immobiliare S.p.A.

Il Modello Organizzativo di Condotte Immobiliare, del quale il Codice Etico è parte integrante e sostanziale, si sostanzia, quindi, in un sistema strutturato ed organico di meccanismi interni, procedurali, di controllo e sanzionatori, idonei a prevenire o a ridurre la possibilità di commissione dei reati previsti dal Decreto e rivolti sia ai soggetti in posizione apicale che a quelli sottoposti all'altrui direzione. In questo, il Modello adottato è, appunto, unitario dal punto di vista soggettivo, vale a dire applicabile ad entrambi le categorie di soggetti⁷.

Il sistema di regole è, dunque, strutturato non in ragione delle singole figure aziendali coinvolte (dando vita a due differenti modelli), bensì in funzione delle differenti aree di attività aziendali a rischio di commissione dei reati previsti dal Decreto stesso; e ciò, come è logico e coerente, con riferimento anche all'Organismo di Vigilanza sul Modello. Tale scelta, compatibile col dettato legislativo, si traduce, poi, in una maggiore efficienza complessiva del sistema di regole interne nonché, con riferimento ai soggetti sottoposti all'altrui direzione, nell'adozione di meccanismi più rigorosi di quelli richiesti dalla legge stessa.

In particolare, per il perseguimento dei descritti fini, la Società, anche in considerazione di quanto previsto dall'art. 6, c. 2, del decreto in parola, ha prescelto un Modello Organizzativo atto a:

- ribadire e chiarire principi e regole, anche di deontologia aziendale, ai quali è doveroso attenersi nello svolgimento delle attività aziendali onde prevenire il verificarsi anche solo di occasioni per la commissione dei reati previsti dal Decreto;
- sensibilizzare le funzioni aziendali al rispetto di tali principi;
- determinare in tutti coloro che operano nei settori c.d. "a rischio", anche attraverso specifiche attività di informazione e formazione, una maggiore consapevolezza circa la possibilità di essere considerati personalmente responsabili dal punto di vista penale e di far incorrere la Società in responsabilità amministrativa, in caso di violazione delle regole previste nel Modello stesso;
- conferire trasparenza e riconoscibilità ai processi decisionali ed attuativi, in modo tale da rendere impossibile per chiunque eludere il sistema, se non fraudolentemente;
- implementare specifici processi per la corretta gestione delle risorse finanziarie, le quali rappresentano nella maggior parte dei casi, il supporto necessario per la commissione di reati;
- introdurre, con efficacia vincolante, meccanismi di controllo interno tali da rendere più limitata la possibilità di assumere decisioni inappropriate o arbitrarie, consentendo alla Società di svolgere, in modo costante, un'attività di monitoraggio effettivo;

⁷ Se, infatti, il paradigma normativo (cfr. artt. 6 e 7, d.lgs. n. 231/01) postula la predisposizione e l'adozione di due differenti modelli di organizzazione, gestione e controllo, l'uno, rivolto ai soggetti posti in posizione apicale, l'altro, ai soggetti sottoposti all'altrui direzione, è pur vero che: (i) la natura dei reati non sempre consente di distinguere tra Condotte Immobiliare criminose la cui attuazione si atteggi in modo differente a seconda che siano state poste in essere da soggetti in posizione apicale ovvero da soggetti sottoposti all'altrui direzione; (ii) i processi decisionali interni all'azienda sono in genere unitari e, comunque, gerarchicamente e funzionalmente strutturati senza che abbia diretto ed immediato rilievo l'appartenenza delle figure coinvolte all'una o all'altra categoria.



- introdurre un sistema sanzionatorio per il mancato rispetto delle regole contenute nel Modello stesso;
- attribuire ad un organismo interno di vigilanza il compito di controllare e garantire l'efficace e corretto funzionamento del Modello stesso e di promuovere, ove si renda necessario, l'aggiornamento dello stesso nonché l'eventuale irrogazione delle sanzioni;
- introdurre una prassi negoziale, nei rapporti con i fornitori, i consulenti, i subappaltatori ed altre parti contrattuali, volta a garantire, nell'ambito di tali rapporti, condotte coerenti con le finalità del decreto in parola.

6.2. – Articolazione del Modello

Il Modello Organizzativo costituisce, dunque, uno strumento organizzativo di assoluto rilievo all'interno dell'architettura aziendale di Condotte Immobiliare e si articola in una serie di elementi, retti da molteplici fonti (statutarie, assembleari, consiliari ed autoregolamentari).

Il Codice Etico della Società, adottato il 26.01.2006, è a disposizione di tutti i destinatari del Modello ed è pubblicato sui siti Intranet ed Internet della Società.

La Parte Generale del Modello Organizzativo, anch'essa a disposizione di tutti i destinatari e pubblicata sui siti Intranet ed Internet della Società, si compone di più elementi.

Nei Capitoli A e B sono illustrati – al fine di rendere trasparenti gli obiettivi perseguiti dalla Società e la funzione del Modello stesso – i presupposti giuridici e l'iter di adozione del Modello nonché le ragioni che ne hanno governato la progressiva definizione. Ciò anche al fine di far emergere la coerenza, funzionale e strutturale, del Modello adottato dalla Società con il paradigma organizzativo dettato dal legislatore.

Possono, pertanto, considerarsi parte integrante di tali Capitoli le molteplici fonti regolamentari del Modello, vale a dire:

- le disposizioni statutarie fondanti il Modello stesso e, in particolare, funzioni e responsabilità degli organi, sociali ed interni, coinvolti;
- le delibere e gli altri atti adottati dagli organi sociali in virtù di tali previsioni statutarie.

Il Capitolo C della Parte Generale contiene l'insieme di regole relative alla struttura ed alle funzioni dell'organismo di vigilanza sul modello di cui all'art. 6, c. 1, lett. b), del d.lgs. 231/2001, ivi incluse quelle di raccordo con gli organi sociali.

