

AVV. PROF. TANIA ENZA CASSANDRO

VIALE PARIOLI, 44 – 00197 ROMA

TEL. 06.84.11.824 – 06.85.34.41.56

FAX 06.84.11.830

C.F.: CSS TNZ 58T42 F205K

cassandr@rmnet.it

avvtaniaenzacassandro@studiolegalecassandro.com

taniaenzacassandro@ordineavvocatiroma.org

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

G.D. dott. Fabio Miccio

C.P. n. 54/2013

SVILUPPI IMMOBILIARI PAVIA S.p.A.

RELAZIONE DEL COMMISSARIO GIUDIZIALE

ex art. 172 L.F.

IL COMMISSARIO GIUDIZIALE

AVV. PROF. TANIA ENZA CASSANDRO

Indice

PREMESSA.....	4
1. LA SOCIETÀ	5
1.1. La società	5
1.1.1. Costituzione ed oggetto sociale.....	5
1.1.2. Principali mutamenti societari.....	5
1.1.3. Compagine sociale: socio unico	10
1.1.4. Rappresentanza legale della società	10
1.1.5. Sede legale	10
1.1.5. Unità locali e/o sedi secondarie	10
1.1.6. Appartenenza ad un gruppo	11
1.2. Operazione immobiliare relativa all'ex area industriale nel Comune di Pavia, c.d. Area Neca 12	
1.2.1. Atto di cessione della partecipazione nella T&C Europe S.A. da Gedeam Investments Group Inc. S.A. a S.A.P.A.M. S.p.A. in data 7.5.2008	12
1.2.2. Contratto preliminare dell'area ex Neca in data 4.6.2008 tra ISAN S.r.l. e Fondazione Banca del Monte di Lombardia, da un lato, e Sviluppi Immobiliari Pavia S.p.a. e S.A.P.A.M. S.p.A., dall'altro.....	14
1.2.3. Contratto di servizi di progettazione, direzione e controllo tra Sviluppi Immobiliari Pavia S.p.A. e Gedeam Servizi Italia S.r.l. in data 13.10.2008.....	15
1.2.4. Conferimento del ramo d'azienda immobiliare da S.A.P.A.M. S.p.A. ad Acqua Marcia Immobiliare S.r.l. in data 8.9.2009	16
1.2.5. Scrittura privata tra Acqua Marcia Immobiliare S.r.l. e Gedeam Investments Group Inc. S.A. in data 30.10.2010, parzialmente modificativa dell'atto di cessione del 7.5.2008	17
1.2.6. Report KPMG SpA: profili di criticità dell'operazione	19
1.2.7. Eventuali azioni di responsabilità.	20
1.3 Cause della crisi di gruppo	22
1.3.1. Fattori di carattere generale	23
1.3.2. Specifici eventi di gestione	24
2. LA PROCEDURA ED I SUOI ORGANI.....	28
2.1 Decreto di apertura del Concordato Preventivo ed Organi della procedura.....	28
2.2 Adunanza dei creditori e suo differimento	28
2.3 Adempimenti ed attività di verifica del Commissario Giudiziale	29
2.3.1. Informatizzazione della procedura ed attivazione della PEC.....	29
2.3.2. Comunicazioni ex art. 171 L.F.	30
2.3.3. Verifica deposito somme e conto corrente intestato alla procedura	30
2.3.4. Visure camerali	31
2.3.5. Visura protesti.....	31
2.3.6. Visure presso l'Agenzia del Territorio.....	31
2.3.7. Visure presso l'ACI	32
2.3.8. Certificati di pendenza giudizi	32
2.3.9. Annotazione scritture contabili della società concordataria.....	33
2.3.10. Banca d'Italia – Centrale Rischi	33
2.3.11. Inventario	33
2.3.12. Nomina del Consulente tecnico contabile della procedura	33
2.4 Analisi della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della società dal 2008 al 21.9.2012, quale data di presentazione della proposta di concordato	34

C.P. Sviluppi Immobiliari Pavia S.p.A. n. 54/2013

Relazione del Commissario Giudiziale ex art. 172 L.F.

2.4.1. Principali operazioni poste in essere dalla società tra il 2008 ed il 2012.....	36
2.4.2. Analisi di bilancio: gli indici di bilancio.....	40
2.4.3. Verifica della situazione contabile al 21.9.2012.....	46
3. LA CONDOTTA DEL DEBITORE.....	50
3.1 Condotta del debitore.....	50
4. LA PROPOSTA CONCORDATARIA.....	53
ANALISI DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO.....	53
4.1 Proposta di concordato.....	53
4.1.1. Transazione fiscale ex art. 182 ter L.F.....	54
4.1.2. Trattamento dei crediti infragruppo e parere <i>pro veritate</i> del Prof. Niccolò Abriani.....	55
4.2 Attivo Concordatario.....	56
4.2.1. Attivo verificato.....	57
4.2.2. Attivo rettificato e stimato dal Commissario Giudiziale.....	63
4.3. Passivo concordatario.....	69
4.3.1. Passivo verificato.....	71
4.3.2. Dichiarazioni di credito.....	74
4.3.3. Passivo rettificato e proposto dal Commissario Giudiziale.....	82
4.3.4. Ulteriori oneri in prededuzione non contemplati nel piano concordatario.....	87
4.3.3 Riepilogo rettifiche operate dal Commissario Giudiziale.....	91
4.3.4 Percentuali di soddisfo rettificate dal Commissario Giudiziale.....	94
5. SVOLGIMENTO DELL'ADUNANZA E MANIFESTAZIONE.....	96
DEL VOTO DA PARTE DEI CREDITORI.....	96
5.1 Adunanza dei creditori e discussione della proposta.....	96
5.2 Manifestazione del voto e calcolo delle maggioranze.....	97
5.3 Situazione alternativa al Concordato preventivo: il Fallimento.....	99
6. CONCLUSIONI.....	101

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

C.P. n. 54/2013

Sviluppi Immobiliari Pavia S.p.A.

G.D. dott. Fabio Miccio

Relazione del Commissario Giudiziale *ex art. 172 L.F.*

Avv. Prof. Tania Enza Cassandro

* o * o *

PREMESSA

Con decreto in data 15.7.2013, depositato il 29.7.2013, Codesto Tribunale ammetteva la Sviluppi Immobiliari Pavia S.p.A. alla procedura di Concordato Preventivo n. 54/2013, con nomina del dott. Fabio Miccio quale Giudice Delegato e della scrivente quale Commissario Giudiziale.

La deducente, accettato l'incarico in data 30.7.2013, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 172 L.F. rimette la presente relazione particolareggiata.

1. LA SOCIETÀ

1.1. La società

1.1.1. Costituzione ed oggetto sociale

La Sviluppi Immobiliari Pavia S.p.A. (già Sviluppi Immobiliari Nord-Ovest S.r.l., già T&C Europe S.A.), C.F. e P. IVA: 10031401002, veniva originariamente costituita in Lussemburgo in data 29.1.1997 con la denominazione sociale di “*T&C Europe S.A.*” e, poi, trasferita in Italia in data 4.6.2008 ed iscritta nel Registro delle Imprese di Roma, nella sezione ordinaria, al n. REA RM - 1204755 in data 6.6.2008, con la denominazione sociale di “*Sviluppi Immobiliari Nord-Ovest S.r.l.*” e capitale sociale deliberato, sottoscritto e versato di originari € 30.986,69.

La società ha il seguente oggetto sociale principale: “*A) eseguire la progettazione, la costruzione, la direzione, l’esecuzione e la riparazione di costruzioni civili, industriali, pubbliche, private e porti turistici, nonché la lottizzazione di immobili rustici ed urbani, sia per conto proprio, sia per conto terzi, sia in economia, sia in appalto, anche mediante acquisizione in concessione di beni demaniali, o di diritto di superficie; B) la ricostruzione, la trasformazione, l’ampliamento, l’adattamento e l’utilizzazione di immobili urbani e rustici, civili, commerciali ed industriali di qualsiasi tipo, nonché la ristrutturazione e l’arredamento di immobili; C) acquistare, permutare, alienare beni mobili ed immobili, diritti di superficie, diritti reali e personali, comunque inerenti alla sua attività; D) prendere e dare in affitto, mettere in valore ed amministrare immobili e patrimoni immobiliari anche per conto terzi. (...)*”.

* o *

1.1.2. Principali mutamenti societari

La Sviluppi Immobiliari Pavia S.p.A. nasce come società di diritto lussemburghese.

La società, infatti, veniva originariamente costituita in data 29.1.1997 con la denominazione

sociale di “T&C Europe S.A.” ed iscritta presso il *Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg* al n. B-579722.

La T&C Europe S.A., la cui sede legale veniva radicata in Lussemburgo, 8 Boulevard Royal, vedeva quali soci fondatori la International Veco Services S.A. e la Veco Trust S.A., titolari di un capitale sociale di LUF 1.250.000, suddiviso in 1.250 azioni.

Successivamente, il capitale sociale della società veniva interamente acquisito dalla Gedeam Investments Group Inc. S.A. (C.F.: 20012236434) - società controllante della Acqua Marcia International S.A. - che, con scrittura privata in data 7.5.2008, lo cedeva a sua volta alla Società dell’Acqua Pia Antica Marcia S.p.A. (in forma abbreviata, Acqua Marcia S.p.A. e, d’ora innanzi, semplicemente S.A.P.A.M. S.p.A.) (C.F.: 01059200582).

In data 8.5.2008, la T&C Europe S.A. deliberava di:

- variare la forma giuridica da S.A. in S.r.l.;
- nominare quale “*nouvel administrateur*” Delia Merlonghi (C.F.: MRL DLE 46B66 H501C);
- mutare la propria denominazione sociale in “*Sviluppi Immobiliari Nord-Ovest S.r.l.*”

il tutto, sotto la condizione sospensiva dell’iscrizione della società presso il Registro delle Imprese italiano (“*sous la condition suspensive de l’inscription de la Société par les autorités italiennes compétentes*”).

In data 4.6.2008, quindi, la società veniva trasferita in Italia e, in data 6.6.2008, iscritta nel Registro delle Imprese di Roma, nella sezione ordinaria, al n. REA RM - 1204755, con la denominazione sociale di “*Sviluppi Immobiliari Nord-Ovest S.r.l.*” e capitale sociale deliberato, sottoscritto e versato di originari € 30.986,69, interamente in capo alla S.A.P.A.M. S.p.A. (C.F.: 01059200582) quale socio unico.

Alla data di trasferimento in Italia, A.U. della società risultava Delia Merlonghi (C.F.: MRL DLE 46B66 H501C), la quale rimaneva in carica sino al 27.2/20.3.2009, data in cui la

rappresentanza legale della società mutava in collegiale.

Con atto in data 27.2.2009, iscritto nel R.I. il 20.3.2009, infatti, la società poneva in essere le seguenti variazioni:

- variava la forma giuridica da S.r.l. in S.p.A.;
- mutava la propria denominazione sociale da “*Sviluppi Immobiliari Nord-Ovest S.r.l.*” in “*Sviluppi Immobiliari Nord-Ovest S.p.A.*”;
- deliberava l’aumento del capitale sociale da € 30.986,69 ad € 1.000.000,00;
- mutava la rappresentanza legale in collegiale, con il seguente C.d.A.:
 - Stefano Degl’Innocenti (C.F.: DGL SFN 68R07 H501Z), quale Presidente;
 - Oreste Braga (C.F.: BRG RST 73L27 H501N), quale Consigliere;
 - Fabrizio Centofanti (C.F.: CNT FRZ 72P19 C858D), quale Consigliere;
 - Stefano Lucchini (C.F.: LCC SFN 62H21 H501H), quale Consigliere;
 - Alberto Majocchi (C.F.: MJC LRT 39E25 L872W), quale Consigliere;
 - Carlo Rossella (C.F.: RSS CRL 42R19 D067X), quale Consigliere;
 - Marcello Valenti (C.F.: VLN MCL 68L01 I452T), quale Consigliere;
- nominava il Collegio Sindacale, così composto:
 - Italo Locatelli (C.F.: LCT TLI 40B22 F205M), quale Presidente;
 - Giorgio Palasciano (C.F.: PLS GRG 56D07 H501F), quale Sindaco effettivo;
 - Riccardo Acernese (C.F.: CRN RCR 59D26 H501R), quale Sindaco effettivo;
 - Roberto Fracassi (C.F.: FRC RRT 70E20 H501Y), quale Sindaco supplente;
 - Alfredo Briatico Vangosa (C.F.: BRT LRD 62B27 L049W), quale Sindaco supplente.

Con atto in data 8.4.2009, iscritto nel R.I. il 6.5.2009, la società mutava la propria denominazione sociale da “*Sviluppi Immobiliari Nord-Ovest S.p.A.*” in “*Sviluppi Immobiliari Pavia S.p.A.*”.

Con atto in data 23.10.2009, iscritto nel R.I. il 24.11.2009, il capitale sociale veniva interamente acquisito dalla Acqua Marcia Immobiliare S.r.l. (C.F.: 03688881006) la quale, pertanto, assumeva la qualifica di socio unico.

Successivamente, con atto in data 21.2.2011, iscritto nel R.I. il 12.4.2011, cessava la carica di Consigliere di Carlo Rossella (C.F.: RSS CRL 42R19 D067X) e, con successivo atto del 4.5.2011, iscritto nel R.I. il 23.5.2011, cessava altresì la carica di Consigliere di Stefano Lucchini (C.F.: LCC SFN 62H21 H501H).

Con successivo atto in data 12.3.2012, iscritto nel R.I. il 2.5.2012, venivano posti in essere i seguenti mutamenti:

- variava la composizione del Collegio Sindacale e venivano nominati:
 - Riccardo Acernese (C.F.: CRN RCR 59D26 H501R), quale Presidente;
 - Roberto Fracassi (C.F.: FRC RRT 70E20 H501Y), quale Sindaco effettivo;
 - Alfredo Briatico Vangosa (C.F.: BRT LRD 62B27 L049W), quale Sindaco effettivo;
- cessava dalla carica di Consigliere Alberto Majocchi (C.F.: MJC LRT 39E25 L872W).

Con atto in data 9.8.2012, iscritto nel R.I. il 13.9.2012, la rappresentanza legale della società variava da collegiale in A.U.: cessava di operare il C.d.A. e veniva nominato quale A.U. Ignazio Stefano Mongiò Pugliese (C.F.: MNG GZS 53B02 H501E).

Successivamente, con atto del 17.9.2012, iscritto nel R.I. il 16.10.2012, in vista del deposito del ricorso *ex art. 161, 6° comma L.F.*, la società deliberava:

- la nomina del dott. Davide Franco (C.F.: FRN DVD 62B25 Z114D), quale A.U., in sostituzione di Ignazio Stefano Mongiò Pugliese (C.F.: MNG GZS 53B02 H501E);
- la variazione della composizione del Collegio Sindacale: cessavano di operare i precedenti componenti e venivano nominati:
 - Sergio Montedoro (C.F.: MNT SRG 61A09 H096R), quale Presidente;

C.P. Sviluppi Immobiliari Pavia S.p.A. n. 54/2013

Relazione del Commissario Giudiziale ex art. 172 L.F.

- Roberto Monticelli (C.F.: MNT RRT 60S05 H501T), quale Sindaco effettivo;
- Gabriele Perrotti (C.F.: PRR GRL 60L30 G702A), quale Sindaco effettivo;
- Francesco Palombieri (C.F.: PLMFNC 64P01 H501X), quale sindaco supplente;
- Luca Sbordoni (C.F.: SBR LCU 70T02 H501J), quale sindaco supplente.

Con ricorso ex art. 161, 6° comma L.F. in data 13.9.2012 depositato in data 21.9.2012, ed iscritto nel R.I. il 26.9.2012 la Sviluppi Immobiliari Pavia S.p.A. – unitamente a n. 25 società del Gruppo, tutte sottoposte all’attività di direzione e di coordinamento della S.A.P.A.M. S.p.A. ex art. 2947 c.c. - chiedeva a Codesto Tribunale Fallimentare la concessione di termine di sessanta giorni per la presentazione della proposta, del piano e della documentazione di cui all’art. 161, 2° e 3° comma L.F..

Allo scadere di detto termine, il Tribunale Fallimentare di Roma, su istanza della ricorrente, concedeva nuovo termine di sessanta giorni per la produzione di documentazione integrativa. In data 18.3.2013, la Sviluppi Immobiliari Pavia S.p.A. provvedeva a depositare la proposta, il piano concordatario e la documentazione di cui all’art. 161, 2° e 3° comma L.F..

Con decreto del 29.7.2013, iscritto nel R.I. in pari data, Codesto Tribunale ammetteva la società alla procedura di concordato preventivo n. 54/2013, con nomina del dott. Fabio Miccio quale Giudice Delegato e dell’avv. prof. Tania Enza Cassandro quale Commissario Giudiziale. In data 23.9.2013 veniva iscritto nel R.I. l’indirizzo PEC della procedura (cp54.2013roma@pecfallimenti.it).

In pendenza della procedura concordataria, l’A.U. dott. Davide Franco rassegnava le proprie dimissioni; con verbale di assemblea in data 28.4.2014, pertanto, la società, nel confermare di affidare la gestione della società ad un Amministratore Unico, nominava quale A.U. il Sig. Alfredo Fortunato (C.F.: FRT LRD 65B08 H501V).

* o *

1.1.3. Compagine sociale: socio unico

Alla data di apertura della procedura concordataria, il capitale sociale di € 1.000.000,00 risultava interamente in capo alla Acqua Marcia Immobiliare S.r.l. (C.F.: 03688881006).