Anche in tal caso, possono considerarsi parte integrante di tale elemento del Modello le disposizioni statutarie inerenti l'Organismo di Vigilanza, le delibere adottate dal Consiglio di Amministrazione in materia nonché i regolamenti e le delibere di carattere organizzativo e programmatico adottate dall'Organismo stesso nello svolgimento delle sue funzioni.



condotte immobiliare S.p.A.

I Capitoli D, E ed F contengono, invece, l'insieme delle regole volte a garantire l'attuazione, l'effettività, il rispetto e l'adeguatezza del Modello stesso e relative, dunque, sia alle attività di informazione e formazione aziendale, sia ai flussi informativi da e verso l'Organismo di Vigilanza, sia, infine, alle sanzioni, disciplinari e contrattuali, previste per i casi di mancato rispetto delle regole di organizzazione aziendale e di comportamento. In particolare, il Capitolo F contiene il Sistema Sanzionatorio, relativo a lavoratori dipendenti, dirigenti, amministratori e collaboratori della Società, formalmente adottato dalla Società stessa per i suddetti fini.

Possono considerarsi parte integrante di tali elementi del Modello le decisioni consiliari e le delibere di carattere organizzativo e programmatico adottate in tali ambiti dall'Organismo di Vigilanza, nello svolgimento delle sue funzioni.

Il Capitolo G contiene, infine, le regole organizzative e programmatiche in ordine a società controllate, strutture associative e consortili, società di progetto in rapporti con la Società stessa.

Secondo quanto emerso, anche la Parte Speciale del Modello, in via implementazione, deve articolarsi in più elementi.

Il primo, così come previsto dall'art. 6, c. 2, lett. a), del d.lgs. n. 231/01, rappresentato dalla cd. "mappatura" delle aree di attività della Società a rischio di commissione dei reati contemplati dal decreto stesso, avendo particolare riguardo alle possibili modalità attuative delle condotte criminose, alle possibili modalità di aggiramento fraudolento delle procedure interne ed agli ambiti aziendali specificamente interessati.

Il secondo, rappresentato, invece, dai principi di organizzazione e di comportamento, dalle regole e procedure interne e dai sistemi operativi di controllo rivolti a tutte le funzioni aziendali coinvolte nelle cd. "aree a rischio" di commissione dei reati previsti dal d.lgs. n. 231/2001.

In coerenza con quanto suggerito dalle Associazioni di Categoria precedentemente richiamate, si è, dunque, inteso realizzare una stretta interrelazione ed un adeguato coordinamento, sia tra il Codice Etico della Società e le regole di organizzazione e comportamento introdotte con l'adozione del Modello, sia tra le diverse fonti di tale articolato *corpus* regolamentare.



C

L'Organismo di Vigilanza sul Modello Organizzativo

1. - Individuazione dell'Organismo di Vigilanza sul Modello Organizzativo di Condotte Immobiliare

Come già visto, gli articoli 5 e 6 del Decreto prevedono l'esenzione dalla responsabilità amministrativa della Società per reati commessi, nell'interesse o a vantaggio di quest'ultima:

- dai soggetti posti in posizione apicale, qualora: (i) la società abbia adottato ed efficacemente attuato, prima della commissione del fatto, un modello organizzativo idoneo; (ii) il compito di vigilare sul funzionamento e l'osservanza del modello e di curare il suo aggiornamento sia stato affidato ad un organismo della società, dotato di autonomi poteri di iniziativa e di controllo; (iii) non vi sia stata omessa o insufficiente vigilanza sul rispetto delle regole costituenti il predetto modello organizzativo; (iv) il reato sia stato commesso eludendo fraudolentemente tali regole;
- dai soggetti sottoposti all'altrui direzione; in questo caso l'esenzione è subordinata solo all'adozione ed all'efficace attuazione, prima della commissione del fatto, di un modello organizzativo idoneo a prevenire reati della specie di quello realizzato ed avente le più semplici caratteristiche indicate nell'art. 7 del Decreto.

In entrambe le ipotesi, essenziali risultano quindi essere le funzioni di attuazione e di vigilanza sul funzionamento e sul rispetto del Modello stesso.

Solo per i reati commessi dai soggetti in posizione apicale, il decreto prevede espressamente che tali funzioni siano affidate ad un "*organismo dell'ente*", "*dotato di autonomi poteri di iniziativa e di controllo*" e destinatario di adeguati flussi informativi dagli organi e dalle funzioni interne della società stessa. È corretto, inoltre, ritenere che tale organismo, per il regolare svolgimento delle proprie funzioni, non debba essere investito di funzioni aziendali incompatibili e sia, comunque, funzionalmente autonomo rispetto ai soggetti controllati.

Per i reati commessi dai soggetti sottoposti all'altrui direzione, le funzioni di attuazione e vigilanza potrebbero essere infatti rimesse anche ai preposti alle singole linee aziendali (nell'ambito sia della direzione centrale che delle unità territoriali) ovvero, se esistente, alla funzione di controllo interno.

E' in ogni caso esclusa, per le società che, come Condotte Immobiliare, non siano di piccole dimensioni e con riferimento ad entrambi i modelli, la possibilità di affidare le predette funzioni di attuazione e vigilanza "all'organo dirigente" (art. 6, c. 4 del Decreto), con ciò dovendosi intendere, il Consiglio d'Amministrazione, i Consiglieri delegati oppure singoli Consiglieri o Comitati Interni al Consiglio.



condotte immobiliare S.p.A.

Infine, il decreto in parola non esclude che le suddette funzioni possano essere attribuite al Collegio Sindacale o a singoli Sindaci.

In coerenza con l'unitarietà del Modello Organizzativo e per ragioni di efficienza sotto il profilo dello svolgimento delle funzioni di attuazione e vigilanza sul Modello stesso, Condotte Immobiliare ha individuato un unico "organismo", interno alla Società, preposto allo svolgimento delle suddette funzioni con riferimento sia ai soggetti in posizione apicale che ai soggetti sottoposti all'altrui direzione. Ovviamente, i meccanismi di funzionamento di tale organismo sono differenti per ciascuna delle due categorie di soggetti. Analoghe funzioni sono attribuite a tale organismo con riferimento al Codice Etico, anch'esso elemento del Modello Organizzativo.

Tali opzioni (unicità dell'organismo e sua previsione all'interno della società) sono coerenti con le indicazioni contenute nelle Linee Guida di Confindustria.

Condotte Immobiliare ha, poi, ritenuto che i tratti caratteristici dell'autonomia funzionale e dell'indipendenza, della professionalità e della continuità d'azione, nello svolgimento dell'attività di attuazione e di vigilanza sul Modello 231, pertengano, in maggiore misura, ad un organismo collegiale, tale, cioè, da assicurare una maggiore autorevolezza dell'organismo stesso, una minore condizionabilità dei membri, un più ampio contributo professionale, una maggiore effettività dell'azione e, comunque, meccanismi dialettici e di reciproca sorveglianza, difficilmente replicabili nei casi di organi monocratici o, comunque, di attribuzione delle funzioni ad unico soggetto. Anche tale scelta è in linea con le indicazioni contenute nelle Linee Guida di Confindustria

La Società non ha, però, voluto affidare le predette funzioni al Collegio Sindacale o ad una Funzione di Controllo Interno⁸ ritenendo più opportuno creare un organismo *ad hoc*, a struttura collegiale, collocato all'interno dell'organizzazione aziendale e dotato – sulla base di previsioni statutarie, di delibere consiliari ed assembleari nonché di atti di autoregolamentazione – di

⁸ Il Collegio Sindacale assicurerebbe, indubbiamente, adeguata professionalità ed indipendenza ma meno garantita sarebbe, però, la continuità d'azione (in tal senso, si esprimono anche le Linee Guida di Confindustria). La Società ha pertanto ritenuto di non individuare nel Collegio Sindacale l'organismo in parola in considerazione, innanzitutto, del fatto che i Sindaci, pur non essendo diretti destinatari del D.Lgs. n. 231/2001, sono ricompresi tra i soggetti attivi dei reati societari contemplati dal decreto stesso; Sindaci che, per tali profili, sarebbero, al contempo, i controllori ed i controllati. In secondo luogo, in considerazione della circostanza che il Collegio Sindacale, per le funzioni di controllo che il legislatore comunque gli affida nell'ambito delle società di capitali, pare poter svolgere, ai fini del decreto in parola, il più utile ruolo di contraddittore e di organo di raccordo tra l'Organismo di Vigilanza, da una parte, e, dall'altra, l'organizzazione societaria e le autorità amministrative e giudiziarie; ruolo che, peraltro, il Collegio Sindacale assume in misura ancor più marcata, nella nuova disciplina delle società per azioni.

Condotte Immobiliare non ha, inoltre, ritenuto opportuno individuare nella funzione aziendale di controllo interno l'Organismo di Vigilanza in parola. In primo luogo, trattandosi di funzione aziendale alle dirette dipendenze dei Vertici Aziendali, nella prospettiva anche di una maggiore efficienza gestionale, potrebbe essere lesa la sua autonomia, specie in considerazione dell'adozione di un unico modello ed un unico organismo di vigilanza, sia per i soggetti in posizione apicale che per i soggetti sottoposti all'altrui direzione. Si tratta, poi, di funzione che, specie nelle società di piccole o medie dimensioni, con difficoltà riesce ad acquisire, per struttura ed effettività d'azione, la necessaria autonomia d'azione. Sarebbe, infine, precluso il ricorso ad altre figure, interne ed esterne alla Società.



autonomia funzionale, indipendenza, professionalità e capacità d'azione idonee a garantire il soddisfacimento delle previsioni legislative di cui al Decreto⁹.

In particolare, si è ritenuto opportuno:

- prevedere, anche sulla base di apposite disposizioni statutarie, un organo collegiale composto di tre persone: (i) un Sindaco; (ii) un professionista esterno, esperto in materia di organizzazione aziendale e controllo interno; (iii) un dirigente o un dipendente della Società o di altra società del Gruppo di appartenenza, dotato di adeguate competenze in materia di procedure tecnico-operative nonché di un'idonea conoscenza dell'assetto organizzativo della Società e delle regole che presidono le relazioni infragruppo, destinato a non svolgere, all'interno della Società stessa, attività operative incompatibili;
- prevedere specifici requisiti di onorabilità, professionalità e indipendenza per i membri del predetto Organismo;
- prevedere che la revoca dei membri possa avvenire solo per giusta causa, previa autorizzazione assembleare, quale meccanismo correttivo della dipendenza dagli organi sociali;
- garantire a tale organismo indipendenza ed autonomia operativa, pur raccordata alle funzioni degli organi sociali e delle articolazioni aziendali, sulla base anche di apposite previsioni statutarie;
- garantire a tale organismo adeguati poteri informativi, ispettivi e di denuncia nonché, sulla base di apposita previsione di *budget*, la necessaria dotazione finanziaria;
- assicurare a tale organismo l'ausilio di un adeguato staff e la possibilità di ricorrere al supporto di consulenti esterni e di *advisor* indipendenti.

In particolare, il ricorso ad un dirigente o dipendente della Società e di una delle società del Gruppo, dotato di adeguate competenze in materia di procedure tecnico-operative nonché di un'idonea conoscenza dell'assetto organizzativo della Società e delle regole che presidono le relazioni infragruppo, consente di assicurare un imprescindibile contributo in termini sia di competenze tecniche nelle Aree a Rischio della Società, che di conoscenza della realtà aziendale e del Gruppo, con particolare riferimento complesso delle importanti attività di *service* svolte nell'interesse ed a vantaggio della Società da parte della Capogruppo Ferfina S.p.A. e della Società Italiana per Condotte d'Acqua – Condotte S.p.A., con i conseguenti vantaggi in termini di efficienza operativa e di continuità d'azione dell'organismo stesso. Ovviamente, sono stati introdotti adeguati presidi dell'autonomia e dell'indipendenza del dirigente o dipendente chiamato a far parte dell'Organismo di Vigilanza sul Modello.