* o *

1.1.4. Rappresentanza legale della società

La rappresentanza legale della società è risultata in capo a:

- dalla data di costituzione della società (4.6.2008) al 27.2/20.3.2009, Delia Merlonghi (C.F.: MRL DLE 46B66 H501C), quale A.U.;
- dal 27.2/20.3.2009 al 9.8/13.9.2012, Stefano Degl'Innocenti (C.F.: DGL SFN 68R07 H501Z), quale Presidente del C.d.A.;
- dal 9.8/13.9.2012 al 17.9/16.10.2012, Stefano Degl'Innocenti (C.F.: DGL SFN 68R07 H501Z), quale A.U.;
- dal 17.9/16.10.2012 al 28.4.2014, Davide Franco (C.F.: FRN DVD 62B25 Z114D), quale A.U.;
- dal 28.4.2014 alla data odierna, Alfredo Fortunato (C.F.: FRT LRD 65B08 H501V), quale A.U..

* o *

1.1.5. Sede legale

La sede legale della società è risultata:

- dalla data di costituzione della società (4.6.2008) alla data odierna, in Roma, Lungotevere Aventino n. 5.

* o *

1.1.6. Unità locali e/o sedi secondarie

Dal fascicolo storico estratto presso la CC.IAA. non sono emerse unità locali e/o sedi secondarie in capo alla società.

* o *

1.1.7. Appartenenza ad un gruppo

La società risulta parte di un gruppo e, come tale, è sottoposta all'attività di direzione e coordinamento della capogruppo S.A.P.A.M. S.p.A. (C.F.: 01059200582), a sua volta controllata da altra società di diritto lussemburghese, la Gedeam Investments Group Inc s.a., riconducibile al Sig. Francesco Bellavista Caltagirone.

L'operatività del gruppo si articola in cinque divisioni, in ragione del settore di attività delle n. 46 società che lo compongono, e precisamente:

- divisione turistico-alberghiera (AMT Real Estate S.p.A.; AMT Giustiniano Hotel S.r.l.; Acqua Marcia Turismo S.p.A.; Grand Hotel Molino Stucky S.r.l.; Nettuno Golf S.p.A.; Croara Golf S.r.l.; Molino Stucky Venice S.r.l.);
- divisione aeroportuale (AM Aeroporti S.r.l.; Ata Italia S.r.l.; Ali Trasporti Aerei – Ata S.p.A.; Ata Ali Servizi S.p.A.; European Airport Services S.r.l.; Ala Handling S.r.l. in liquidazione);
- divisione immobiliare (Acqua Marcia Immobiliare S.r.l., sub-holding; Peschiera Edilizia S.r.l.; Pineta Nuova S.r.l. in liquidazione; Sviluppi Immobiliari Pavia S.p.A.; Domus Investimenti S.r.l.; Sapam Immobiliare S.r.l.; Tecnocittà S.p.A.; Silea Parco S.r.l.);
- divisione portuale (Porti Turistici AM S.r.l., sub-holding; Sviluppi Turistici S.r.l.; Il Porto del Tirreno S.r.l.; Acquamare S.r.l.; Porto di Imperia S.r.l.; Porto di Oneglia S.r.l.; Marina di Archimede S.p.A. P.T.S.; Acquatirrena S.r.l.; Tecnomarine Servizi S.r.l.; I.P. Iniziative Portuali Porto Romano S.r.l.; Lorenzo a Mare S.r.l.; Morlatti S.r.l. in liquidazione);
- divisione servizi (Acqua Marcia Finanziaria S.p.A., sub-holding; Acqua Marcia comunicazione S.r.l.; AM Travel e Tourism S.r.l.; Gestione Manutenzione e

Servizi S.r.l.; Acqua Marcia Servizi Immobiliari S.r.l.; Gedeam Servizi Italia S.r.l.; Proprietà Aventino S.r.l.).

* o * o *

1.2. Operazione immobiliare relativa all'ex area industriale nel Comune di Pavia, c.d. Area Neca

1.2.1. Atto di cessione della partecipazione nella T&C Europe S.A. da Gedeam Investments Group Inc. S.A. a S.A.P.A.M. S.p.A. in data 7.5.2008

Come già evidenziato al paragrafo 1. b), con scrittura privata in data 7.5.2008, la S.A.P.A.M. S.p.A. acquistava dalla Gedeam Investments Group Inc. S.A. l'intero capitale sociale della T&C Europe S.A. (poi, Sviluppi Immobiliari Pavia S.p.A.).

Il prezzo di tale cessione veniva convenuto in atti complessivi € 150.000,00, oltre ad un importo aggiuntivo di € 30.000.000,00 (prezzo addizionale di cessione), che l'acquirente S.A.P.A.M. S.p.A. si impegnava a pagare al verificarsi delle seguenti condizioni:

- la sottoscrizione tra la ceduta società T&C Europe S.A. e la ISAN (Impresa Strumentale Area Neca) S.r.l. - proprietaria di una vasta area in Pavia (ex area industriale di Pavia, c.d. "ex Neca"), oggetto di un importante piano di recupero e riqualificazione – di un contratto preliminare per l'acquisto di detta area ex Neca;
- l'adozione del Piano Integrato di Intervento da parte dell'Amministrazione Comunale;
- la trasformazione e la ristrutturazione urbanistica dell'area;
- la sottoscrizione della convenzione urbanistica;
- il rilascio dei permessi a costruire da parte del Comune di Pavia.

L'area Neca si trova nel Comune di Pavia in via Brichetti, in una zona localizzata tra il centro storico, il polo Ospedaliero del Policlinico San Matteo e l'Università di Pavia; la stessa consiste nell'ex area industriale attualmente dismessa e si sviluppa tra il tracciato ferroviario della linea Milano-Pavia-Voghera ed il corso del Navigliaccio: si colloca in una

posizione strategica, distando circa 1 Km dalla stazione ferroviaria di Pavia, 2,5 Km dall'autostrada tangenziale e dal raccordo autostradale di Pavia, nonché circa 52 Km dall'aeroporto internazionale di Milano Linate.

Tale area rappresenta un sito industriale dismesso: l'attività industriale sul sito risale al 1879, quando sorgevano a Pavia, appunto in via Brichetti, il risificio Noè e Traverso, e lo stabilimento della SAFAI – Società Anonima Farine Alimentari Integrative. Nel 1903 la Ambrogio Necchi – società in accomandita decideva di trasferire la fonderia, la più importante della città, da Corso Cairoli n. 3 in una nuova sede, collocata appunto nell'area tra il Navigliaccio e lo scalo-merci. Successivamente, negli anni '60 inglobava anche il risificio Noè-Traverso e l'Oleificio della Gaslini-Rizzi. Nasceva, così, una nuova rilevante realtà industriale, la “Necchi e Campiglio”, che contava più di mille operai, si estendeva su un'area di 80.000 mq ed era dotata di numerosi capannoni, fra i quali alcuni erano adibiti a funzioni come la produzione di caldaie, radiatori e per la fusione della ghisa, altri erano utilizzati come uffici amministrativi. La fabbrica, che ha rappresentato uno degli stabilimenti industriali più importanti del tessuto produttivo di Pavia, negli anni '70 risentì della crisi industriale e, nonostante l'intervento di finanziatori che la portarono a diventare prima NECA e poi Interklim Sistemi srl, negli anni '90 fu costretta a dichiarare il fallimento. Nel 2005 la Fondazione Banca del Monte di Lombardia, attraverso l'Impresa Strumentale Area Neca – I.S.A.N. srl, acquisisce il complesso immobiliare e ne intraprende il percorso di riqualificazione. Va sottolineato come la I.S.A.N. srl abbia presentato un progetto di bonifica del sito, sicuramente inquinato da scorie di fonderia, e come nello svolgimento di tale attività sia stato emesso un provvedimento di sequestro probatorio dalla Guardia Forestale in data 23.5.2012, convalidato dalla Procura della Repubblica di Pavia in data 25.5.2012, poi annullato - su richiesta di riesame presentata dalla I.S.A.N. srl – in data 15.6.2012.

Il sito industriale si estende per circa 80.000 mq e rappresenta - per dimensioni, accessibilità e localizzazione – un importante ambito urbano da riqualificare.

A tal fine, il progetto curato dall'arch. Massimiliano Fuksas ha ad oggetto un Programma Integrato di Intervento volto alla realizzazione di circa 50.000 mq a destinazione residenziale, di strutture per attività terziarie, commerciali e produttive e per la ricerca, di un centro congressuale, di un centro per il tempo libero e di un hotel e, ancora, prevede che l'edificio precedentemente adibito a riseria venga ristrutturato affinché al suo interno si realizzi uno spazio espositivo.

Il progetto, infine, prevede altresì la realizzazione di un nuovo asse stradale, di parcheggi interrati, di posti auto e di opere legate alla mobilità.

* o *

1.2.2. Contratto preliminare dell'area ex Neca in data 4.6.2008 tra ISAN S.R.L. e Fondazione Banca del Monte di Lombardia, da un lato, e Sviluppi Immobiliari Pavia S.p.a. e S.A.P.A.M. S.p.A., dall'altro

In data 4.6.2008, pertanto, la ISAN e la Fondazione Banca del Monte di Lombardia, quale suo unico socio, sottoscrivevano con la Sviluppi Immobiliari Pavia S.p.a. (all'epoca, Sviluppi Immobiliari Nord-Ovest S.r.l.) e la Acqua Pia Antica Marcia un contratto preliminare, con le quali queste ultime si impegnavano ad acquistare l'ex area industriale di 73.495 mq circa situata nel Comune di Pavia, con i fabbricati sovrastanti, al prezzo complessivo di € 28.500.000, da corrispondersi conle seguenti modalità:

- quanto ad € 1.000.000,00, alla data di sottoscrizione del preliminare a titolo di caparra confirmatoria ed acconto prezzo: somma che veniva effettivamente versata mediante assegno bancario tratto su conto corrente intestato ad Acqua Marcia Finanziaria S.p.A., descritto in atti;
- quanto ad € 27.500.000, attraverso la cessione in permuta di unità immobiliari da

realizzare sull'area promessa in vendita e per un valore commerciale corrispondente.

Nel contratto risultavano espressamente individuati gli obblighi a carico della parte promittente venditrice, sia quelli relativi alla completa bonifica dell'area in funzione delle destinazioni d'uso ed all'ottenimento delle relative certificazioni (art. 3); sia quelli concernenti il rilascio da parte delle Autorità competenti dei permessi a costruire (art. 6).

Il rilascio dei predetti permessi, entro il termine di due anni dalla sottoscrizione del preliminare (4.6.2010), costituiva oggetto di condizione risolutiva (art. 8), ferma la facoltà della parte promissaria acquirente di comunicare la proroga del suddetto termine.

In data 20.10.2008 il valore di mercato dell'area promessa in vendita veniva stimata dalla Reddy's Group S.p.A., *advisor* incaricato dalla S.A.P.A.M. S.p.A., in complessivi € 79.600.000,00 circa.

Nel corso del rapporto contrattuale, il termine originariamente scadente al 4.6.2010 veniva prorogato, sull'accordo delle parti, una prima volta al 4.6.2012, una seconda volta al 4.6.2013 e, infine, al 4.6.2014.

* o *

1.2.3. Contratto di servizi di progettazione, direzione e controllo tra Sviluppi Immobiliari Pavia S.p.A. e Gedeam Servizi Italia S.r.l. in data 13.10.2008

In data 13.10.2008 la Sviluppi Immobiliari Pavia S.p.A. (già Sviluppi Immobiliari Nord Ovest S.r.l.) stipulava con la Gedeam Servizi Italia S.r.l. un contratto avente ad oggetto la prestazione, da parte della Gedeam, di tutti i servizi tecnici e gestionali necessari alla realizzazione delle opere di riqualificazione dell'area ex Neca, di cui al contratto preliminare intervenuto con ISAN e la Fondazione Banca del Monte di Lombardia in data 4.6.2008.

Il corrispettivo veniva convenuto in complessivi €20.000.000,00, da corrispondersi:

- il 20% (pari ad € 4.000.000,00), a titolo di anticipo, entro il 31.1.2009;
- l'80% (pari ad € 16.000.000,00), proporzionalmente all'avanzamento dei servizi resi, da

concordarsi tra le parti.

In data 4.2.2009, pertanto, la Sviluppi Immobiliari Pavia S.p.A. versava in favore della Gedeam Servizi Italia S.r.l. la somma di € 4.000.000,00, oltre IVA al 20% per 800.000,00, per un totale di 4.800.000,00.

Successivamente, a seguito della inattività della società e della conseguente interruzione del rapporto commerciale con la Gedeam Servizi Italia S.r.l., in data 31.12.2011 quest'ultima emetteva nota di credito di € 3.100.000,00 - esente IVA *ex art. 26 D.P.R. 633/1972.*

* o *

1.2.4. Conferimento del ramo d'azienda immobiliare da S.A.P.A.M. S.p.A. ad Acqua Marcia Immobiliare S.r.l. in data 8.9.2009

Medio tempore, con atto a rogito Notaio De Corato di Roma in data 8.9.2009, la S.A.P.A.M. S.p.A., nell'ambito di un'operazione di ristrutturazione societaria, conferiva nella Acqua Marcia Immobiliare S.r.l. il ramo d'azienda immobiliare, con conseguente assunzione, da parte della conferitaria, di tutti i diritti e gli obblighi nascenti dalla acquisizione in data 7.5.2008 della partecipazione nella Sviluppi Immobiliari Pavia S.p.A. e, tra questi, il credito per complessivi € 750.000,00 vantato nei confronti della Gedeam Investments Group Inc. S.A., quale acconto sul prezzo aggiuntivo di € 30.000.000,00 a suo tempo versato da S.A.P.A.M. in favore di quest'ultima.

In data 23.10.2009 la S.A.P.A.M. S.p.A. cedeva l'intero capitale sociale della Sviluppi Immobiliari Pavia S.p.A. alla Acqua Marcia Immobiliare S.r.l., che ne diveniva socio unico.

In data 31.12.2009, la Acqua Marcia Immobiliare S.r.l. riconosceva alla Gedeam Investments Group Inc. S.A. un ulteriore acconto di € 16.000.000,00 sul prezzo addizionale di cessione di € 30.000.000,00, pur non essendosi ancora verificati i presupposti contrattualmente previsti per tale versamento.

*

In data 26.10.2010 il contratto preliminare intervenuto il 4.6.2008 tra la ISAN e la Fondazione Banca del Monte di Lombardia, da un lato, e la SAPAM e la Sviluppi Immobiliare Pavia, dall'altro, veniva depositato presso il Notaio de Corato di Roma (rep. n. 90613/27464), affinché ne provvedesse alla trascrizione presso il competente Conservatore dei RR.II. (poi eseguita con formalità n. 12807 in data 23.11.2010), e si “rafforzassero” così gli obblighi ivi assunti.

* o *

1.2.5. Scrittura privata tra Acqua Marcia Immobiliare S.r.l. e Gedeam Investments Group Inc. S.A. in data 30.10.2010, parzialmente modificativa dell'atto di cessione del 7.5.2008

Successivamente, con scrittura privata in data 30.10.2010 la Acqua Marcia Immobiliare S.r.l. e la Gedeam Investments Group Inc. S.A. – sulla premessa che l'importo complessivo di € 16.750.000,00 sul prezzo addizionale di cessione di € 30.000.000,00 era stato già versato alla Gedeam Investments Group Inc. S.A., che ne rilasciava ampia e formale quietanza – a parziale modifica degli accordi originariamente pattuiti, convenivano che il residuo importo di € 13.250.000,00 sul prezzo addizionale venisse comunque corrisposto dalla Acqua Marcia Immobiliare S.r.l. (anche in assenza, quindi, dell'ottenimento dei permessi edificativi) con le seguenti modalità:

- quanto ad € 10.000.000,00, entro il 5.11.2010 mediante assegni circolari o bonifico bancario da accreditare sul c/c di corrispondenza intrattenuto dalla Gedeam Investments Group Inc. S.A. presso la Acqua Marcia Finanziaria S.p.A.;
- quanto ad € 2.750.000,00, entro il 15.12.2010 mediante assegni circolari o bonifico bancario da accreditare sul c/c di corrispondenza intrattenuto dalla Gedeam Investments Group Inc. S.A. presso la Acqua Marcia Finanziaria S.p.A.;
- quanto ad € 500.000,00, entro 30 giorni dall'avveramento della condizione risolutiva

espressa (rilascio entro il 4.6.2012 dei permessi a costruire), sempre mediante assegni circolari o bonifico bancario da accreditare sul c/c di corrispondenza intrattenuto dalla Gedeam Investments Group Inc. S.A. presso la Acqua Marcia Finanziaria S.p.A..

All'art. 6 della stessa scrittura privata in data 30.10.2010, veniva espressamente convenuto che, qualora entro la data del 4.6.2012 non fossero stati rilasciati i permessi a costruire, il prezzo di cessione delle azioni della Sviluppi Immobiliari Pavia S.p.A. dovesse determinarsi in complessivi € 150.000,00, *“oltre la quota di Prezzo Addizionale di cessione proporzionale ai permessi a costruire rilasciati”*, con conseguente obbligo della Gedeam Investments Group Inc. S.A. di restituire gli importi già incassati.

In data 30.6.2012, la DTZ, *advisor* incaricato dal Gruppo S.A.P.A.M. per la valutazione degli *asset* nell'ambito del piano di risanamento, stimava il complesso immobiliare “ex Neca” in complessivi € 19.600.000,00, contro la stima di € 30.000.000,00 eseguita dalla stessa DTZ in precedente perizia tecnica eseguita in data 31.12.2010.

Poiché entro la data del 4.6.2012 non venivano ottenuti i permessi a costruire, la Acqua Marcia Immobiliare S.r.l. provvedeva a richiedere alla Gedeam Investments Group Inc. S.A. la restituzione degli acconti corrisposti per complessivi € 29.500.000,00, senza esito alcuno. Con missive del 6.6.2012 e 19.6.2012, la ISAN, adducendo preoccupazione in ordine alla capacità della Sviluppi Immobiliari Pavia S.p.A. di dar corso alla realizzazione dell'iniziativa immobiliare, comunicava la risoluzione del contratto.

Seguivano puntuali contestazioni da parte della società concordataria, con cui veniva ribadiva la piena efficacia e validità del contratto, da ultimo in data 14.3.2013, in replica alla comunicazione effettuata dalla ISAN alla società di revisione Ernst & Young del 9.1.2013.

La Acqua Marcia Immobiliare S.r.l., *medio tempore*, nel bilancio chiuso al 31.12.2011 provvedeva a svalutare integralmente il proprio credito di € 29.500.000,00 nei confronti della Gedeam e, in data 9.8.2012, ad avviare in suo danno procedimento arbitrale.

Alla luce delle circostanze sopra esposte, e della progressiva ed ingiustificata consistente riduzione del patrimonio aziendale della Acqua Marcia Immobiliare S.r.l., nella relazione allegata al bilancio chiuso al 31.12.2011, il Collegio Sindacale stigmatizzava la complessiva operazione ex Neca – e, segnatamente, gli accordi di cui al contratto di cessione in data 7.5.2008, al contratto preliminare del 4.6.2008 ed alla successiva scrittura privata del 30.10.2010 – come “azzardata ed imprudente”.

* ° *

1.2.6. Report KPMG SpA: profili di criticità dell'operazione.

Il giudizio espresso dal Collegio Sindacale veniva condiviso da KPMG nel proprio *Final Report* sul “Project SAPAM” del 23.9.2013.

Ed infatti, KPMG SpA, nell'approfondire alcune operazioni segnalate da SAPAM in virtù dell'incarico conferito il 28.12.12 – 9.1.13, rilevava profili di criticità emersi dall'analisi svolta (*Report*: pag. 34 ss; pag. 41 ss; pag. 103 ss; pag. 347 ss; pag. 537 ss).

Precisamente, KPMG riferisce i seguenti profili di criticità (*Final Report* KPMG: pag. 106):

- *“Il valore del complesso immobiliare Ex Neca stimato nella prima perizia di ottobre 2008, predisposta da Redy's Group, pari ad € 80 milioni circa, risulta notevolmente superiore al prezzo di vendita.*
- *Qualora l'operazione di acquisto dell'immobile si fosse perfezionata, il costo effettivo del complesso immobiliare sostenuto da SAPAM e dalle sue controllate sarebbe stato complessivamente pari ad € 58,5 milioni (costo del complesso immobiliare + prezzo addizionale della partecipazione). Tale valore risulta significativamente superiore sia al prezzo di vendita del complesso immobiliare (€ 28,5 milioni) che al valore stimato dalle perizie indipendenti redatte da DTZ (€ 30 milioni al 31 dicembre 2010 e € 20 milioni al 30 giugno 2012).*
- *A dicembre 2009 AM Immobiliare corrisponde a Gedeam Inc. acconti sul prezzo*

addizionale pari a € 16 milioni pur non essendosi ancora verificati i presupposti, contrattualmente stabiliti, per il versamento di detto anticipo.

- *Con scrittura privata AM Immobiliare definisce un accordo modificativo del precedente contratto definendo la liquidazione di ulteriori anticipi sul prezzo addizionale anche in assenza dell'ottenimento dei permessi edificativi e senza l'emissione di alcuna garanzia. L'accordo in parola viene sottoscritto con il liquidatore di Gedeam Inc., Dronfield Finence Limited, nella persona della sig.ra Luisella Moreschi, presente in qualità di amministratore anche in altre società terze coinvolte in operazioni oggetto della nostra analisi.*
- *Tale operazione è stata evidenziata anche dal Collegio Sindacale della Acqua Marcia Immobiliare, nella relazione al bilancio al 31 dicembre 2011, qualificandola come «azzardata ed imprudente».*
- *Gli acconti corrisposti a Gedeam Inc si sono originati prevalentemente da bonifici per € 21,5 milioni disposti da società del Gruppo SAPAM verso società correlate estere”¹*

*

* o *

1.2.7. Eventuali azioni di responsabilità.

Alla luce di quanto attestato nella relazione di KPMG, sembrano emergere profili di responsabilità degli organi sociali – amministrativi e/o di controllo vigenti al momento dell'operazione nelle rispettive società coinvolte - in ordine a tale operazione: merita qui dare atto di come la questione sia stata esaminata dai Commissari Giudiziali della SAPAM

¹ Si rinvia, per ulteriori approfondimenti al *Final Report* di KPMG SpA, e precisamente: Executive summary-Analisi di alcune operazioni che presentano profili di criticità: pag. 34; Principali punti all'attenzione: pag. 40; Società coinvolte nell'operazione ed effetti contabili e finanziari: pag. 103 ss; Overview: storia e background della società: pag. 347 ss; Effetti contabili e finanziari dell'operazione: pag. 537 ss.

SpA in Concordato Preventivo, segnatamente sotto il profilo di eventuale attivo recuperabile in favore della *holding* (cfr. Relazione ex art. 172 l.f. dep. 3.4.2014 - CC.GG. proff.ri Cabras e Paparella - C.P. Sapam n. 42/2012).

Alle osservazioni dei Commissari Giudiziali di Sapam SpA, i Liquidatori della Sapam in C.P., con Nota di precisazioni e repliche alla Relazione ex art. 172 l.f. e con l'Aggiornamento del Piano di Concordato Preventivo della SAPAM SpA del 19.5.2014, rilevavano come la società avesse già sottoposto la questione a legali a tal fine individuati, e come fosse emerso che le dirette danneggiate della maggior parte delle fattispecie di *mala gestio* prefigurate dal Report di KPMG fossero rappresentate dalle società controllate; conseguentemente, fosse stato chiesto ai legali interpellati *“di operare una ricognizione preliminare delle irregolarità gestorie emerse dal Report KPMG, delle azioni esperibili da ciascuna società del Gruppo e del perimetro dei soggetti convenibili nei futuri eventuali giudizi; e, ancor prima, dell’obiettivo convenienza degli stessi in termini di effettiva soddisfazione del ceto creditorio”*. Atteso che, concludevano i Liquidatori, non si pone un problema di prescrizione dell’azione decorrendo il relativo termine dalla data in cui è percepibile l’evento dannoso, manifestavano l’intento - all’esito delle disamine da parte dei professionisti incaricati - di convocare l’assemblea di SAPAM, al pari di quelle delle controllate, per la formale deliberazione delle relative azioni di responsabilità, nonché di prevedere espressamente la cessione del relativo, eventuale, credito risarcitorio ai creditori.

Alla luce di quanto sopra, il deducente Commissario Giudiziale ritiene di non dover operare alcuna stima e/o rettifica in ordine ad eventuale incremento di attivo recuperabile e ad eventuali costi di difesa legale, ritenendo obiettivamente meramente eventuale l’avvio di tali azioni, e presumibilmente - all’esito del vaglio dei professionisti incaricati da Sapam - da incardinare solo qualora risulti superato il prodromico vaglio di fondatezza e convenienza, e quindi con probabile esito positivo per le procedure, da valutare all’acquisizione di tali

elementi.

* o * o *

1.3 Cause della crisi di gruppo

Da quanto dichiarato dalla società in sede di proposta concordataria, le cause che hanno determinato la crisi del Gruppo sono riconducibili:

- sia a **fattori di carattere generale**, quali:
 - l'espansione del Gruppo attraverso un eccessivo ricorso all'indebitamento nei confronti del ceto bancario;
 - la crisi economica internazionale, con conseguente forte contrazione della domanda in tutti i settori di operatività del gruppo e, in particolare, in quelli immobiliare e portuale;
- sia a **specifici eventi di gestione**, quali, in particolare:
 - il mancato perfezionamento della vendita del complesso immobiliare in Roma, Piazza dei Navigatori e *“la conseguente improvvisa indisponibilità di risorse finanziarie già programmate, necessarie – oltre che per il pagamento di rate di finanziamenti bancari in scadenza – anche per lo sviluppo di altri investimenti in essere”* (p. 17 ricorso);
 - la *“indisponibilità da parte del ceto bancario ad erogare nuove risorse finanziarie, nonché a confermare le «linee a SAL» (funzionali alle attività di costruzione) già deliberate, con conseguente aggravamento della crisi di liquidità del Gruppo”* (p. 17 ricorso);
 - *“un incremento del peso dei costi di struttura delle società di servizi, in difetto di operatività delle società dei settori immobiliare e portuale”* (p. 17 ricorso);
 - l'irrigidimento dei rapporti con i creditori, segnatamente bancari, a seguito di una serie di vicende processuali che hanno interessato la persona del Sig.

Francesco Bellavista Caltagirone, cui erano riconducibili le principali scelte strategiche.

* o *

1.3.1. Fattori di carattere generale

La gestione della finanza del Gruppo è sempre avvenuta attraverso una tesoreria accentrata in capo alla Acqua Marcia Finanziaria S.p.A., ove venivano fatti confluire *“i principali flussi di cassa in entrata di ognuna delle società del Gruppo, da utilizzarsi secondo le necessità e gli impegni assunti dalle varie entità giuridiche le quali, di volta in volta, hanno formalizzato contratti di finanziamento onerosi con Acqua Marcia Finanziaria”* (p. 16 ricorso).

Tale organizzazione negli anni ha consentito al Gruppo di svilupparsi sempre più e velocemente – segnatamente nei settori turistico-alberghiero, aeroportuale, immobiliare ed in quello di costruzione e gestione di porti turistici, mediante l’acquisizione di aree da sviluppare e di concessioni demaniali – grazie al costante supporto di ingenti finanziamenti da parte del sistema creditizio, che poteva contare sulla garanzia del patrimonio, mobiliare e immobiliare, del Gruppo.

Come dichiarato dalla società, l’assistenza finanziaria prestata dal ceto bancario se, da un lato, consentiva evidentemente una significativa espansione dell’attività del Gruppo, dall’altro, generava - al contempo - *“uno squilibrio nell’impiego delle fonti di finanziamento”*, esponendo conseguentemente *“l’intero Gruppo al rischio di deterioramenti del contesto competitivo di riferimento”* (p. 18 ricorso).

Tali debolezze strutturali si manifestavano ed aggravavano con la sopraggiunta crisi economica nazionale e internazionale che ha interessato, contemporaneamente, tutti i settori del Gruppo e, segnatamente, quelli immobiliari, quello diportistico e quello turistico-ricettivo.

Ne conseguiva un doveroso *“ridimensionamento delle aspettative sul ritorno degli investimenti intrapresi e, contemporaneamente, un irrigidimento del sistema bancario”* (pp. 18 e 19 ricorso), con conseguente sospensione dell'erogazione di parte dei finanziamenti a suo tempo concessi in corrispondenza degli stati di avanzamento dei lavori di costruzione.

* o *

1.3.2. Specifici eventi di gestione

La definitiva incapacità del Gruppo a far fronte alle proprie obbligazioni veniva determinata altresì da specifici eventi di gestione, primo fra i quali il mancato perfezionamento della vendita del centro direzionale di Piazza dei Navigatori in Roma, di proprietà di Acqua Marcia Immobiliare S.p.A., di Investimenti Edilizi Italiani S.r.l. e di Peschiera Edilizia S.r.l.. Lo sviluppo immobiliare di Piazza dei Navigatori veniva avviato nel 2004 con la stipula della Convenzione Urbanistica con il Comune di Roma, avente ad oggetto la realizzazione delle opere di urbanizzazione, prodromiche alla costruzione di un imponente complesso immobiliare della superficie lorda di mq. 10.526,23 oltre a 139 posti auto.

Tra il mese di marzo 2009 e il mese di maggio 2010 veniva dichiarato lo stato di fine lavori rispettivamente della porzione di immobile indicata come comparto Z1 e di quelli del comparto Z3.

L'ultimazione delle opere era prevista per il 31.12.2010.

Prima di tale data, *“la Vegagest Immobiliare SGR S.p.a. (per brevità “Vegagest”), per conto del Fondo d'investimento immobiliare Europa Immobiliare n. 1, stipulava un contratto preliminare di compravendita dell'immobile, seguito da un successivo accordo integrativo. Nel maggio 2010 le società del Gruppo interessate dall'operazione comunicavano alla promissaria acquirente l'avvenuta esecuzione delle obbligazioni assunte con il preliminare e l'accordo integrativo, invitando la promissaria acquirente a procedere alla stipula del contratto definitivo di compravendita”* (p. 20 ricorso).

La Vegagest, tuttavia, eccepiva il mancato avveramento delle condizioni pattuite e si rifiutava di addivenire alla stipula del definitivo.

Nel dicembre 2010, pertanto, le società promissarie venditrici convenivano in giudizio la Vegagest dinanzi al Tribunale di Roma, *“al fine di sentir pronunciare sentenza ex art. 2932 c.c. previo accertamento che tutti i presupposti previsti dal preliminare si erano verificati e che non sussisteva il diritto della società promissaria acquirente all’escussione della polizza fideiussoria rilasciata a garanzia della restituzione della caparra; chiedendo, inoltre, la condanna di Vegagest al risarcimento di tutti i danni subiti dalle società attrici”* (p. 20 ricorso).

Ne scaturiva un fitto contenzioso tra le società del Gruppo promissarie venditrici e la Vegagest la quale, *“dapprima, tentava di escutere la polizza fideiussoria rilasciata in suo favore dalla Ina Assitalia per l’importo di euro venticinquemilioni di euro (tentativo fallito per avere il Tribunale di Roma sospeso la escussione); successivamente, avviava un giudizio nei confronti delle società promittenti venditrici al fine di sentir accertare il loro inadempimento e pronunciare condanna alla restituzione del doppio della caparra”* (pp. 20 e 21 ricorso): contenzioso attualmente pendente.

“Il mancato perfezionamento della cessione del complesso immobiliare di Piazza dei Navigatori ed il conseguente mancato introito di risorse finanziarie per circa cento milioni, verificatosi peraltro in un momento economico di profonda crisi a livello mondiale, hanno avuto pesanti ripercussioni non solo direttamente sulle società promissarie venditrici, ma sull’intero Gruppo” (p. 21 ricorso).

A seguito dell’inevitabile e forzato arresto dell’attività di sviluppo, la struttura organizzativa, di progettazione e finanziaria del Gruppo si rivelava conseguentemente *“sovradimensionata rispetto alle effettive esigenze produttive”* (p. 21 ricorso).

*

Nel mese di dicembre 2010 la capogruppo avviava un processo per la ristrutturazione industriale e finanziaria delle società.

“Il percorso intrapreso con l’assistenza di consulenti all’uopo nominati era finalizzato alla rinegoziazione e ristrutturazione del debito finanziario con gli istituti di credito da realizzarsi attraverso lo strumento giuridico del piano di risanamento, ai sensi dell’art. 67, comma 3, lett. d) l.f.” (p. 22 ricorso).

Nel corso delle negoziazioni con il ceto bancario per la definizione del piano ex art. 67, comma 3, lett. d), L.F. - protrattesi per oltre un anno - la situazione di crisi finanziaria del Gruppo veniva irrimediabilmente aggravata dalle vicende processuali di natura penale², che colpivano in modo incisivo la persona del Sig. Francesco Bellavista Caltagirone, Presidente dell’Acqua Marcia, cui erano riconducibili le principali scelte strategiche del Gruppo.

Conseguentemente, il Gruppo si veniva a trovare di fatto *“nella impossibilità di promuovere gli sviluppi nei settori immobiliare e portuale (...); dall’altro, e con riguardo al processo di ristrutturazione del Gruppo, attesi i rischi giuridici legati alla vicenda di Imperia (anche in ragione del contenzioso che ne era scaturito, sia civile, sia anche amministrativo), ha ritenuto di modificare il percorso volto alla ristrutturazione del debito ricorrendo al diverso strumento contrattuale dell’accordo di ristrutturazione ex art. 182 bis l.f.; il quale, prevedendo l’intervento del Tribunale sia pure nella fase di omologazione dell’accordo, era ritenuto di maggior tutela per il ceto creditorio”* (p. 23 ricorso).

A decorrere dalla fine del mese di marzo 2012, la Acqua Marcia, anche nell’interesse delle altre società del Gruppo, provvedeva a predisporre un nuovo piano aziendale.

Successivamente, *“esclusa la praticabilità della soluzione contrattuale della crisi, a seguito del diniego del ceto bancario al piano finanziario proposto dal Gruppo, (...), anche e*

² Tali vicende processuali avevano ad oggetto la gestione della commessa relativa alla realizzazione del Porto di Imperia, che vedeva coinvolta la società Acquamare S.r.l. in qualità di appaltatore della Porto di Imperia S.p.A., società concessionaria per la realizzazione del porto.

soprattutto in considerazione dell'ingente ammontare di nuova finanza sottesa al piano”, la soluzione concordataria appariva “l'unica alternativa possibile per il superamento della crisi del Gruppo nell'interesse sia dei creditori e sia anche dei lavoratori” (p. 24 ricorso).

Da qui, la presentazione in data 21.9.2012 del ricorso *ex art. 161, 6° comma L.F.*.

2. LA PROCEDURA ED I SUOI ORGANI

2.1 Decreto di apertura del Concordato Preventivo ed Organi della procedura

Con decreto in data 15.7.2013, depositato il 29.7.2013, Codesto Tribunale ammetteva la Sviluppi Immobiliari Pavia S.p.A. alla procedura di Concordato Preventivo n. 54/2013, con nomina del dott. Fabio Miccio quale Giudice Delegato e della scrivente quale Commissario Giudiziale.

* o * o *

2.2 Adunanza dei creditori e suo differimento

L'adunanza dei creditori veniva fissata per la data del 15.1.2014, ore 10:00, con termine per le comunicazioni ai creditori sino al 30.10.2013.

Con istanza in data 23.12.2013, la società concordataria chiedeva alla S.V. Ill.ma di Voler differire l'adunanza dei creditori *“ad una data posteriore a quelle delle adunanze delle società (segnatamente, Acqua Marcia Finanziaria, ndr), i cui piani di concordato incidono su Sviluppi Immobiliari Pavia”*.