⁹ Il tutto nell'alveo di quanto previsto dall'art. 2328, c. 3, cod. civ. (lo Statuto contiene "le norme relative al funzionamento della società"), dall'art. 2381, c. 3, cod. civ. ("il Consiglio di Amministrazione valuta l'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile della società"), dall'art. 2364, comma 1, n. 5 ("L'assemblea ordinaria delibera sulle autorizzazioni eventualmente richieste dallo Statuto per il compimento di atti degli amministratori") e dall'art. 6, comma 1, lett. a), D.Lgs. 213/2001 ("l'organo dirigente" adotta ed attua i "modelli di organizzazione e di gestione....").



Le indicazioni contenute nelle Linee Guida di Confindustria risultano essere in linea con le scelte operate in termini di unicità dell'Organismo, di istituzione di un Organismo interno *ad hoc* nonché di prevedere, quali suoi componenti, un membro del Collegio Sindacale, un esperto esterno nonché una risorsa interna, dotata di adeguate competenze e di una specifica conoscenza delle aree aziendali a rischio e non investita di funzioni incompatibili¹⁰. In considerazione della struttura e delle funzioni attribuite, si è, poi, prescelto, per tale organismo, il nome di "Organismo di Vigilanza sul Modello Organizzativo di Condotte Immobiliare S.p.A. ai sensi del D.Lgs. n. 231/2001", da individuarsi anche come "Organismo di Vigilanza sul Modello Organizzativo" o con la sigla "OdV-CI".

2. - Istituzione dell'Organismo di Vigilanza sul Modello Organizzativo

Secondo l'art. 6, c. 1, lett. a) del Decreto, compete "*all'organo dirigente*" assumere l'iniziativa e decidere in ordine all'adozione di un modello organizzativo conforme alle indicazioni contenute nel Decreto stesso. Al contempo, è necessario presidiare l'autonomia e l'indipendenza dell'Organismo di Vigilanza sul Modello rispetto allo stesso organo dirigente e coordinare le sue funzioni con quelle degli organi sociali.

A tale precipuo fine, Condotte Immobiliare S.p.A., con delibera assembleare del 29 luglio 2005, ha introdotto alcune specifiche disposizioni nel proprio Statuto, atte a contemperare tale duplice esigenza.

È stato, così, modificato l'art. 19 dello Statuto, il cui ultimo comma prevede che: "*Il Consiglio di Amministrazione, tenuto conto delle attività svolte dalla Società e sentito il Collegio Sindacale, valuta l'opportunità di adottare ed attuare un modello di organizzazione, gestione e controllo idoneo a prevenire i reati contemplati dal D.Lgs. n. 231/2001. A tal fine, il Consiglio di Amministrazione è investito dei più ampi poteri, nel rispetto delle disposizioni legislative*" e delle ulteriori previsioni, contenute nel medesimo articolo 19, che si pongono come limite al potere consiliare in materia¹¹.

¹⁰ In particolare, il ricorso ad una risorsa interna, come evidenziato dalle richiamate Linee Guida di Confindustria ma anche da Assonime, consente di assicurare un imprescindibile contributo in termini di competenze tecniche nelle Aree a Rischio della Società e di conoscenza della realtà aziendale e del complesso delle procedure in essere, con i conseguenti vantaggi in termini di efficienza operativa e di continuità d'azione dell'organismo stesso.

¹¹ Art. 19, u.c.: "Il Consiglio di Amministrazione, tenuto conto delle attività svolte dalla Società e sentito il Collegio Sindacale, valuta, altresì, l'opportunità di adottare ed attuare un modello di organizzazione, gestione e controllo idoneo a prevenire i reati previsti dal D.Lgs. n. 231/2001. A tal fine, il Consiglio di Amministrazione è investito dei più ampi poteri, nel rispetto delle disposizioni legislative e delle seguenti previsioni:

- l'organismo di vigilanza di cui all'art. 6, c. 1, D.Lgs. n. 231/2001, dovrà avere struttura collegiale ed essere composto da un Sindaco, prescelto dal Collegio Sindacale, nonché da un professionista esterno, dotato di adeguate competenze, e da un dipendente o dirigente della Società ovvero delle società da questa controllate, delle società che controllano o di quelle sottoposte a comune controllo, dotato di adeguate competenze e di un'adeguata conoscenza della struttura organizzativa della Società e non investito, all'interno di questa, del diretto svolgimento di attività operative incompatibili; il professionista esterno ed il dirigente o dipendente della Società sono prescelti e nominati, sentito il Collegio Sindacale, dal Consiglio di Amministrazione, con l'approvazione dell'Assemblea;
- non potranno essere nominati membri del predetto organismo di vigilanza e, se eletti, decadono dalla carica: (i) coloro che si trovano nelle condizioni di cui all'art. 2382 cod. civ.; (ii) il coniuge, i parenti e gli affini entro il quarto grado degli



In Consiglio d'Amministrazione, nella riunione del 26/01/2006, nell'adottare il presente Modello, definisce nei paragrafi seguenti anche le funzioni e la struttura dell'Organismo di Vigilanza sul Modello, attribuendo, altresì, a quest'ultimo specifiche funzioni in ordine al Codice Etico precedentemente adottato dalla Società.

3. – Composizione dell'Organismo di Vigilanza sul Modello 231. Nomina, cessazione e sostituzione dei suoi membri.