Sul parere favorevole del deducente Commissario Giudiziale, con provvedimento in data 30.12.2013 l'adunanza dei creditori veniva differita dalla data del 15.1.2014 alla data del 5.3.2014, ore 12:30.

Medio tempore, con provvedimento in data 12.2.2014 la S.V. Ill.ma differiva l'adunanza dei creditori del C.P. n. 62/2012 Acqua Marcia Finanziaria S.p.A. alla data del 2.4.2014.

Con istanza in data 20.2.2014, pertanto, stante la *“peculiare incidenza sull'esecuzione del piano di Sviluppi Immobiliari Pavia”* dell'esito dell'adunanza della Acqua Marcia Finanziaria S.p.A., la società concordataria chiedeva alla S.V. Ill.ma di Voler *“concedere un ulteriore differimento dell'adunanza dei creditori”*.

Sul parere favorevole del deducente Commissario Giudiziale, pertanto, con provvedimento in data 25.2/3.3.2014, l'adunanza dei creditori veniva ulteriormente differita dalla data del

5.3.2014 alla data del 17.4.2014, ore 11:00.

Medio tempore, e precisamente in data 23.3.2014, il Commissario Giudiziale del C.P. Acqua Marcia Finanziaria S.p.A. depositava la propria relazione ex art. 172 L.F., inoltrandone copia via pec ai creditori.

Con nuova istanza in data 11.4.2014, pertanto, la Sviluppi Immobiliari Pavia S.p.A. chiedeva alla S.V. Ill.ma di Voler *“concedere un ulteriore differimento dell’adunanza dei creditori”*, poiché *“in seguito all’esame della relazione ex art. 172 l.f. depositata dalla procedura di concordato di Acqua Marcia Finanziaria sono emerse alcune problematiche, sulle quali la Società sta fornendo chiarimenti e puntualizzazioni (...) affinché possa essere garantita ai creditori ogni informazione”*.

Sul parere favorevole del deducente Commissario Giudiziale, pertanto, con provvedimento in data 16.4.2014, l’adunanza dei creditori veniva ulteriormente differita dalla data del 17.4.2014 alla data del 4.6.2014, ore 11:30.

Si rinvia alla parte finale della presente relazione, in ordine allo svolgimento dell’adunanza, alla discussione della proposta concordataria ed alla maggioranza necessaria dei crediti per la approvazione della proposta.

* o * o *

2.3 Adempimenti ed attività di verifica del Commissario Giudiziale

2.3.1. Informatizzazione della procedura ed attivazione della PEC

Alla luce della riforma introdotta con Decreto Legge 179/12, convertito con la Legge 221 del 17.12.2012, in data 6.9.2013 la deducente provvedeva ad informatizzare la procedura mediante la piattaforma *“Fallco”* – dotata, tra l’altro, di *consolle* PCT per la trasmissione telematica degli atti – elaborata e gestita dalla Zucchetti Software Giuridico S.r.l., nonché ad attivare la PEC dedicata alla procedura (cp54.2013roma@pecfallimenti.it), comunicandola sia al Registro delle Imprese sia a tutti i creditori.

* o *

2.3.2. Comunicazioni *ex art.* 171 L.F.

Con il decreto di omologa in data 29.7.2013, il Tribunale ordinava la comparizione dei creditori per l'adunanza del 15.1.2014, ore 10:00 – poi differita, su istanza della società concordataria, alla data del 5.3.2014, ore 12:30 e, successivamente, alla data del 17.4.2014, ore 11:00 – disponendo che gli stessi ne fossero avvisati entro la data del 30.10.2013.

Il deducente Commissario, pertanto, previa verifica dell'elenco dei creditori fornito dalla società, con pec in data 30.10.2013 provvedeva a comunicare *ex artt.* 163 e 171 L.F. a tutti i creditori la data di convocazione, il contenuto della proposta concordataria avanzata dalla Sviluppi Immobiliari Pavia S.p.A. e le ulteriori informazioni prescritte dalla legge e/o ritenute utili al fine di agevolare l'inoltro della dichiarazione di credito e la manifestazione di voto da parte dei destinatari.

La scrivente, inoltre, si curava altresì di invitare tutti i creditori a confermare il proprio voto, solo dopo aver preso visione della presente relazione, che sarebbe stata trasmessa ai creditori tramite PEC e resa comunque disponibile, sia presso la Cancelleria del Tribunale, sia sul sito www.fallcoweb.it.

All'esito dei citati differimenti dell'adunanza dei creditori, la scrivente provvedeva a darne tempestiva comunicazione ai creditori tramite la pec della procedura.

* o *

2.3.3. Verifica deposito somme e conto corrente intestato alla procedura

Con il decreto di omologa in data 29.7.2013, il Tribunale disponeva altresì che la società ricorrente provvedesse a depositare, entro il termine di 15 giorni dalla comunicazione del decreto, la somma di € 18.000,00 per le spese di procedura, salve le successive integrazioni. Entro il termine indicato, la società depositava presso la cancelleria fallimentare la citata somma di € 18.000,00, mediante un assegno circolare di pari importo tratto sulla Intesa San

Paolo di Roma in data 6.8.2013.

Su autorizzazione del G.D. in data 4/17.10.2013, pertanto, il sottoscritto Commissario provvedeva a versare tali somme in apposito conto corrente intestato alla procedura (c/c n. 000000020196), con vincolo all'ordine del G.D. quanto alle modalità dispositive e possibilità di consultazione *on line* dei movimenti, acceso presso la Banca di Credito Cooperativo, Agenzia 3 di Roma, Via Sabotino nn. 6/12, stanti le condizioni particolarmente vantaggiose offerte da tale istituto di credito, quali: 2% di tasso di interesse creditore annuo su giacenze fino ad € 200.000,00; 2,5% di tasso di interesse creditore annuo su giacenze superiori ad € 200.000,00; nessuna spesa di tenuta c/c; nessuna spesa per la consultazione *on line* del c/c.

Alla data del 26.5.2014 – stante, da un lato, il C.U. per € 740,00 pagato dal sottoscritto Commissario Giudiziale e le imposte di bollo addebitate e, dall'altro, gli interessi attivi *medio tempore* maturati – il c/c in oggetto presentava un saldo creditore pari ad € 16.847,38.

* o *

2.3.4. Visure camerali

La scrivente provvedeva ad eseguire le visure camerali della società concordataria presso la CC.IAA. di Roma, nonché ad estrarne il fascicolo storico ed il bilancio al 31.12.2011 .

* o *

2.3.5. Visura protesti

Dalla visura protesti estratta dalla scrivente presso la CC.IAA., non è emerso alcun protesto a carico della società concordataria.

* o *

2.3.6. Visure presso l'Agenzia del Territorio

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia del Territorio, non sono emerse proprietà immobiliari intestate alla società concordataria.

Presso l'Ufficio Provinciale di Pavia, in ogni caso, è emersa in favore della società concordataria la trascrizione del verbale di deposito – per atti Notar Riccardo De Corato di Roma in data 26.10.2010 (rep. n. 90613/27464) – del contratto preliminare di compravendita intervenuto in data 4.6.2008 tra la ISAN S.r.l. e la Fondazione Banca del Monte di Lombardia, quale suo unico socio, quale quali promittenti venditrici, e la Sviluppi Immobiliari Pavia S.p.a. (all'epoca, Sviluppi Immobiliari Nord-Ovest S.r.l.) e la Acqua Pia Antica Marcia, quali promissarie acquirenti, avente ad oggetto l'ex area industriale di 73.495 mq circa situata nel Comune di Pavia, c.d. area ex Neca, con i fabbricati ivi sovrastanti (formalità n. 12807 in data 23.11.2010).

* o *

2.3.7. Visure presso l'ACI

Dalle visure estratte presso l'ACI, la società è risultata non essere titolare e/o utilizzatrice di autoveicoli.

* o *

2.3.8. Certificati di pendenza giudizi

Dai certificati di pendenza richiesti dalla scrivente presso il Tribunale di Roma e la Corte di Appello di Roma, non è emerso alcun contenzioso pendente riguardante la Sviluppi Immobiliari Pavia S.p.A..

*

Quanto alla Sezione Esecuzioni immobiliari, stante l'assenza in Roma di beni immobili intestati alla fallita, di cui già sopra si è dato atto, deve escludersi la pendenza di procedure esecutive immobiliari a carico della società.

Quanto ad eventuali procedure esecutive mobiliari, si rammenta come le stesse risulterebbero comunque improcedibili *ex art. 168 L.F.*

* o *

2.3.9. Annotazione scritture contabili della società concordataria

In data 1.10.2013 la scrivente provvedeva – in surroga dell’Ill.mo G.D., come da questi suggerito per ragioni di snellezza della procedura – ad annotare *ex art.* 170 L.F. in calce alle scritture contabili della società concordataria (anno 2013) – registro IVA vendite, registro IVA acquisti e libro giornale – che con decreto del Tribunale di Roma in data 29.7.2013 la Sviluppi Immobiliari Pavia S.p.A. veniva ammessa alla procedura di concordato preventivo n. 54/2013.

* o *

2.3.10. Banca d’Italia – Centrale Rischi

Su richiesta della scrivente, con mail in data 18.2.2014 la società concordataria rimetteva alla scrivente, certificato della Banca d’Italia – Divisione Vigilanza Creditizia attestante i dati anagrafici e di rischio presenti negli archivi della Centrale dei Rischi, relativi al biennio antecedente alla data di deposito della proposta in bianco (21.9.2012).

Unico ente segnalante emerso dal certificato acquisito dalla Banca d’Italia è risultato la Banca Popolare Commercio e Industria S.p.A..

* o *

2.3.11. Inventario

In data 11.12.2013, il sottoscritto Commissario Giudiziale provvedeva ad eseguire le operazioni di inventario presso la sede legale della società, alle presenza del Consulente Contabile della procedura e degli Organi societari, all’esito delle quali si dava atto dell’insussistenza di beni da inventariare.

* o *

2.3.12. Nomina del Consulente tecnico contabile della procedura

Su istanza del deducente Commissario Giudiziale, con provvedimento in data 19.12.2013 l’Ill.mo G.D. provvedeva a nominare il dott. Renzo Fumenti, quale Consulente tecnico

contabile della procedura, ai fini del compiuto espletamento di tutte le attività di natura tecnico-contabile e, segnatamente:

- la verifica delle posizioni creditorie e debitorie indicate nella proposta concordataria sulla scorta delle scritture contabili messe a disposizione della debitrice, con particolare riferimento ai crediti di natura tributaria maturati dalla società in epoca antecedente all'adesione all'IVA di gruppo, rappresentando la maggior parte dell'attivo concordatario liquidabile;
- l'analisi e l'approfondimento dei debiti e dei crediti infragruppo, ivi compresi quelli derivanti dal Consolidato Fiscale;
- l'esame di ogni aspetto di natura contabile e/o fiscale emerso e/o che dovesse ancora emergere, ivi compresa la transazione fiscale intrapresa dalla società, anche con riferimento all'attivo ed al passivo concordatario.

In data 4.4.2014 la relazione tecnico-contabile del dott. Fumenti veniva depositata agli atti della procedura.

* o * o *

2.4 Analisi della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della società dal 2008 al 21.9.2012, quale data di presentazione della proposta di concordato

Al fine di meglio evidenziare le variazioni, le svalutazioni e le rettifiche apportate alle voci di bilancio nel corso degli ultimi quattro anni antecedenti alla presentazione della domanda di concordato, si rimette qui di seguito la tabella elaborata a tal fine dal Consulente della procedura, che pone a raffronto lo stato patrimoniale della società nel periodo considerato:

STATO PATRIMONIALE

(importi espressi in migliaia di euro)

ATTIVO	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2011	21/09/2012
---------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

C.P. Sviluppi Immobiliari Pavia S.p.A. n. 54/2013

Relazione del Commissario Giudiziale ex art. 172 L.F.

A)	CREDITI VS. SOCI PER VERS.	0	0	0	0	0
B)	IMMOBILIZZAZIONI					
I)	Immobilizzazioni immateriali	62.730	65.344	2.988	0	0
	Ammortamenti	-546	-1.178	0	0	0
	Totale I	62.184	64.166	2.988	0	0
II)	Immobilizzazioni materiali	0	0	0	0	0
	Fondi di amm. Imm. materiali	0	0	0	0	0
	Totale II	0	0	0	0	0
	TOTALE					
	IMMOBILIZZAZIONI (B)	62.184	64.166	2.988	0	0
C)	ATTIVO CIRCOLANTE					
I)	Rimanenze					
5)	Acconti	1.000.000	5.000.000	5.000.000	1.000.000	1.000.000
	Acconti v/ consociate	0	0	0	0	45.627
	F.do sval. acconti v/consociate	0	0	0	0	-41.064
	Totale rimanenze	1.000.000	5.000.000	5.000.000	1.000.000	1.004.563
II)	Crediti					
	Crediti v/ controllanti	11.357	6.859	110.828	0	6.952
	F.do sval. crediti v/controllanti	0	0	0	0	-4.866
	Totale crediti v/controllanti	11.357	6.859	110.828	0	2.086
	Crediti tributari	0	803.963	803.963	803.433	804.218
	Altri crediti	0	43.147	0	0	0
	Totale crediti	11.357	853.969	914.791	803.433	806.304
III)	Attività finanziarie non immob.					
	Crediti v/consociate	0	0	0	2.025.741	2.107.821
	F.do sval. crediti v/consociate	0	0	0	-2.025.741	-2.107.821
	Totale Attività finanziarie non im.	0	0	0	0	0
IV)	Disponibilità liquide	8.237	116	371	394	67
	TOTALE ATT. CIRCOLANTE (C)	1.019.594	5.854.085	5.915.162	1.803.827	1.810.934
D)	RATEI E RISCONTI	11.936	10.902	10.902	0	0
	TOTALE ATTIVO	1.093.714	5.929.153	5.929.052	1.803.827	1.810.934
	PASSIVO					
A)	PATRIMONIO NETTO					
I)	Capitale	30.987	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
IV)	Riserva legale	2.424	2.424	2.424	2.424	2.424
VII)	Altre Riserve	1.100.000	50.856	50.856	50.856	50.856
VIII)	Utili (perdite) portati a nuovo	-41.432	0	-101.861	-315.316	-3.470.678
IX)	Utile (perdita) d'esercizio	-38.699	-101.861	-213.455	-3.155.362	-166.048
	TOT. PATRIMONIO NETTO (A)	1.053.280	951.419	737.964	-2.417.398	-2.583.446
B)	FONDI PER RISCHI E ONERI	0	0	0	0	0
C)	TFR	0	0	0	0	0
D)	DEBITI					
	Debiti v/ banche c/c	40.434	3.791.389	3.903.737	4.126.614	4.292.408
	Debiti v/fornitori	0	18.332	84.880	88.287	89.515
	Debiti v/collegate	0	1.165.013	1.202.471	0	0
	Debiti v/controllanti	0	3.000	0	6.025	10.415
	Debiti tributari	0	0	0	299	542
	Altri debiti	0	0	0	0	1.500

TOTALE DEBITI (D)	40.434	4.977.734	5.191.088	4.221.225	4.394.380
TOTALE PASSIVO	1.093.714	5.929.153	5.929.052	1.803.827	1.810.934

* o *

2.4.1. Principali operazioni poste in essere dalla società tra il 2008 ed il 2012

Come rilevato dal Consulente della procedura, dalla tabella relativa allo stato patrimoniale sopra riportata, emerge come le principali operazioni che hanno significativamente inciso sulla situazione patrimoniale, economica e fiscale della società, risultino essere le seguenti:

Anno 2008

➤ **Aumento del capitale sociale:** nel 2008, il capitale sociale (Passivo: voce A, I), deliberato e sottoscritto, che nel 2008 ammontava ad € 30.986,69, nel 2009 veniva aumentato ad € 1.000.000,00, mediante l'utilizzo delle somme accantonate come "Altre Riserve" (Passivo: voce A, VII), come potuto verificare anche dal Consulente dal verbale di assemblea del 27.02.2009 e dal mastrino di contabilità.

L'operazione risulta correttamente esposta in bilancio.

➤ **Sottoscrizione del preliminare di acquisto dell'area ex NECA:** nel 2008, le rimanenze (Attivo: voce C, I, 5) ammontavano ad € 1.000.000,00, a seguito del versamento effettuato in data 4.6.2008, a mezzo assegno tratto sul conto della A.M. Finanziaria S.p.A. a favore della ISAN S.r.l., per l'acconto di pari importo previsto nel contratto preliminare di acquisto dell'area ex NECA, come potuto verificare anche dal Consulente dal mastrino di contabilità e dalla copia dell'assegno.

Il debito sorto nei confronti della collegata A.M. Finanziaria S.p.A. veniva in seguito imputato ad altre riserve (Passivo: voce A, VII).

L'operazione risulta correttamente esposta in bilancio.

Anno 2009

➤ **Versamento dell'acconto per il contratto di servizi con Gedeam Servizi Italia S.r.l.:** nel 2009, le rimanenze (Attivo: voce C, I, 5) subivano un ulteriore incremento di €

4.000.000,00, a seguito del versamento a favore della Gedeam Servizi Italia S.r.l. dell'acconto di pari importo, oltre IVA al 20% per € 800.000,00, previsto nell'accordo di "prestazioni di servizi tecnici" necessari per la realizzazione del progetto immobiliare da realizzarsi sull'area ex NECA.

La somma versata a titolo di IVA pari ad € 800.000,00 aumentava la voce Crediti tributari (Attivo: voce C, II) che, quindi, alla data del 31.12.2010 risultavano **pari ad € 803.963,00.**

L'operazione veniva finanziata, in parte, dalla UBI Banca S.p.A. e, in parte, dalla collegata A.M. Finanziaria S.p.A.: conseguentemente, aumentavano nel passivo i "Debiti verso Banche" ed i "Debiti verso collegate" (Passivo: voce D), come potuto riscontrare anche dall'estratto di conto corrente dell'UBI Banca e dal mastrino di contabilità.