In attuazione di quanto previsto dal Decreto e nel rispetto dello Statuto, è istituito, nell'ambito dell'organizzazione aziendale, l'organismo di vigilanza di cui agli artt. 6 e 7 del d.lgs. n. 231/2001, denominato "Organismo di Vigilanza sul Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo di Condotte Immobiliare S.p.A., ai sensi del d.lgs. n. 231/2001", da individuarsi anche come "Organismo di Vigilanza sul Modello Organizzativo" e con la sigla "ODV". L'Organismo di Vigilanza sul Modello svolge anche le funzioni di organismo di vigilanza sul rispetto e l'attuazione del Codice Etico della Società.

L'Organismo di Vigilanza sul Modello ha struttura collegiale ed è composto: (i) da un membro del Collegio Sindacale; (ii) da un professionista esterno, esperto di organizzazione aziendale e controllo interno; (iii) un dirigente o un dipendente della Società o di altra società del gruppo di appartenenza, dotato di adeguate competenze in materia di procedure tecnico-operative nonché di un'idonea conoscenza dell'assetto organizzativo della Società e delle regole che presiedono le relazioni infragruppo, e destinato a non svolgere, all'interno della Società stessa, attività operative incompatibili.

amministratori della Società, gli amministratori, il coniuge, i parenti e gli affini entro il quarto grado degli amministratori delle società da questa controllate, delle società che la controllano e di quelle sottoposte a comune controllo; (iii) coloro che intrattengono o hanno di recente intrattenuto con la Società, con le società da questa controllate, con le società che la controllano o con quelle sottoposte a comune controllo rapporti di natura patrimoniale o altre relazioni economiche di rilevanza tale da comprometterne l'autonomia di giudizio;

- i membri del predetto organismo di vigilanza restano in carica tre anni e possono essere riconfermati; il Consiglio di Amministrazione, sentito il Collegio Sindacale e con l'approvazione dell'Assemblea, determina, all'atto della nomina, il compenso spettante ai membri dell'organismo di vigilanza, con riferimento all'intero periodo di durata dell'incarico;
- l'incarico potrà essere revocato dal Consiglio di Amministrazione, sentito il Collegio Sindacale e con l'approvazione dell'Assemblea, soltanto per giusta causa; la revoca dall'ufficio di Sindaco e lo scioglimento del rapporto di lavoro del dirigente o dipendente nominato, comportano la decadenza dalla carica di membro dell'organismo di vigilanza; lo scioglimento del rapporto di lavoro del dirigente o dipendente, per volontà della Società, dovrà essere deliberato dal Consiglio di Amministrazione, sentito il Collegio Sindacale e con l'approvazione dell'Assemblea;
- l'organismo di vigilanza potrà prendere visione e trarre copia dei libri sociali in relazione a questioni inerenti le proprie competenze;
- il Consiglio di Amministrazione potrà, infine, adottare ulteriori regole volte a garantire, nel rispetto della legge e dello Statuto, l'onorabilità, la professionalità, l'indipendenza, l'autonomia e la continuità d'azione dell'organismo di vigilanza di cui all'art. 6, c. 1, D.Lgs. n. 231/2001".



condotte immobiliare S.p.A.

Il membro del Collegio Sindacale chiamato a comporre l'Organismo di Vigilanza è prescelto dal Collegio medesimo ed è formalmente investito di tale carica con delibera del Consiglio di Amministrazione.

Il professionista esterno ed il dirigente o dipendente della Società o di una delle società del Gruppo sono prescelti e nominati con delibera motivata del Consiglio di Amministrazione, sentito il Collegio Sindacale e con l'autorizzazione dell'Assemblea.

Non possono essere nominati membri del predetto Organismo e, se eletti, decadono dalla carica: (i) coloro che si trovano nelle condizioni di cui all'art. 2382 cod. civ.; (ii) il coniuge, i parenti e gli affini entro il quarto grado degli amministratori della Società, gli amministratori, il coniuge, i parenti e gli affini entro il quarto grado degli amministratori delle società da questa controllate, delle società che la controllano e di quelle sottoposte a comune controllo; (iii) coloro che intrattengono o hanno di recente intrattenuto con la Società o con le società che la controllano o con quelle sottoposte a comune controllo rapporti di natura patrimoniale o altre relazioni economiche di rilevanza tale da comprometterne l'autonomia di giudizio; (iv) coloro che sono stati condannati o che hanno patteggiato l'applicazione di una pena, in forza di provvedimento anche non definitivo, per uno dei reati previsti dal Decreto.

Le suddette nomine sono efficaci a seguito di accettazione, comunicata per iscritto da parte dei soggetti interessati.

I predetti requisiti di onorabilità e professionalità debbono essere adeguatamente comprovati prima del perfezionamento della nomina; i soggetti interessati rilasciano, altresì, alla Società una dichiarazione attestante la sussistenza dei predetti requisiti e di quelli di indipendenza.

L'Organismo di Vigilanza sceglie tra i suoi membri il Presidente. Il Presidente provvede alla convocazione delle riunioni dell'Organismo, ne fissa l'ordine del giorno e ne coordina i lavori; rappresenta all'esterno l'Organismo di Vigilanza e svolge tutte le altre funzioni espressamente delegategli.

I membri dell'Organismo di Vigilanza sul Modello restano in carica tre anni e possono essere riconfermati. Non possono rivestire tale carica per un periodo superiore a 9 anni. Il Consiglio di Amministrazione, sentito il Collegio Sindacale e con l'approvazione dell'Assemblea, determina, all'atto della nomina, il compenso spettante ai membri dell'Organismo di Vigilanza sul Modello, con riferimento all'intero periodo di durata dell'incarico.

L'incarico può essere revocato, sentito il Collegio Sindacale e con l'approvazione dell'Assemblea, soltanto per giusta causa¹², fermo restando quanto di seguito previsto.

¹² Con ciò intendendosi, in particolare, il negligente ovvero il mancato esercizio delle proprie funzioni.



La revoca dall'ufficio di sindaco ai sensi dell'art. 2400 cod. civ. comporta la decadenza dalla carica di membro dell'Organismo di Vigilanza sul Modello.

Lo scioglimento del rapporto di lavoro tra il dirigente o dipendente nominato e la società di appartenenza comporta la decadenza dalla carica di membro dell'Organismo di Vigilanza sul Modello. Tuttavia, lo scioglimento di tale rapporto per volontà della società di appartenenza produce l'anzidetta decadenza, purché deliberato dal Consiglio di Amministrazione, sentito il Collegio Sindacale e con l'approvazione dell'Assemblea della società di appartenenza.

In ogni caso di cessazione dalla carica, si provvede tempestivamente alla sostituzione in conformità alle precedenti previsioni. I nuovi nominati scadono insieme con quelli in carica.

L'Organismo di Vigilanza adotta un regolamento interno sul proprio funzionamento, con particolare riguardo alla calendarizzazione delle attività, alla verbalizzazione delle riunioni, ai rapporti con gli organi sociali, alla predisposizione e trasmissione a questi ultimi di relazione periodiche.

4. – Funzioni dell'Organismo di Vigilanza sul Modello Organizzativo

All'Organismo di Vigilanza sul Modello sono attribuite le funzioni indicate nel Modello e, comunque, ogni altra funzione riservata dalla legge o dallo Statuto della Società all'organismo di vigilanza di cui al Decreto.

All'Organismo di Vigilanza sul Modello sono, in particolare, attribuiti autonomi poteri di iniziativa e controllo in ordine all'attuazione, all'osservanza, all'adeguatezza ed all'aggiornamento del Modello stesso, in conformità alle successive previsioni.

L'Organismo di Vigilanza sul Modello svolge, altresì, le funzioni ad esso riservate dal Codice Etico, coordinandole con le ulteriori funzioni inerenti il Modello. Nell'ambito dell'esercizio delle funzioni previste dal Codice Etico, le previsioni del Modello trovano applicazione in quanto compatibili.

Il Consiglio di Amministrazione garantisce all'Organismo di Vigilanza, sulla base di un *budget* annuale definito dal Consiglio stesso in relazione alle esigenze comunicate dall'Organismo, un'adeguata dotazione finanziaria nonché la possibilità, per quest'ultima, di avvalersi, nello svolgimento delle proprie funzioni, in modo continuativo e con piena autonomia, di dipendenti o ausiliari della Società.

Su richiesta motivata dell'Organismo di Vigilanza sul Modello, che abbia ad oggetto uno o più questioni inerenti le proprie funzioni, l'organo competente secondo lo Statuto della Società può convocare il Consiglio d'Amministrazione.



condotte immobiliare S.p.A.

Su richiesta motivata dell'Organismo di Vigilanza sul Modello, che abbia ad oggetto uno o più questioni inerenti le proprie funzioni e per le quali è prevista la competenza assembleare, l'organo competente può convocare l'Assemblea della Società.

Nell'esercizio delle proprie funzioni, l'Organismo di Vigilanza:

- si coordina con gli organi sociali ed i Responsabili delle funzioni aziendali di volta in volta interessati; i componenti dell'Organismo possono, altresì, partecipare alle riunioni degli organi sociali in relazione a questioni attinenti il Modello 231 stesso;
- può ricorrere, al supporto di consulenti esterni, nel rispetto della riservatezza della Società e delle relative attività;
- può richiedere ed accedere ad informazioni, atti e documenti inerenti il personale e le attività della Società nelle Aree a Rischio di commissione dei reati contemplati dal richiamato decreto, con le modalità previste nel Modello e senza necessità di alcun consenso preventivo;
- può compiere ispezioni, controlli e verifiche in ordine al personale ed alle attività della Società nelle Aree a Rischio di commissione dei reati contemplati dal richiamato decreto, con le modalità previste nel Modello;
- può prendere visione e trarre copia dei libri sociali;
- cura la tenuta della documentazione inerente l'esercizio delle proprie funzioni mediante apposita banca dati e definendo specifiche procedure informatiche.

I membri dell'Organismo di Vigilanza sul Modello sono tenuti alla massima riservatezza in ordine all'esercizio delle proprie funzioni ed alle informazioni di cui siano venuti in possesso.

Fuori dai casi nei quali ciò sia stato richiesto da un'Autorità giudiziaria o amministrativa, l'Organismo di Vigilanza comunica a soggetti diversi dai destinatari del Modello Organizzativo i contenuti di quest'ultimo, previa autorizzazione del Consiglio d'Amministrazione o, in caso di delega, del Consigliere Delegato.



D **Attuazione, osservanza, adeguatezza ed aggiornamento del Modello Organizzativo**

1. – Le funzioni dell’Organismo di Vigilanza in ordine all’attuazione, osservanza, adeguatezza ed aggiornamento del Modello Organizzativo.

Condizione per l’esonero della Società dalla responsabilità amministrativa di cui al Decreto è che la Società abbia:

- a) efficacemente attuato il modello di organizzazione, gestione e controllo idoneo a prevenire la commissione dei suddetti reati;
- b) affidato il compito di vigilare sul funzionamento e sull’osservanza del modello e di curarne l’aggiornamento ad un organismo della società, munito di autonomi poteri di iniziativa e di controllo.

Affinché il Modello sia realmente efficace, è pertanto necessario che:

- a) sia attuato mediante una costante attività regolamentare;
- b) venga istituito un idoneo sistema disciplinare;
- c) all’Organismo di Vigilanza sia affidato il compito di compiere con continuità attività di vigilanza e di riscontro in ordine:
 - all’osservanza da parte dei singoli destinatari delle prescrizioni e delle procedure costituenti il Modello nonché, più in generale, alla coerenza tra i comportamenti concreti ed il Modello stesso;
 - all’adeguatezza del Modello, ovverosia alla capacità di prevenire la commissione dei reati;
 - all’opportunità di apportare modifiche ed aggiornamenti al Modello stesso.