Tali operazioni risultano correttamente esposte in bilancio.

Anno 2011

- **Interruzione delle operazioni societarie:** nel 2011, come evidenziato nel bilancio chiuso al 31.12.2011 e nell'allegata relazione del collegio sindacale, la mancata concessione delle autorizzazioni edilizie, da un lato, e la crisi finanziaria che ha investito il Gruppo Acqua Marcia, dall'altro, incidono in modo consistente sulle attività patrimoniali della società.

In particolare, **le rimanenze** (Attivo: voce C, I, 5) **venivano ridotte di € 4.000.000,00 a seguito dell'interruzione del contratto di prestazioni di servizi con la consociata Gedeam Servizi Italia S.r.l., la quale emetteva apposita nota di credito per € 3.100.000,00** (esente IVA ex art. 26, 3° comma, D.P.R. 633/72), e della conseguente svalutazione tramite accantonamento tra i costi d'esercizio della residua parte di € 900.000,00.

Il suddetto importo di € 3.100.000,00 risulta essere stato "compensato" attraverso il

rapporto di corrispondenza di gruppo intrattenuto con la A.M. Finanziaria S.p.A., comportando l'azzeramento dei debiti verso quest'ultima (Passivo: voce D) **per € 1.202.471,00, nonché la svalutazione dei crediti verso la stessa A.M. Finanziaria S.p.A.** (Attivo: voce C, III) **per € 2.025.741,00**

In altre parole, **la A.M. Finanziaria S.p.A. si accollava il debito** (di natura commerciale) **di € 3.100.000,00 sorto in capo alla Gedeam Servizi Italia S.r.l. nei confronti della Sviluppi Immobiliari Pavia S.p.A.; tale debito veniva, poi, compensato dalla A.M. Finanziaria con propri crediti per € 1.202.471,00 nei confronti della Sviluppi Immobiliari Pavia S.p.A.; il restante credito di quest'ultima nei confronti della A.M. Finanziaria S.p.A. per € 2.025.741,00 veniva, al 31.12.2011, provvisoriamente totalmente svalutato.**

Si noti come nella proposta concordataria formulata dalla A.M. Finanziaria S.p.A., il credito vantato dalla Sviluppi Immobiliari Pavia S.p.A. - ancorché traente origine da rapporti di natura commerciale (contratto di *project management* con la Gedeam Servizi Italia S.r.l.) - sia stato considerato di natura finanziaria e, conseguentemente, postergato ed assoggettato alla percentuale di soddisfazione di tali crediti - pari all'11,88% secondo il piano concordatario presentato dalla A.M. Finanziaria - contro il pagamento integrale dei creditori chirografari.

Si noti, tuttavia, come **in data 22.3.2014 il Commissario Giudiziale del C.P. n. 62/2012 della Acqua Marcia Finanziaria S.p.A., avv. Gian Luca Righi, abbia presentato la propria relazione ex art. 172 L.F. nella quale, per i creditori postergati, si ipotizza un riparto tra il 2% e lo 0%, anziché pari all'11,88% come indicato nel piano di concordato presentato.**

Quanto alla correttezza dell'esposizione in bilancio delle suddette operazioni, si evidenzia, come rilevato dal Consulente contabile della procedura e dallo stesso

Collegio Sindacale, “(...) il diverso trattamento contabile riservato alle somme versate alla Gedeam s.r.l. per il contratto di servizi, dapprima «capitalizzate» come rimanenze, a incremento dei costi relativi all’operazione immobiliare in corso, poi nel 2011 contabilizzate come accantonamenti tra i costi d’esercizio che hanno contribuito alla determinazione della perdita annuale (in tal modo praticamente azzerate di valore) e infine, nel 2012, contabilizzate (All. 22) come sopravvenienze attive tra i ricavi per euro 854.372,00 e contestualmente per lo stesso importo tra i costi di esercizio per prestazioni di servizi” (p. 16 relazione dott. Fumenti); con la precisazione che “l’anomalia risulta ancora più evidente, in quanto, come emerso sia dai colloqui effettuati presso la sede del gruppo sia dalla documentazione prodotta, la somma di euro 854.372,00 si riferisce ai costi relativi alla consulenza, alle progettazioni e agli altri servizi inerenti il programma edilizio dell’area Ex Neca, che, come previsto dai principi contabili nazionali, dovrebbero essere capitalizzati unitamente a tutti gli altri costi, sostenuti e da sostenere, per la realizzazione del suddetto programma” (pp. 16 e 17 relazione dott. Fumenti).

In ogni caso, “in considerazione della presentazione della tipologia liquidatoria del concordato preventivo «con cessione dei beni a favore dei creditori» e stante l’incerto esito della suddetta iniziativa immobiliare, a causa anche della richiesta risoluzione del preliminare, maggiori indicazioni si potranno trarre soltanto all’esito della controversia contrattuale. Inoltre, qualora dalla cessione del contratto preliminare venissero realizzate maggiori somme, rispetto a quelle indicate in bilancio, queste andrebbero a favore dei creditori chirografari” (p. 17 relazione dott. Fumenti).

Anno 2012

- **Operazioni, svalutazioni e rettifiche dell’anno 2012:** nel 2012, stante la situazione di inattività della società, la situazione patrimoniale e finanziaria come redatta alla data del

21.9.2012, ed allegata alla domanda di concordato preventivo, ha risentito quasi esclusivamente delle rettifiche, delle svalutazioni e delle variazioni operate in un'ottica liquidatoria.

* o *

2.4.2. Analisi di bilancio: gli indici di bilancio

Al fine di comprendere appieno la situazione patrimoniale, finanziaria ed economica in cui ha operato la società prima della presentazione della domanda di concordato del 21.9.2012, appare opportuno analizzare i bilanci attraverso degli appositi indici significativi della capacità economica e finanziaria della società.

Al riguardo, poiché la Sviluppi immobiliari Pavia S.p.A. non aveva una propria attività imprenditoriale in corso di svolgimento e capace di generare ricavi, e l'unico progetto veniva interrotto nella fase iniziale a causa della crisi finanziaria che investiva l'intero "Gruppo Acqua Marcia", tali indici risentono evidentemente di tale situazione e, pertanto, andranno interpretati tenendone conto.

Su tali premesse, si riporta qui di seguito la tabella che pone a confronto il conto economico della società dal 2008 al 21.9.2012, esponendo di seguito gli indici di bilancio che sono stati ritenuti più significativi per lo stato dell'attività della Sviluppi immobiliari Pavia S.p.A.

CONTO ECONOMICO

(importi espressi in migliaia di euro)

	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2011	21/09/2012
A) VALORE DELLA PRODUZIONE					
1) Ricavi delle vendite e delle prestaz.	0	0	0	0	0
5) Altri ricavi e proventi	0	0	0	0	6.000
TOT. VALORE DELLA PRODUZIONE	0	0	0	0	6.000
B) COSTI DELLA PRODUZIONE					
6) Per materie prime, suss. e merci	28	30	0	0	0
7) Per servizi	650	17.968	25.338	21.573	868.002
9) Per il personale	0	0	0	0	0
10) Ammortamenti e svalutazioni					
a) <i>Ammortamento delle imm. imm.</i>	546	1.178	1.178	0	0

C.P. Sviluppi Immobiliari Pavia S.p.A. n. 54/2013

Relazione del Commissario Giudiziale ex art. 172 L.F.

b)	<i>Ammortamento delle imm. mat.</i>	0	0	0	0	0
d)	<i>Svalutaz. crediti dell'attivo circ.</i>	0	0	0	2.035.681	82.080
11)	Variazioni delle rimanenze	0	0	0	0	0
12)	Accantonamento per fondo rischi	0	0	0	0	0
	Altri accantonamenti	0	0	0	900.000	
14)	Oneri diversi di gestione	12.681	510	50.716	2.369	848
TOTALE COSTI DELLA PRODUZ.		13.905	19.686	77.232	2.959.623	950.930
DIFF. TRA VALORE E COSTI PROD.		-13.905	-19.686	-77.232	-2.959.623	-944.930
C) PROVENTI E ONERI FINANZ.						
16)	Altri proventi finanziari:					
	-da consociate	0	0	0	0	82.492
	-da altre imprese	193	67	0	0	1
17)	Interessi e altri oneri finanziari	-36.286	-120.879	-134.430	-111.673	-164.632
TOTALE PROVENTI/ONERI FINANZ.		-36.093	-120.812	-134.430	-111.673	-82.139
D)	RETT. DI VALORE ATT. FINANZ.	0	0	0	0	0
E) PROVENTI E ONERI STRAOR.						
20)	Proventi straordinari	0	0	0	0	861.021
21)	Oneri straordinari	0	0	-60.000	-91.017	0
TOTALE PARTITE STRAORDINARIE (E)		0	0	-60.000	-91.017	861.021
RISULTATO PRE IMPOSTE		-49.998	-140.498	-271.662	-3.162.313	-166.048
22)	Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, diff.te e ant.te					
a)	<i>Imposte correnti</i>	0	0	0	0	0
b)	<i>Imposte anticipate</i>	11.299	38.637	58.207	6.951	0
23)	UTILE (-PERDITA) D'ESERCIZIO	-38.699	-101.861	-213.455	-3.155.362	-166.048

*

➤ **Il Margine operativo lordo (MOL)**

Il margine operativo lordo è un indice economico che rappresenta la redditività della gestione dell'attività caratteristica dell'impresa, con esclusione - quindi - di tutte le operazioni finanziarie o straordinarie e degli accantonamenti e ammortamenti.

L'indice di bilancio in esame, in linea generale, è dato dalle seguenti voci del conto economico:

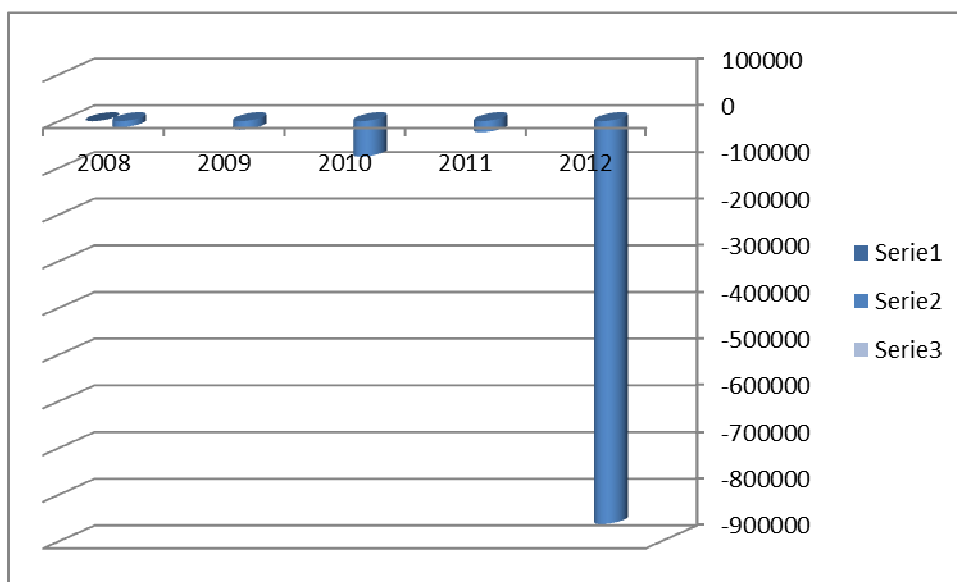
$$M.O.L. = Ricavi - Costi della produzione + ammortamenti e accantonamenti$$

Il M.O.L. per la Sviluppi immobiliari Pavia s.p.a. è rappresentato nella seguente tabella ed è sempre negativo in aderenza al fatto che la società non ha mai iniziato l'attività di vendita e quindi non ha mai realizzato ricavi caratteristici, ma soltanto costi ordinari d'esercizio. L'importo estremamente negativo del 2012 è dovuto all'anomalia, già descritta in

precedenza, della contabilizzazione tra i costi d'esercizio dell'importo di € 854.372,00 relativo alle prestazioni rese dalla Gedeam servizi Italia s.r.l. per il programma edilizio dell'area Ex Neca.

M.O.L.				
2008	2009	2010	2011	2012
-13.359	-18.508	-76.054	-23.942	-862.850

La rappresentazione grafica dell'andamento del M.O.L. negli anni è la seguente:



➤ **La Liquidità a breve termine**

La *Liquidità a breve termine* è un indice finanziario che rappresenta la capacità dell'impresa di soddisfare gli impegni ("debiti") a breve (con scadenza entro l'anno) con le attività a breve termine (liquidabili entro l'anno), senza dismettere le "rimanenze".

L'indice di bilancio in esame, in linea generale, è dato dalle seguenti voci dello stato patrimoniale:

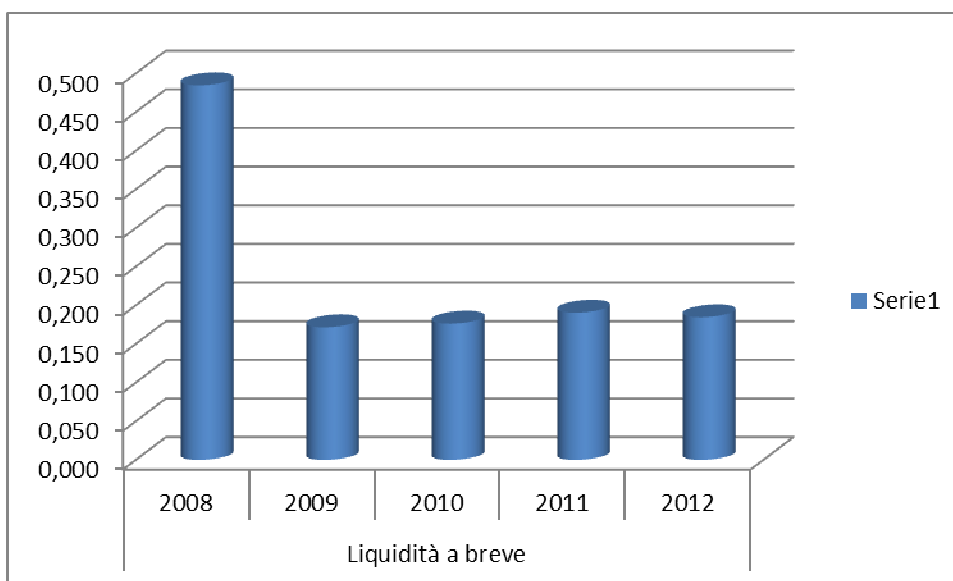
$$\text{Liquidità a breve} = \frac{\text{Attivo circolante} - \text{Rimanenze}}{\text{Debiti a breve termine}}$$

Debiti a breve termine

L'equilibrio finanziario si ha quando il valore è ≥ 1 , mentre un valore basso indica che le disponibilità finanziarie a breve termine non riescono a soddisfare gli impegni e quindi si ha squilibrio finanziario. Per la Sviluppi immobiliari Pavia s.p.a. lo squilibrio finanziario risulta evidente fin dall'origine, aggravandosi con gli anni a causa del finanziamento delle propria attività con debiti bancari a breve termine.

Liquidità a breve				
2008	2009	2010	2011	2012
0,485	0,172	0,176	0,190	0,185

La rappresentazione grafica della "Liquidità a breve" negli anni è la seguente:



*

➤ **Indipendenza finanziaria**

L'Indipendenza finanziaria è un indice patrimoniale e rappresenta la misura (%) in cui la società ha finanziato il totale delle attività dell'impresa con i mezzi apportati dai soci.

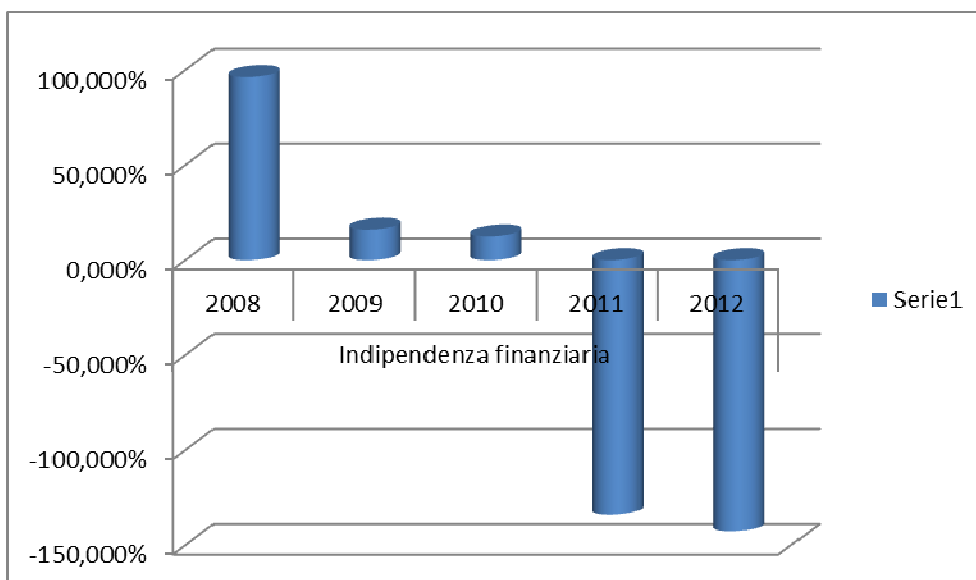
In linea generale, l'indice è dato dalle seguenti voci dello stato patrimoniale:

$$\text{Indipendenza finanziaria} = \frac{\text{Patrimonio netto}}{\text{Totale attivo}}$$

Sebbene il valore ottimale dell'Indipendenza finanziaria dipende dal settore in cui opera l'impresa, normalmente si ritiene congruo quando il valore è \geq al 33% al di sotto del quale la società risulta "sottocapitalizzata" e dipendente in eccesso dai mezzi finanziari apportati da terzi. Quando, poi, il valore diventa nullo o negativo (Patrimonio netto \leq 0), il rischio d'impresa è trasferito a terzi, come nel caso della Sviluppi immobiliari Pavia s.p.a. a partire dal 2011.