Per quanto concerne, in particolare, all’attuazione, all’osservanza, all’adeguatezza e all’aggiornamento del Modello 231, all’Organismo di Vigilanza, fermo restando quanto previsto, in generale, nel precedente Capitolo, sono affidate le funzioni in appresso indicate.

2. - Attuazione del Modello Organizzativo

All’Organismo di Vigilanza sono affidati i più ampi poteri di iniziativa e di vigilanza in ordine all’efficace attuazione del Modello.

In particolare, l’Organismo di Vigilanza:

- a) può formulare proposte di adozione di istruzioni attuative delle procedure aziendali nonché note, chiarimenti, raccomandazioni in merito all’attuazione del Modello;



- b) cura la pubblicità e la diffusione del Modello all'interno dell'azienda attraverso la promozione ed il monitoraggio di specifiche iniziative volte ad assicurare la conoscenza e la comprensione del Modello stesso;
- c) risponde alle richieste di informazioni e di chiarimenti provenienti dai destinatari del Modello;
- d) cura, in stretta collaborazione con il responsabile della funzione aziendale competente, la formazione del personale, organizzando corsi, seminari ed aggiornamenti periodici, a partecipazione obbligatoria e con controllo di frequenza, articolati sui diversi livelli aziendali. Nell'organizzazione dei programmi di formazione, l'Organismo di Vigilanza sul Modello dedica particolare attenzione ai neo-assunti, ai cambi di mansione ed alla variazione nelle procedure aziendali.

3. - Osservanza del Modello Organizzativo

All'Organismo di Vigilanza 231 è affidato il compito di vigilare, in conformità alle successive previsioni, sull'osservanza delle prescrizioni del Modello da parte dei singoli destinatari.

In particolare, l'Organismo di Vigilanza, in conformità a quanto previsto nel Modello:

- a) assume le iniziative più opportune allo scopo di accertare eventuali violazioni o tentativi di violazione delle prescrizioni del Modello, effettuando periodicamente, anche a sorpresa, verifiche mirate su singoli atti e/o operazioni;
- b) promuove lo svolgimento, da parte dei Responsabili delle funzioni aziendali, delle attività di controllo, nell'ambito delle rispettive aree di competenza, in ordine al rispetto delle prescrizioni del Modello (cd. controllo di linea);
- c) esercita le funzioni allo stesso modo riservate nell'ambito del sistema sanzionatorio di cui al successivo paragrafo 5.

All'Organismo di Vigilanza 231 non spettano compiti, né sono attribuiti poteri decisionali o di tipo impeditivo in ordine allo svolgimento delle rispettive attività da parte dei destinatari del Modello.

4. - Adeguatezza ed aggiornamento del Modello Organizzativo

All'Organismo di Vigilanza sono affidati i più ampi poteri di iniziativa e di vigilanza in ordine all'adeguatezza del Modello Organizzativo ed al suo aggiornamento.

In particolare, l'Organismo di Vigilanza:

- a) effettua ricognizioni dell'attività aziendale al fine di aggiornare, ove necessario, le aree a rischio di commissione dei reati elencati nel decreto;
- b) verifica periodicamente che i vari elementi del Modello Organizzativo siano adeguati e coerenti con l'effettiva realtà aziendale;



condotte immobiliare S.p.A.

- c) elabora, sulla base di attività ricognitive periodiche e sentiti i Responsabili delle funzioni aziendali interessate, proposte di aggiornamento e di revisione del Modello, indirizzandole al Consiglio di Amministrazione;
- d) riferisce al Collegio Sindacale in ordine alle iniziative assunte, dallo stesso Organismo e dal Consiglio di Amministrazione, in merito all'adeguatezza ed all'aggiornamento del Modello.

Il Consiglio di Amministrazione, anche a mezzo di delegato, promuove e, per quanto di sua competenza, provvede ad effettuare, sulla base di quanto segnalato dall'Organismo di Vigilanza, le modifiche e le integrazioni del Modello Organizzativo utili o necessarie affinché quest'ultimo sia conforme a quanto previsto dal d.lgs. n. 231/2001.



E

Flussi informativi

1. - Flussi informativi verso il Consiglio di Amministrazione e verso il Collegio sindacale

L'Organismo di Vigilanza 231 riferisce al Presidente ed al Vice-Presidente, su base continuativa, in ordine all'esercizio delle proprie funzioni, con le modalità previste nel Modello stesso.

Inoltre, l'Organismo di Vigilanza 231:

- a) se richiesto e, comunque, con cadenza trimestrale riferisce per iscritto al Consiglio d'Amministrazione in ordine: (i) all'attuazione del Modello; (ii) all'esercizio delle proprie funzioni nei confronti di dirigenti, dipendenti e collaboratori della Società e, in particolare, in ordine all'osservanza, da parte di questi, del Modello stesso;
- b) se richiesto e, comunque, con cadenza trimestrale riferisce per iscritto al Collegio Sindacale in ordine: (i) all'attuazione del Modello; (ii) all'esercizio delle proprie funzioni e, in particolare, all'osservanza del Modello stesso da parte di tutti i destinatari, ivi inclusi i membri del Consiglio di Amministrazione;
- c) se richiesto e, comunque, con cadenza semestrale riferisce per iscritto al Consiglio di Amministrazione ed al Collegio Sindacale in ordine all'adeguatezza ed all'aggiornamento del Modello.

2. - Flussi informativi verso l'Organismo di Vigilanza

L'articolo 6, comma 2, lett. (d), del Decreto, individua, tra le "esigenze alle quali deve rispondere" un modello organizzativo idoneo, l'esplicita previsione da parte di quest'ultimo di "obblighi di informazione nei confronti dell'organismo deputato a vigilare sul funzionamento e l'osservanza" del modello stesso.

Detti obblighi informativi rappresentano, evidentemente, uno strumento essenziale per agevolare lo svolgimento dell'attività di vigilanza sull'attuazione, l'osservanza e l'adeguatezza del Modello nonché, laddove siano stati commessi dei reati, dell'attività di accertamento a posteriori delle cause che ne hanno reso possibile la commissione.

Sono tenuti all'osservanza di tali obblighi di informazione i componenti degli organi sociali, i dirigenti, i dipendenti nonché i collaboratori della Società e, comunque, tutti i soggetti tenuti al rispetto del Modello.

Detti soggetti devono segnalare tempestivamente all'Organismo di Vigilanza non solo quanto indicato nell'ambito nelle singole procedure operative interne, ma anche quanto specificamente prescritto dallo stesso Organismo di Vigilanza.



condotte immobiliare S.p.A.

In particolare, l'Organismo di Vigilanza, nell'esercizio delle proprie funzioni può, anche in via generale, richiedere ai dirigenti, ai dipendenti ed ai collaboratori la comunicazione, anche periodica, di informazioni e documenti, fissandone le relative modalità.

Allo stesso modo, il Consiglio di Amministrazione ed i Consiglieri Delegati, il Collegio Sindacale ed il soggetto incaricato del controllo contabile ai sensi dell'art. 2409 bis, c.c., su richiesta motivata dell'Organismo di Vigilanza, mettono a disposizione di quest'ultimo informazioni, atti e documenti relativi allo svolgimento dei rispettivi uffici, purché inerenti le funzioni dell'Organismo stesso.

Il Consiglio di Amministrazione ed i Consiglieri Delegati provvedono, in ogni caso, a trasmettere all'Organismo di Vigilanza il sistema delle deleghe e delle procure adottato ed ogni successiva modifica dello stesso.

I soggetti tenuti al rispetto del Modello, oltre a quanto previsto nel Modello stesso ed a quanto prescritto dall'Organismo di Vigilanza, devono comunicare a quest'ultimo, al proprio diretto superiore gerarchico ed al proprio superiore funzionale:

- i provvedimenti e/o le notizie provenienti da organi di polizia giudiziaria, o da qualsiasi altra Autorità, dai quali si evinca lo svolgimento di indagini, anche nei confronti di ignoti, per ipotesi di reato di cui al d. lgs. 231/2001, che riguardino direttamente o indirettamente la Società;
- le richieste di assistenza legale inoltrate dagli amministratori, dai dirigenti e/o dagli altri dipendenti in caso di avvio di procedimento giudiziario per i reati previsti dal predetto Decreto, che riguardino direttamente o indirettamente la Società;
- violazioni o presunte violazioni delle prescrizioni del Modello;
- condotte che facciano ragionevolmente presumere la commissione ovvero il tentativo di commissione, nell'interesse o a vantaggio della società, dei reati di cui al Decreto;
- ogni altra circostanza, inerente l'attività aziendale, che esponga la Società al rischio concreto della commissione o del tentativo di commissione, nell'interesse o vantaggio della Società stessa, di uno dei reati previsti dal Decreto.

L'assemblea dei soci, il soggetto incaricato del controllo contabile ai sensi dell'articolo 2409 bis, c.c., il Collegio Sindacale ed i Consiglieri di Amministrazione segnalano all'Organismo di Vigilanza violazioni o presunte violazioni delle prescrizioni del Modello nonché condotte che facciano presumere la commissione ovvero il tentativo di commissione dei reati di cui al d.lgs. n. 231/2001, poste in essere da uno o più amministratori.

I soggetti tenuti ad effettuare le predette segnalazioni possono, inoltre, trasmettere all'Organismo di Vigilanza indicazioni e suggerimenti relativi all'attuazione, all'adeguatezza ed all'aggiornamento del Modello organizzativo.

L'Organismo di Vigilanza raccoglie e valuta tutte le predette segnalazioni nonché quelle provenienti da terzi che siano in rapporto con la Società.



condotte immobiliare S.p.A.

E' rimesso alla discrezionalità dell'Organismo di Vigilanza valutare, sulla base delle segnalazioni ricevute, le iniziative da assumere.

In linea con l'articolo 6, comma 2, lett. d), d.lgs. 231/2001, le segnalazioni devono essere effettuate in forma scritta – anche mediante e-mail – ed indirizzate all'Organismo di Vigilanza nella persona del Presidente.

Ogni comunicazione o segnalazione è conservata dall'Organismo di Vigilanza in un'apposita banca dati, il cui accesso è consentito soltanto all'Organismo medesimo.

L'Organismo agisce in modo da garantire i segnalanti contro qualsiasi forma di ritorsione, discriminazione o penalizzazione, fatti salvi gli obblighi di legge e la tutela dei diritti della Società e dei terzi, assicurando l'anonimato del segnalante e la riservatezza dei fatti dal medesimo segnalati ed ascoltando quest'ultimo, ove ritenuto opportuno.

Nel caso di segnalazioni infondate, effettuate con dolo, al soggetto responsabile potranno essere applicate le sanzioni di cui al sistema disciplinare del Modello organizzativo.



condotte
immobiliare S.p.A.

G **Società controllate, strutture associative e consortili, società di progetto**

La Società raccomanda (i) ad eventuali società controllate ai sensi dell'art. 2359, cc. 1 e 2, cod. civ., (ii) ad eventuali strutture associative e consortili o società di progetto di cui abbia il controllo, l'adozione di un modello di organizzazione, gestione e controllo ex d.lgs. n. 231/2001, conforme al Decreto, coerente con le indicazioni delle Associazioni di Categoria interessate e con le eventuali direttive della società capogruppo e che preveda, comunque, un autonomo e distinto organismo di vigilanza.

La Società promuove, altresì, l'adozione di modelli di organizzazione, gestione e controllo, ex d.lgs. n. 231/2001, da parte delle società e degli altri enti ai quali la Società stessa partecipi, senza detenerne il controllo.