Indipendenza finanziaria				
2008	2009	2010	2011	2012
96,303%	16,046%	12,447%	-134,015%	-142,658%

La rappresentazione grafica dell' "Indipendenza finanziaria" negli anni è la seguente:



*

➤ **Indebitamento finanziario**

L'*indebitamento finanziario* è un indice finanziario che rappresenta il rapporto tra i mezzi apportati da terzi rispetto al patrimonio apportato dai soci.

L'indice di bilancio in esame, in linea generale, è dato dalle seguenti voci dello stato patrimoniale:

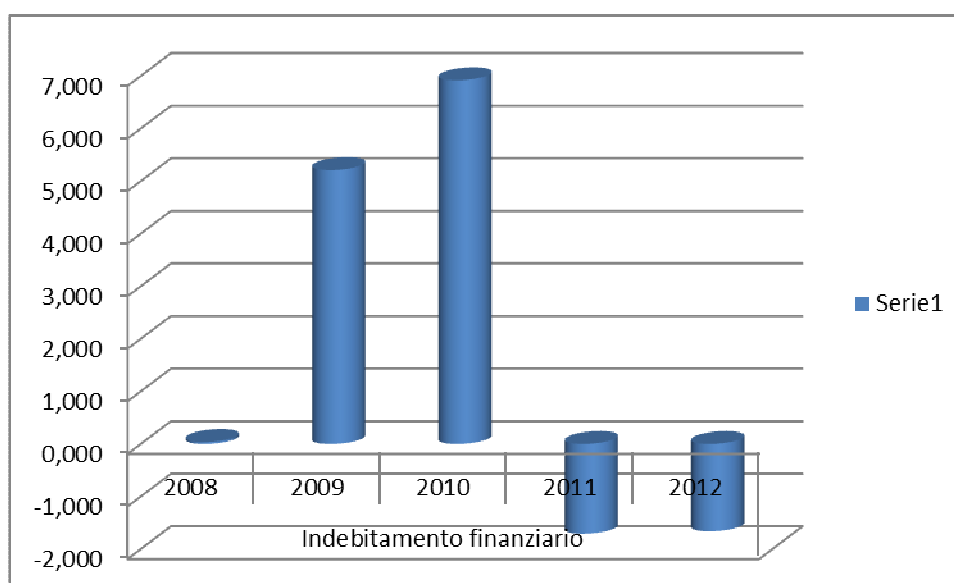
$$\text{Indebitamento finanziario} = \frac{\text{Debiti finanziari}}{\text{Patrimonio netto}}$$

Anche il valore ottimale dell'Indebitamento finanziario dipende dal settore in cui opera l'impresa; comunque, normalmente si ritiene congruo quando il valore è compreso tra 0 - 3, critico tra 3 - 5 e squilibrato oltre 5.

Si ha un indice negativo quando il patrimonio della società è completamente depauperato ed il rischio dei terzi si è trasformato in rischio d'impresa, come nel caso della Sviluppi immobiliari Pavia s.p.a. a partire dal 2011.

Indebitamento finanziario				
2008	2009	2010	2011	2012
0,038	5,209	6,919	-1,707	-1,662

La rappresentazione grafica dell'*Indebitamento finanziario* negli anni è la seguente:



* o *

2.4.3. Verifica della situazione contabile al 21.9.2012

La situazione patrimoniale redatta al 21.9.2012, in particolare, evidenzia le seguenti poste contabili che sono state oggetto di revisione:

Quanto all'ATTIVO:

➤ **Rimanenze** (Attivo: voce C, I, 5), al 31.12.2011 pari ad € 1.000.000,00, venivano incrementate di € 45.627,00 per l'acconto residuo vantato nei confronti della Gedeam Servizi Italia S.r.l. e poi svalutate di € 41.064,00, al fine di tener conto di quanto inizialmente previsto nel piano di concordato preventivo dalla stessa società.

Al 21.9.2012, pertanto, l'importo delle rimanenze ammonta ad € 1.004.563,00.

Per tale operazione valgono le stesse considerazioni fatte in precedenza per l'anno 2011, in ordine alla interruzione delle operazioni societarie.

➤ **Crediti verso controllanti** (Attivo: voce C, II), al 31.12.2011 pari a zero, venivano inizialmente incrementate di € 6.952,00 per il credito (27,5%) sorto nei confronti della capogruppo Acqua Marcia S.p.A. a seguito del trasferimento della perdita fiscale annuale di € 25.278,00 nel consolidato fiscale nazionale. Tale credito veniva, poi, svalutato del 70,00% (per circa € 4.866,00) e, quindi, indicato in bilancio per € 2.086,00, a causa delle difficoltà finanziarie della capogruppo.

Si è verificata la corrispondenza dei suddetti importi con il consolidato fiscale nazionale, con il mastro di contabilità, nonché accertata la natura chirografaria del credito.

L'operazione risulta correttamente esposta in bilancio.

➤ **Crediti tributari** (Attivo: voce C, II), al 31.12.2011 pari ad € 803.433,00, venivano incrementati di € 785,00, per le ordinarie operazioni di acquisto eseguite nel 2012, per un totale al 21.9.2012 di € 804.218.

Si è verificata la veridicità e la corrispondenza degli importi con le liquidazioni IVA, con le dichiarazioni IVA, con i relativi registri di acquisto e vendita dal 2008 al 2012, nonché con il mastrino di contabilità.

Per una analisi più approfondita circa la natura e l'esigibilità del suddetto credito, si rinvia al successivo paragrafo dedicato alla verifica dell'attivo realizzabile e del passivo da estinguere.

L'operazione risulta correttamente esposta in bilancio.

- **Crediti verso consociate** (Attivo: voce C, III), al 31.12.2011 pari ad € 2.025.741,00, totalmente svalutate, venivano incrementate nel 2012 per € 82.492,00 (a titolo di fatture da emettere per interessi attivi), dando luogo ad un totale complessivo di € 2.107.821,00, anch'esso totalmente svalutato. Il credito è relativo al rapporto di corrispondenza intrattenuto con la consociata Acqua Marcia Finanziaria S.p.A. e veniva totalmente svalutato in considerazione della improbabile esigibilità dello stesso a seguito delle difficoltà finanziarie del gruppo.

L'operazione risulta correttamente esposta in bilancio.

- **Disponibilità liquide** (Attivo: voce C, IV), al 31.12.2011 pari ad € 394,00, rappresenta la mera disponibilità di cassa che, al 21.9.2012, risulta pari a euro 67,00, come potuto riscontrare anche dal mastrino di contabilità.

L'operazione risulta correttamente esposta in bilancio.

Quanto al PASSIVO:

- **Patrimonio netto** (Passivo: voce A), al 31.12.2011 pari a euro – € 2417.398,00, per effetto delle perdite d'esercizio al 21.9.2012 risulta pari ad – € 2.583.446,00.

L'operazione risulta correttamente esposta in bilancio.

- **Debiti verso banche c/c** (Passivo: voce D), al 31.12.2011 pari ad € 4.126.614,00, al 21.9.2012 risultano incrementati di € 165.794,00 per effetto principalmente degli

interessi passivi bancari relativi allo scoperto di conto corrente intrattenuto con l'Ubi Banca S.p.A.. Al 21.9.2012, il debito verso banche, riscontrato con gli estratti di conto corrente e con i mastrini di contabilità, ammonta a complessivi € 4.292.408,00, di cui € 4.292.349,01 quale debito nei confronti della Ubi Banca ed € 58,99 quale debito nei confronti della Veneto Banca.

L'operazione risulta correttamente esposta in bilancio.

➤ **Debiti verso fornitori** (Passivo: voce D), al 31.12.2011 pari ad € 88.287,00, veniva incrementata di € 1.228,00, per un totale complessivo al 21.09.2012 pari ad € 89.515,00, come potuto riscontrare e verificare con i mastri di contabilità e, ove esistenti, con le fatture pervenute.

Il dettaglio di tali debiti risulta il seguente:

- Maccarone Giuseppe	per €	263,00
- B&M Copie S.n.c.	per €	855,00
- I.S.A.N. S.r.l.	per €	60.000,00
- Degl'Innocenti Stefano	per €	281,00
- Fatt. da ricevere Averni & Associati	per €	710,00
- Fatt. da ricevere Locatelli	per €	853,00
- Fatt. da ricevere Collegio Sindacale	per €	26.552,00

Tali operazioni risultano correttamente esposte in bilancio.

➤ **Debiti verso controllanti** (Passivo: voce D), al 31.12.2011 pari ad € 6.025,00, l'importo veniva incrementato di € 4.390,00 nel 2012 per effetto delle somme di competenza della controllante Acqua Marcia S.p.A. per le prestazioni di servizi amministrativi e contabili come da relativo contratto.

Al 21.9.2012, il saldo ammonta ad € 10.415,00, come potuto riscontrare dai mastrini di contabilità, dai registri IVA, dalle fatture ricevute, nonché dai valori contabili

indicati nello stesso piano concordatario della SAPAM S.p.A..

L'operazione risulta correttamente esposta in bilancio.

- **Debiti tributari** (Passivo: voce D), al 31.12.2011 pari ad € 299,00, l'importo al 21.9.2012 risulta pari ad € 542,00 per la somma dovuta a titolo di tassa di concessione governativa annuale e non versata, oltre sanzioni di legge.

L'operazione risulta correttamente esposta in bilancio.

- **Altri Debiti** (Passivo: voce D), al 31.12.2011 pari a zero, l'importo al 21.9.2012 risulta pari ad € 1.500,00 ed è relativo agli emolumenti dovuti ad un precedente amministratore, Sig. Mongiò, come potuto riscontrare dai mastrini di contabilità.

L'operazione risulta correttamente esposta in bilancio.

*

Con riferimento alla situazione debitoria al 21.9.2012, si deve rilevare come in data 6.3.2014 sia pervenuta alla pec della procedura una dichiarazione di credito da parte di Equitalia Sud S.p.A. per complessivi € 467,21 - di cui € 453,23 in privilegio ed € 13,98 in chirografo - avente ad oggetto contributi previdenziali INPS e spese aggiuntive relativamente al 2012, che non risultano essere stati contabilizzati dalla società.

3. LA CONDOTTA DEL DEBITORE

3.1 Condotta del debitore

Dall'esame della documentazione contabile acquisita con l'ausilio del Consulente della procedura, e dalle informazioni ulteriormente assunte all'esito degli accessi eseguiti dalla scrivente presso la sede legale della Sviluppi Immobiliari Pavia S.p.A., si è potuta valutare, nel suo complesso, la correttezza della condotta e la diligenza della società, sia nella fase anteriore alla presentazione della domanda di concordato preventivo, sia nella fase successiva della procedura concordataria.

Con particolare riferimento al periodo antecedente alla presentazione della domanda concordataria, in particolare, il sottoscritto Commissario Giudiziale, anche a mente del disposto di cui all'art. 173 L.F., può rilevare che:

- la contabilità risulta tenuta in modo regolare e gli obblighi di legge in relazione alla formazione ed al deposito dei bilanci d'esercizio risultano correttamente adempiuti;
- non emergono atti di disposizione del patrimonio aziendale a titolo oneroso e/o a titolo gratuito posti in essere dalla società;
- non emergono, più in generale, fatti e/o atti di sottrazione e/o distrazione e/o occultamento e/o dissimulazione dell'attivo da parte della società e/o dei suoi Organi;
- non emergono notizie in ordine a procedimenti penali in genere a carico degli attuali Organi della società né, segnatamente, a carico dell'A.U. dott. Davide Franco;
- non risulta che la società abbia dolosamente omesso di denunciare uno o più crediti, né che abbia esposto passività insussistenti né, infine, che abbia commesso altri atti di frode.

Fermo quanto appena rilevato, preme comunque evidenziare le anomalie emerse dal bilancio chiuso al 31.12.2011, con riferimento alle operazioni sottese al contratto di *project management* intervenuto con la Gedeam Servizi Italia S.r.l. ed interrotto nel 2011.

In particolare, come già sopra evidenziato, nel bilancio al 31.12.2011 le rimanenze venivano ridotte di € 4.000.000,00 a seguito dell'interruzione del contratto di prestazioni di servizi con la consociata Gedeam Servizi Italia S.r.l., la quale emetteva apposita nota di credito per € 3.100.000,00 (esente IVA ex art. 26, 3° comma, D.P.R. 633/72), e della conseguente svalutazione tramite accantonamento tra i costi d'esercizio della residua parte di € 900.000,00.

Il suddetto importo di € 3.100.000,00 risulta essere stato "compensato" attraverso il rapporto di corrispondenza di gruppo intrattenuto con la A.M. Finanziaria S.p.A., comportando l'azzeramento dei debiti verso quest'ultima (Passivo: voce D) per € 1.202.471,00, nonché la svalutazione dei crediti verso la stessa A.M. Finanziaria S.p.A. (Attivo: voce C, III) per € 2.025.741,00

In altre parole, la A.M. Finanziaria S.p.A. si accollava il debito (di natura commerciale) di € 3.100.000,00 sorto in capo alla Gedeam Servizi Italia S.r.l. nei confronti della Sviluppi Immobiliari Pavia S.p.A.; tale debito veniva, poi, compensato dalla A.M. Finanziaria con propri crediti per € 1.202.471,00 nei confronti della Sviluppi Immobiliari Pavia S.p.A.; il restante credito di quest'ultima nei confronti della A.M. Finanziaria S.p.A. per € 2.025.741,00 veniva, al 31.12.2011, provvisoriamente totalmente svalutato.

Si noti come nella proposta concordataria formulata dalla A.M. Finanziaria S.p.A., il credito vantato dalla Sviluppi Immobiliari Pavia S.p.A. - ancorché traente origine da rapporti di natura commerciale (contratto di *project management* con la Gedeam Servizi Italia S.r.l.) - sia stato considerato di natura finanziaria e, conseguentemente, postergato ed assoggettato alla percentuale di soddisfazione di tali crediti - pari all'11,88% secondo il piano concordatario presentato dalla A.M. Finanziaria - contro il pagamento integrale dei creditori chirografari.

Quanto alla correttezza dell'esposizione in bilancio delle suddette operazioni, si evidenzia,

come rilevato dallo stesso Collegio Sindacale e dal Consulente contabile della procedura, “(...) *il diverso trattamento contabile riservato alle somme versate alla Gedeam s.r.l. per il contratto di servizi, dapprima «capitalizzate» come rimanenze, a incremento dei costi relativi all’operazione immobiliare in corso, poi nel 2011 contabilizzate come accantonamenti tra i costi d’esercizio che hanno contribuito alla determinazione della perdita annuale (in tal modo praticamente azzerate di valore) e infine, nel 2012, contabilizzate (All. 22) come sopravvenienze attive tra i ricavi per euro 854.372,00 e contestualmente per lo stesso importo tra i costi di esercizio per prestazioni di servizi*” (p. 16 relazione dott. Fumenti); con la precisazione che “*l’anomalia risulta ancora più evidente, in quanto, come emerso sia dai colloqui effettuati presso la sede del gruppo sia dalla documentazione prodotta, la somma di euro 854.372,00 si riferisce ai costi relativi alla consulenza, alle progettazioni e agli altri servizi inerenti il programma edilizio dell’area Ex Neca, che, come previsto dai principi contabili nazionali, dovrebbero essere capitalizzati unitamente a tutti gli altri costi, sostenuti e da sostenere, per la realizzazione del suddetto programma*” (pp. 16 e 17 relazione dott. Fumenti).

Quanto, infine, al 2012, deve altresì rilevarsi la mancata contabilizzazione nella situazione contabile al 21.9.2012 del debito per contributi previdenziali, che ha costituito oggetto della dichiarazione di credito della Equitalia Sud S.p.A. per € 453,23 in privilegio ed € 13,98 in chirografo.

4. LA PROPOSTA CONCORDATARIA

ANALISI DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO

4.1 Proposta di concordato

Il piano concordatario posto a fondamento della proposta di concordato della Sviluppi Immobiliari Pavia S.p.A. prevede la liquidazione dell'intero patrimonio societario costituito prevalentemente da crediti, in particolare verso l'Erario - nella misura di € 804.219,00 rispetto all'attivo complessivo di € 1.093.000,00 - maturati dalla società in epoca antecedente rispetto all'adesione al regime IVA di Gruppo.

Esistono altresì alcuni cespiti – prudenzialmente svalutati per l'intero – afferenti all'iniziativa immobiliare relativa all'area ex Neca, da cui potrebbe derivare un attivo aggiuntivo.

Si rimette qui di seguito il dettaglio dell'attivo realizzabile e del passivo concordatario – rinviando ai successivi paragrafi per maggiori dettagli - così come indicati in sede di proposta concordataria:

Dettaglio attivo di presumibile realizzo

Immobilizzazioni immateriali	€	0,00
Immobilizzazioni materiali	€	0,00
Immobilizzazioni finanziarie	€	0,00
Rimanenze	€	9.944,00
Crediti commerciali	€	0,00
Crediti infragruppo	€	251.802,00
Altri crediti	€	804.219,00
Disponibilità liquide	€	<u>27.981,00</u>
Totale attivo	€	1.093.946,00

Dettaglio passivo concordatario al 21.9.2012

Creditori prededucibili	€	152.418,00
Creditori privilegiati	€	30.598,00
Creditori chirografari	€	<u>4.367.023,00</u>
Totale passivo	€	4.550.039,00

La proposta di concordato rivolta ai creditori ha il seguente contenuto:

- previsione di pagamento al 100% dei crediti prededucibili;
- previsione di pagamento al 100% dei crediti privilegiati;
- previsione di pagamento dei creditori chirografari nella misura del 20,9%.

I tempi di pagamento vengono indicati come prevedibili non oltre il primo semestre del 2018.

Come evidenziato in sede di decreto di ammissione, sia nel piano concordatario, sia nella proposta viene chiaramente specificato che ciò che viene promesso ai creditori - e rispetto al quale dovrà, quindi, essere misurato l'eventuale inadempimento nella fase post-omologazione - non è propriamente il pagamento di una determinata percentuale dei loro crediti, bensì la messa a disposizione del patrimonio della società proponente, dalla liquidazione del quale è atteso - ma non promesso - un certo livello di soddisfacimento dei crediti.

* o *

4.1.1. Transazione fiscale *ex art. 182 ter L.F.*

Con riferimento ai crediti di natura tributaria, la domanda concordataria è stata accompagnata da una proposta di transazione fiscale *ex art. 182 ter L.F.*, ritenuta – secondo l'orientamento condiviso da alcuna giurisprudenza di merito – necessaria ai fini della ammissibilità della procedura di concordato preventivo.

Al riguardo, si evidenzia come, sulla proposta di transazione fiscale presentata dalla Sviluppi Immobiliari Pavia S.p.A., l'Agenzia delle Entrate abbia espressamente evidenziato come,

“allo stato attuale, non risultano debiti, per tributi amministrativi dell’Agenzia delle Entrate, a carico della società”, con la precisazione che, pertanto, non avrebbe avuto luogo “la valutazione della proposta di transazione fiscale, considerato che manca il presupposto principale per accedere a tale istituto”.

* o *

4.1.2. Trattamento dei crediti infragruppo e parere *pro veritate* del Prof. Niccolò Abriani

Quanto ai crediti infragruppo, ed al trattamento agli stessi riservato, la proposta concordataria è stata corredata da parere *pro veritate* del prof. Niccolò Abriani, in virtù del quale tali crediti sono stati classificati nel piano in ragione della loro natura: chirografaria o postergata.

In particolare, come può leggersi nel ricorso, sono stati considerati postergati “*tutti i crediti derivanti da finanziamenti - nella lata accezione fornita dal prof. Abriani nel parere richiamato - che siano stati concessi da una delle società del Gruppo ad altra società sottoposta a direzione e coordinamento di Acqua Marcia, nel momento in cui la società finanziata versava nella situazione di squilibrio di cui al secondo comma dell’art. 2467 c.c. (facendovi rientrare sia i prestiti effettuati dalla capogruppo a favore della società etero diretta sia quelli fra società sorelle c.d. “cross stream”)*” (p. 31 ricorso).

Viceversa, secondo l’orientamento condiviso dal prof. Avv. Abriani, sono stati considerati crediti di natura chirografaria “*quelli derivanti da finanziamenti effettuati da una società del gruppo a favore della holding (cd. finanziamenti up-stream diretti), escludendosi dalla regola della postergazione tale tipologia di finanziamenti; e ciò sulla base di una interpretazione letterale del dettato normativo che fa esclusivo riferimento ai “finanziamenti effettuati a favore della società” del gruppo dalla holding posta al suo vertice o da altri soggetti (...) sottoposti all’attività di direzione e coordinamento*” (p. 31 ricorso).

Sono stati, infine, considerati di natura chirografaria gli altri crediti infragruppo che non rinvencono la loro origine in rapporti di finanziamento: quali, in particolare, i “*crediti per prestazioni rese in favore di altre società del gruppo, crediti per adesione alla procedura IVA di Gruppo ed al consolidato fiscale (...)*” (p. 32 ricorso).

* o * o *

4.2 Attivo Concordatario

L'attivo concordatario, ritenuto disponibile per il soddisfacimento del ceto creditorio, viene dalla società indicato in € 1.810.934,00, quale valore risultante dalla situazione patrimoniale redatta al 21.9.2012 e rettificato in € 1.093.946,00 quale valore di presumibile realizzo, e precisamente:

ATTIVO CONCORDATARIO

(al 21.9.2012)

	Valore contabile al 21.9.2012	valore di presumibile realizzo
Immobilizzazioni imm.riali	0,00	0,00
Immobilizzazioni materiali	0,00	0,00
Immobilizzazioni finanziarie	0,00	0,00
Attivo immobilizzato	0,00	0,00
Rimanenze	1.004.563,00	9.944,00
Crediti commerciali	0,00	0,00
Crediti infragruppo	2.086,00	251.802,00
Altri crediti	804.219,00	804.219,00
Disponibilità liquide	67,00	27.981,00
Totale attivo circolante	1.810.934,00	1.093.946,00
Ratei e risconti attivi	0,00	0,00
TOTALE ATTIVO	1.810.934,00	1.093.946,00

* ° *

4.2.1. Attivo verificato

Sulla scorta della relazione del Consulente contabile della procedura, le cui conclusioni vengono pienamente condivise dal sottoscritto Commissario Giudiziale, si rimettono le seguenti osservazioni.

Il valore di presumibile realizzo pari ad € 1.093.946,00 risulta così composto:

➤ **Rimanenze**

Il valore delle “*Rimanenze*” al 21.9.2012 risulta pari ad € 1.004.563,00, di cui si ritiene di presumibile realizzo una somma pari ad € 9.994,00, in quanto:

- € 1.000.000,00, è relativo al versamento effettuato in data 4.6.2008, a mezzo assegno tratto sul conto della A.M. Finanziaria S.p.A., a favore della ISAN s.r.l. per la caparra di pari importo, come previsto nel contratto preliminare di acquisto dell’area ex Neca. Il suddetto importo, prudenzialmente, **è stato del tutto svalutato e ritenuto non realizzabile**, anche a causa del possibile contenzioso che potrebbe instaurarsi tra le parti in merito alla risoluzione del contratto preliminare.

Considerata la natura liquidatoria del concordato preventivo, proposto con cessione dei beni ai creditori, “*si ritiene corretta la procedura di svalutazione in modo da prospettare ai creditori l’ipotesi minima di soddisfazione delle loro ragioni*” (p. 27 relazione Consulente della procedura, dott. Fumenti);

- € 4.563,00, è relativa all’iniziale svalutazione del credito di € 45.627,00 vantato nei confronti della Gedeam Servizi Italia S.r.l. per il residuo dell’acconto versato a favore della stessa Gedeam.

A seguito della domanda di concordato preventivo presentata dalla Gedeam Servizi Italia S.r.l., e della percentuale di soddisfazione prevista per i creditori chirografi, il suddetto credito è stato stimato in € 9.944,00.

Il Consulente della procedura dott. Fumenti, “*verificato il piano di concordato presentato dalla Gedeam in merito ai creditori chirografi, ritiene corretto il valore di presumibile realizzo e la natura di credito chirografo a esso attribuito, trattandosi di credito commerciale ordinario*” (p. 27 relazione dott. Fumenti).

*

➤ **Crediti infragruppo**

I crediti infragruppo, il cui valore di presumibile realizzo viene indicato in complessivi € 251.802,00, risultano così composti:

- quanto alla controllante SAPAM S.p.A., € 1.418,00, quale valore di presumibile realizzo);
- quanto alla consociata A.M. Finanziaria, € 250.38400 (di cui € 240.585,00 derivante dal rapporto di c/c A.N. Finanziaria ed € 9.799,00 per fatture ad emettere), quale valore di presumibile realizzo.

Quanto alla SAPAM S.p.A., il valore dei “*Crediti v/controlanti*” al 21.9.2012 risulta pari ad € 2.086,00, di cui si ritiene di presumibile realizzo una somma pari ad € 1.418,00.

Tale credito, “*che ammontava originariamente a euro 6.952,00 (sorto nei confronti della capogruppo Acqua Marcia s.p.a. a seguito del trasferimento della perdita fiscale annuale pari a euro 25.278,00 nel consolidato fiscale nazionale), è stato inizialmente svalutato a euro 2.086,00 e poi ritenuto realizzabile soltanto per euro 1.418,00 (20,40% di euro 6.952,00), a seguito delle percentuali di soddisfazione prevista per i creditori chirografi” (pp. 27 e 28 relazione dott. Fumenti) ³.*

³ Merita in questa sede sottolineare come, rispetto alla previsione dell’originario Piano di concordato proposto dalla SAPAM SpA che portava una percentuale di soddisfacimento dei creditori chirografari pari al 20,40%, la Relazione ex art. 172 l.f. depositata dai Commissari Giudiziali del C.P. SAPAM SpA il 3.4.2014, concluda per una percentuale massima di soddisfazione dei creditori chirografari pari a 0,25%. L’Aggiornamento del Piano di concordato preventivo della SAPAM Spa, presentato dalla società in data 19.5.2014 e contenente precisazioni e chiarimenti resi in funzione dell’aggiornamento del piano per circostanze *medio tempore* intervenute, conclude per una possibile percentuale di

Il Consulente della procedura, “*verificato il piano di concordato presentato dalla capogruppo Acqua Marcia s.p.a. in merito ai creditori chirografi ritiene corretto il valore di presumibile realizzo come determinato, e la natura di credito chirografo a esso attribuito, in quanto esula dal concetto di credito da finanziamento come da intendersi ai sensi e per gli effetti dell’art. 2467 e 2497 quinquies del c.c.*” (p. 22 relazione dott. Fumenti).

Quanto alla A.M. Finanziaria, il valore dei “*Crediti v/consociate*” al 21.9.2012 risulta pari a zero in quanto totalmente svalutato, e si ritiene di presumibile realizzo una somma pari ad € 250.384,00.

Tale credito, “*che ammontava originariamente a euro 2.107.821,00 (sorto nei confronti della consociata Acqua Marcia finanziaria s.p.a. a seguito del rapporto di conto corrente di corrispondenza intrattenuto), è stato inizialmente svalutato a zero e poi ritenuto realizzabile per euro 250.384,00, a seguito della percentuale di soddisfazione prevista per i creditori postergati, pari all’11,88% del credito originario, come esposto nel piano di concordato presentato dalla consociata Acqua Marcia finanziaria s.p.a.” (p. 28 relazione dott. Fumenti).*

In ordine alla qualificazione di tale credito come postergato, si rileva come, nell’ambito del piano di concordato presentato per il Gruppo Acqua Marcia, tutti i rapporti di credito e debito scaturenti dal contratto di conto corrente di corrispondenza intrattenuto dalla società del gruppo con la Acqua Marcia Finanziaria S.p.A. siano stati considerati come postergati.

Da qui, dunque, come rilevato dal Consulente della procedura, stante il conclamato stato di squilibrio finanziario al momento della formazione del credito, la corrispondenza di tale qualificazione ai principi stabiliti dagli artt. 2467 (Finanziamenti dei soci) e 2497 *quinquies* (Finanziamenti dell’attività di direzione e coordinamento) c.c., ed alle linee guida delineate dal Prof. Abriani nel proprio parere, va ricercata nell’esatta individuazione della natura

soddisfacimento dei creditori chirografari pari al 7,4 % circa. L’Aggiornamento del Piano è al vaglio dei Commissari Giudiziali, e pertanto risulta intempestiva qualsiasi rettifica in questa sede.

commerciale o di finanziamento del suddetto contratto di conto corrente di corrispondenza.

Al riguardo, nel condividere le conclusioni rassegnate sul punto dal Consulente della procedura nella propria relazione, “*dall’esame del contratto (scambio di lettere) e dalle operazioni poste in essere sembrerebbe che esso si pone a metà strada tra un contratto di conto corrente di cui all’art. 1823 c.c. e un contratto di finanziamento di cui all’art. 1813 c.c., e risulta essere molto simile ad un rapporto di cash - pooling di gruppo*”⁴, “*con connessi servizi di gestione, intrattenuto con una finanziaria anch’essa facente parte dello stesso gruppo*” (p. 29 relazione dott. Fumenti).

Appare, pertanto, corretto – come evidenziato dal dott. Fumenti – “**1) l’aver considerato i rapporti diretti nascenti tra la Sviluppi immobiliari Pavia e la A. M. finanziaria s.p.a. come di finanziamento** (nell’accezione di infragruppo); **2) l’aver considerato postergato il relativo credito;** **3) la determinazione del relativo valore di presumibile realizzo**” (p. 31 relazione dott. Fumenti).

Nello specifico, tuttavia – rileva ancora il Consulente contabile della procedura – “*si deve evidenziare che il credito, vantato dalla Sviluppi immobiliari Pavia s.p.a. nei confronti della Gedeam Servizi Italia s.p.a, dal momento in cui è stato «compensato», nell’ambito del rapporto di conto corrente di corrispondenza intrattenuto dalle due società con la Acqua Marcia Finanziaria s.p.a., è stato di fatto trasformato da commerciale e quindi chirografo a finanziario e quindi postergato, con i conseguenti effetti sulla percentuale della sua soddisfazione che passa dal 100% all’11,88% con ovvie ripercussioni sull’attivo*”

⁴ L’accordo di *cash pooling* (o tesoreria accentrata) consiste nell’accentrare in capo ad un unico soggetto giuridico la gestione delle disponibilità finanziarie di un gruppo di imprese, al fine di evitare, o comunque limitare, le diseconomie che possano realizzarsi a seguito della coesistenza di posizioni passive in capo ad alcune società del gruppo nei confronti di istituti di credito, e di posizioni attive in capo ad altri soggetti giuridici del medesimo gruppo.

Attraverso questo particolare strumento finanziario, le diverse società conferiscono mandato ad una società (c.d. pool leader) affinché gestisca la tesoreria del gruppo.

Lo scopo perseguito dal *cash pooling*, pertanto, consiste nell’utilizzare le eccedenze di cassa di una società del gruppo per azzerare, o quanto meno limitare, l’esposizione debitoria di un’altra società del gruppo nei confronti di una Banca.

realizzabile e pertanto delle somme a disposizione dei creditori della Sviluppi immobiliari Pavia s.p.a.” (p. 31 relazione dott. Fumenti).

A ciò, si aggiunga come in data 22.3.2014 il Commissario Giudiziale del C.P. n. 62/2012 della Acqua Marcia Finanziaria S.p.A., avv. Gian Luca Righi, abbia presentato la propria relazione ex art. 172 L.F. nella quale, per i creditori postergati, si ipotizza un riparto tra il 2% e lo 0%, anziché pari all'11,88% come indicato nel piano di concordato presentato.

*

➤ Crediti tributari

Il valore dei “*Crediti tributari*” al 21.9.2012 risulta pari ad € 804.219,00 ed è ritenuto totalmente realizzabile, in quanto:

- € 786,00, relativo alla liquidazione del periodo 2012. Il Consulente della procedura ha potuto confermare tale importo, all’esito della verifica della liquidazione IVA periodica e del registro IVA acquisti;
- € 803.433,00, relativo al credito IVA maturato al 31.12.2010, oggetto di richiesta di rimborso. Tale credito deriva, essenzialmente, dalla fattura emessa dalla Gedeam Servizi Italia s.r.l. per complessivi € 4.800.000,00 - di cui € 800.000,00 per IVA – e dalla Sviluppi Immobiliari Pavia S.p.A. stessa pagata in data 4.2.2009 con bonifico effettuato in parte dal conto corrente in essere presso l’Ubi Banca S.p.A..

Il credito IVA di € 803.433,00, costituendo gran parte dell’attivo concordatario, è stato sottoposto dal Consulente contabile della procedura ad una attenta revisione, al fine di accertarne la reale sussistenza e l’esatto importo.

A tal fine, il dott. Fumenti ha provveduto a verificare:

- a) le fatture di acquisto, i registri IVA e le relative liquidazioni periodiche;
- b) il modello IVA 2011, dal quale risulta il suddetto credito e il successivo modello

IVA VR 2012, con il quale è stato richiesto il relativo rimborso con istanza presentata in data 27.12.2012.

Al riguardo, il Consulente della procedura ha rilevato come “*alla data del 06.12.2013, non essendo ancora intervenuta alcuna notizia da parte dell’Agenzia delle entrate competente di Roma 1, si è recato a chiedere informazioni al riguardo al dirigente responsabile. Pochi giorni dopo, il 16.12.2013, è pervenuta, dal suddetto ufficio, la notizia dell’apertura della pratica di rimborso e la ordinaria richiesta della documentazione comprovante il credito (...) che la Sviluppi immobiliari Pavia ha provveduto a consegnare in data 04.02.2014” (p. 32 relazione dott. Fumentì).*

Ancorché ad oggi la società risulti ancora in attesa della verifica del credito IVA da parte dell’Agenzia competente, il Consulente della procedura, sulla base della documentazione esaminata, ha comunque ritenuto che “verosimilmente il valore di presumibile realizzo del suddetto credito è pari a euro 803.433,00, oltre interessi di legge” (p. 32 relazione dott. Fumentì), ed al netto dei presumibili costi della polizza fideiussoria che per prassi l’Agenzia delle Entrate richiede a garanzia del rimborso.

*

➤ **Disponibilità liquide**

Il valore delle “*Disponibilità liquide*” al 21.9.2012 risulta pari ad € 27.981,00 ed è ritenuto totalmente realizzabile, in quanto:

- € 67,00 pari al saldo fisico di cassa;
- € 27.914,00, pari al 20% degli oneri della procedura, che sarà messo a disposizione, per impegno preso, dall’Ing. Francesco Bellavista Caltagirone senza obbligo di restituzione, condizionatamente all’emissione del decreto di apertura della procedura di concordato.

Si ritiene corretto il valore di presumibile realizzo pari ad € 27.981,00.

* ° *

4.2.2. Attivo rettificato e stimato dal Commissario Giudiziale

A seguito della attività di verifica operata con l'ausilio del Consulente contabile della procedura, ed alla luce delle conclusioni rassegnate dal Commissario Giudiziale del C.P. di Acqua Marcia Finanziaria S.p.A. nella propria relazione ex art. 172 L.F., il sottoscritto Commissario Giudiziale ritiene di dover operare alcune opportune rettifiche.

Come sopra evidenziato, il valore di presumibile realizzo dell'attivo pari ad € 1.093.946,00 risulta - in estrema sintesi - così composto:

	al 21.9.2012	presumibile realizzo indicato da società
Rimanenze	1.004.563,00	9.944,00
Crediti v/ SAPAM	2.086,00	1.418,00
Crediti v/ AMF	0,00	250.384,00
Crediti tributari	804.218,00	804.219,00
Disponibilità liquide	67,00	27.981,00
Totale attivo	1.810.934,00	1.093.946,00

*

Quanto alle rimanenze, il cui presumibile realizzo è stato indicato in €9.944,00 (pari, cioè, al 21,80% circa dell'originario credito di € 45.627,00 vantato nei confronti della Gedeam Servizi Italia S.r.l., quale percentuale prevista nel piano concordatario della Gedeam per il soddisfacimento dei crediti chirografari⁵), la scrivente, nel condividere le conclusioni sul punto rassegnate dal Consulente contabile della procedura, ritiene - allo stato - di non dover apportare rettifiche, né sull'importo indicato, né sulla collocazione chirografaria del credito.

Si precisa, in ogni caso, come il realizzo di tale credito dipenda dalle sorti della parallela procedura concordataria cui è stata sottoposta altresì la Gedeam Servizi Italia S.r.l. e dalle

⁵ Va qui sottolineato come, dalla Relazione ex art. 172 l.f. del C.P. Gedeam Servizi Italia srl, la percentuale stimata dal Commissario Giudiziale per il soddisfacimento dei creditori chirografari risulti tra il 10% ed il 16%.

previsioni di soddisfacimento dei crediti chirografari che in quella sede verrà operata dal Commissario Giudiziale ⁶.

*

Quanto ai **crediti v/ SAPAM**, il cui presumibile realizzo è stato indicato in €1.418,00 (pari, cioè, al 20,40% circa dell'originario credito di € 6.952,00 vantato nei confronti della SAPAM S.p.A., quale percentuale prevista nel piano concordatario della capogruppo per il soddisfacimento dei crediti chirografari), il Consulente contabile della procedura ha ritenuto di non dover apportare rettifiche, né sull'importo indicato, né sulla collocazione chirografaria del credito, precisando, tuttavia, come il realizzo di tale credito dipendesse dalle sorti della parallela procedura concordataria cui è stata sottoposta altresì la capogruppo SAPAM S.p.A. e dalle previsioni di soddisfacimento dei crediti chirografari che in quella sede verrà operata dal Commissario Giudiziale.

Al riguardo, si evidenzia come **in data 3.4.2014 i Commissari Giudiziali del C.P. della capogruppo SAPAM S.p.A. abbiano depositato la propria relazione ex art. 172 L.F. nella quale, per i creditori chirografari, si ipotizza un riparto tra lo 0,25% e lo 0%, anziché pari al 20,40% come indicato nel piano di concordato presentato.**

La scrivente, pertanto, nel prendere atto delle conclusioni rassegnate dai Commissari Giudiziali della capogruppo, dovrà operare le dovute rettifiche in ordine al valore di presumibile realizzo del credito vantato nei confronti della SAPAM.

Conseguentemente, secondo la previsione più ottimistica ipotizzata dai Commissari Giudiziali del C.P. di SAPAM, il realizzo del credito sarà pari ad € 17,38 (0,25% di € 6.952,00).

Viceversa, secondo la previsione più pessimistica ipotizzata dai Commissari Giudiziali del

⁶ Come appena evidenziato, pari ad una percentuale tra il 10% ed il 16%.

C.P. di SAPAM, il realizzo del credito sarà pari a zero ⁷.

*

Quanto ai **crediti v/ Acqua Marcia Finanziaria**, il cui presumibile realizzo è stato indicato in € 250.384,00 (pari, cioè, all'11,88% circa dell'originario credito di € 2.107.821,00 vantato nei confronti della AMF S.p.A., quale percentuale prevista nel piano concordatario della AMF per il soddisfacimento dei crediti postergati), si devono operare le dovute rettifiche.

In particolare, pur condividendo appieno i principi enunciati dal prof. Abriani nel proprio parere *pro veritate* in ordine alla natura postergata dei crediti finanziari, la scrivente nutre serie perplessità sull'applicazione di tali principi al caso concreto: come sopra evidenziato e rilevato dallo stesso Consulente contabile della procedura, infatti, il credito in oggetto "nasce" come credito chirografario di natura commerciale - originariamente vantato, cioè, dalla Sviluppi Immobiliari Pavia S.p.A. nei confronti della Gedeam Servizi Italia S.p.A., quale acconto per servizi versato in eccesso e da restituire - e viene, poi, "trasformato" in credito finanziario, e quindi postergato, nel momento in cui viene "compensato" nel rapporto di conto corrente intrattenuto dalle due società (Gedeam Servizi Italia e Sviluppi Immobiliari Pavia) con la Acqua Marcia Finanziaria S.p.A..

A parere della deducente, pertanto, il credito di € 2.107.821,00 vantato dalla Sviluppi Immobiliari Pavia S.p.A. nei confronti di AMF deve essere considerato di natura chirografaria.

Da qui, considerato che:

- il Commissario Giudiziale del C.P. di AMF quantificava l'ammontare complessivo del credito chirografario in € 14.596.719,51, ipotizzando percentuali di soddisfo tra il 100% ed il 34%;

⁷ Come già sottolineato, in data 19.5.2015 è stato presentato dalla società concordataria un Aggiornamento del piano di concordato, che prevederebbe il soddisfacimento dei creditori chirografari – all'esito di chiarimenti ed aggiornamenti in ordine alle circostanze *medio tempore* sopravvenute – per il 7,4% circa. Allo stato, l'Aggiornamento del piano è al vaglio dei Commissari Giudiziali.

- sommando al credito chirografario di AMF il credito di € 2.107.821,00 vantato dalla Sviluppi Immobiliari Pavia S.p.A., l'ammontare complessivo del credito chirografario di AMF risulterebbe pari ad € 16.704.540,51 (€ 14.96.719,51 + € 2.107.821,00);
- volendo adeguare la percentuale più prudentiale (34%) indicata dal Commissario Giudiziale del C.P. di AMF al maggior credito chirografario di € 16.704.540,51, la stessa verrebbe proporzionalmente ridotta al 29,71%, quale percentuale prudentiale di soddisfo dei crediti chirografari di AMF;

il presumibile valore di realizzo del credito di € 2.107.821,00 nei confronti di AMF, considerandolo di natura chirografaria, dovrà essere rettificato in € 626.233,62.

Laddove, viceversa, lo si voglia considerare di natura postergata, il valore di realizzo del credito nei confronti di AMF dovrà essere rettificato alla luce delle percentuali di soddisfo dei crediti postergati ipotizzate dal Commissario Giudiziale del C.P. di AMF in un *range* compreso tra il 2% e lo zero.

In tale ipotesi, pertanto, secondo la previsione più ottimistica ipotizzata dal Commissario Giudiziale del C.P. di AMF, il realizzo del credito sarà pari ad € 42.156,42 (2% di € 2.107.821,00); secondo la previsione più prudentiale ipotizzata dal Commissario Giudiziale del C.P. di AMF, il realizzo del credito sarà pari a zero.

*

Quanto ai **crediti tributari**, il cui presumibile realizzo è stato indicato in € 804.219,00, la scrivente ritiene come, allo stato, stante la regolarità formale della documentazione presentata a corredo della istanza di rimborso del credito IVA, sia corretto il valore di presumibile realizzo indicato dalla società.

Al riguardo, con mail in data 4.4.2014, il Consulente contabile della procedura, dott. Fumenti, rimetteva alla scrivente la documentazione IVA della Gedeam Servizi Italia S.r.l., dallo stesso acquisita al fine di verificare e riscontrare che l'operazione intercorsa con la

Sviluppi Immobiliari Pavia S.p.A. (per € 4.000.000,00 oltre IVA per € 800.000,00) fosse stata registrata ai fini fiscali e considerata come debito ai fini IVA, e precisamente:

- registro iva vendite di Febbraio 2009, dal quale si evince la registrazione della fattura emessa alla Sviluppi Immobiliari Pavia S.p.A. al n. prot. 1;
- riepilogo della “Liquidazione Iva di Febbraio 2009”, dal quale si evince il debito IVA del periodo e il suo trasferimento al registro del consolidato IVA di gruppo;
- dichiarazione IVA 2010 relativa al periodo d’imposta 2009, dalla quale si evince al rigo VH2 il riporto del debito di periodo e al successivo quadro VK il trasferimento del debito annuale alla controllante.

Quanto alla tempistica preventivabile per il recupero del credito in oggetto, si precisa come, allo stato, la pratica risulti in fase istruttoria.

*

Quanto alle **disponibilità liquide**, il cui presumibile realizzo è stato indicato in €27.981,00, la scrivente ritiene corretto il valore di presumibile realizzo indicato dalla società.

* o *

Riepilogando, quindi, si rimettono qui di seguito tre previsioni di realizzo dell’attivo, così come rettificata dal sottoscritto Commissario Giudiziale:

- la prima, che considera il credito nei confronti di AMF di natura chirografaria, con una percentuale di soddisfo del 29,71%;
- la seconda, che considera il credito nei confronti di AMF di natura postergata, con una percentuale di soddisfo del 2%, secondo l’ipotesi più ottimistica elaborata dal Commissario Giudiziale del C.P. di Acqua Marcia Finanziaria;
- la terza, che considera il credito nei confronti di AMF di natura postergata, con una percentuale di soddisfo pari a zero, secondo l’ipotesi più pessimistica elaborata dal medesimo Commissario Giudiziale.

1° ipotesi ottimistica (considerando credito di AMF di natura chirografaria)

	al 21.9.2012	presumibile realizzo indicato da società	rettifiche C.G.
Rimanenze	1.004.563,00	9.944,00	9.944,00
Credito v/ SAPAM	2.086,00	1.418,00	17,38
Crediti v/AMF	0,00	250.384,00	626.233,62
Altri crediti	804.218,00	804.219,00	804.219,00
Disponibilità liquide	67,00	27.981,00	27.981,00
Totale attivo	1.810.934,00	1.093.946,00	1.468.395,00

*

2° ipotesi intermedia (considerando credito di AMF di natura postergata – pagamento

2%)

	al 21.9.2012	presumibile realizzo indicato da società	rettifiche C.G.
Rimanenze	1.004.563,00	9.944,00	9.944,00
Credito v/ SAPAM	2.086,00	1.418,00	17,38
Crediti v/AMF	0,00	250.384,00	42.156,42
Altri crediti	804.218,00	804.219,00	804.219,00
Disponibilità liquide	67,00	27.981,00	27.981,00
Totale attivo	1.810.934,00	1.093.946,00	884.317,80

*

3° ipotesi pessimistica (considerando credito di AMF di natura postergata – pagamento

0%)

	al 21.9.2012	presumibile realizzo indicato da società	rettifiche C.G.
Rimanenze	1.004.563,00	9.944,00	9.944,00
Credito v/ SAPAM	2.086,00	1.418,00	17,38
Crediti v/ AMF	0,00	250.384,00	0,00
Altri crediti	804.218,00	804.219,00	804.219,00
Disponibilità liquide	67,00	27.981,00	27.981,00
Totale attivo	1.810.934,00	1.093.946,00	842.161,38

* o * o *

4.3. Passivo concordatario

Il totale del passivo risultante dalla situazione patrimoniale, economica e finanziaria al 21.9.2012 risulta pari ad € 1.810.934,00, che la società ha stimato di estinguere in ragione di € 4.550.038,00, e precisamente:

PASSIVO CONCORDATARIO

(al 21.9.2012)

	importo stimato al 21.9.2012	valore di presumibile estinzione
Fondi per rischi ed oneri	0,00	0,00
Fondo oneri procedura	0,00	151.968,00
Fondo oneri mantenimento	0,00	450,00
Fondo interessi legali su priv.	0,00	3.242,00
TFR	0,00	0,00
Totale Fondi	0,00	155.659,00
Debiti v/ banche	4.292.408,00	4.292.408,00
Debiti v/ fornitori	89.515,00	89.515,00
Debiti v/ dipendenti	0,00	0,00
Debiti infragruppo	10.415,00	10.415,00
Debiti tributari	542,00	542,00
Debiti v/ istituti previdenziali	0,00	0,00
Acconti e caparre	0,00	0,00
Altri debiti	1.500,00	1.500,00
Totale debito	4.394.379,00	4.394.379,00
Ratei e risconti passivi	0,00	0,00
	4.394.379,00	4.550.038,00

C.P. Sviluppi Immobiliari Pavia S.p.A. n. 54/2013

Relazione del Commissario Giudiziale ex art. 172 L.F.

La società stima di estinguere il passivo concordatario, con le seguenti percentuali:

- previsione di pagamento al 100% dei crediti prededucibili;
- previsione di pagamento al 100% dei crediti privilegiati;
- previsione di pagamento dei creditori chirografari nella misura del 20,8593%, arrotondato al 20,9%.

In particolare:

	saldo contabile al 21.9.2012	percentuale soddisfo	valore di presumibile estinzione
Spese di procedura	0,00	100%	151.968,00
Spese di mantenimento	0,00	100%	450,00
Interessi su privilegio	0,00	100%	3.242,00
Patrimonio netto	-2.583.446,00		0,00
Debiti v/ banche	4.292.408,00	20,8593%	895.366,00
Debiti v/ fornitori	62.700,00	20,8593%	13.079,00
Debiti v/ professionisti	26.815,00	100%	26.814,00
Debiti v/ controllanti	10.415,00	20,8593%	2.172,00
Debiti tributari	542,00	100%	542,00
Altri debiti	1.500,00	20,8593%	313,00
Totale passivo	1.810.934,00		1.093.946,00

che può sintetizzarsi come segue:

	saldo contabile al 21.9.2012	percentuale soddisfo	Valore di presumibile estinzione
Creditori prededucibili	152.418,00	100%	152.418,00
Creditori privilegiati	3.784,00	100%	30.598,00
Creditori chirografari	4.367.023,00	20,8593%	910.930,00
Totale passivo	4.523.225,00		1.093.946,00

* ° *

4.3.1. Passivo verificato

Sulla scorta delle verifiche eseguite e della relazione del Consulente contabile della procedura, le cui conclusioni vengono pienamente condivise dal sottoscritto Commissario Giudiziale, si rimettono le seguenti osservazioni.

Il valore complessivo di presumibile estinzione del passivo per complessivi € 1.093.946 risulta così composto:

➤ Debiti verso Banche

Il valore dei “*Debiti v/banche*” al 21.9.2012 risulta pari ad € 4.292.408,00, di cui:

- € 4.292.349,01 nei confronti di Ubi Banca, quale saldo passivo del c/c 46358;
- € 58,99 nei confronti della Veneto Banca.

Tali importi sono stati riscontrati con gli estratti di conto corrente.

Trattandosi di credito chirografo, il valore di presumibile estinzione è stato stimato in € 895.366,00, pari al 20,8593%

*

➤ Debiti verso fornitori

L'ammontare complessivo dei debiti verso fornitori ammonta ad € 89.515,00, di cui:

- € 62.700,00, quale debito verso fornitori; stante la natura chirografaria, il valore di presumibile estinzione del debito è stato stimato in € 13.079,00, pari al 20,8593%;
- € 26.814,00, quale debito verso professionisti; stante la natura privilegiata, il valore di presumibile estinzione del debito è stato stimato in € 26.814,00, pari al 100% (collegio sindacale e Maccarone).

L'ammontare di tali debiti è stato verificato con i mastri di contabilità e, ove esistenti, con le fatture pervenute, nonché riscontrato con le dichiarazioni di credito pervenute alla pec della procedura - di cui meglio oltre - rispetto alle quali emergono le seguenti differenze:

C.P. Sviluppi Immobiliari Pavia S.p.A. n. 54/2013

Relazione del Commissario Giudiziale ex art. 172 L.F.

	piano concordatario		dichiarazione di credito o, se assente, da contabilità	
	chirografo	privilegio	chirografo	privilegio
debiti v/ fornitori:				
Maccarone G. B & M Copie Snc	855,00	263,00	855,00	263,00
ISAN S.r.l.	60.000,00		60.000,00	
Degl'Innocenti	281,00		281,00	
Averni & Ass.ti	710,00		714,85	
Locatelli	853,00			5.510,67
Acernese		22.393,00		31.660,65
Fracassi		2.080,00		8.550,40
Briatico		2.080,00		8.647,20
	62.699,00	26.816,00	61.850,85	54.631,92
Totale chirografo e privilegio	89.515,00		116.482,77	

*

➤ Debiti verso controllanti

Il saldo al 21.9.2012 ammonta ad € 10.415,00 ed è relativo alle somme di competenza della controllante Acqua Marcia S.p.A. per le prestazioni di servizi amministrativi e contabili come da relativo contratto.

Anche tale importo è stato riscontrato dai mastri di contabilità, dai registri IVA e dalle fatture ricevute.

Il valore di presumibile estinzione è stato stimato in € 2.172,00, pari al 20,8593%, come per gli altri crediti chirografi.

Come rilevato dal Consulente della procedura, si evidenzia che, *“sempre alla luce dei principi di cui agli art. 2467 e 2497 quinquies c.c. e del parere dell’avv. Abriani, trattandosi di crediti commerciali concessi però in un momento di chiaro squilibrio finanziario, forse sarebbe stato più opportuno qualificarli come postergati”* (p. 36 relazione dott. Fumentì).

*

➤ Debiti tributari

Il saldo al 21.09.2012 risulta pari ad € 542,00, quale somma dovuta a titolo di tassa di concessione governativa annuale e non versata, oltre sanzioni di legge.

Il valore di presumibile estinzione è stato stimato in € 542,00, pari al 100%, come per gli altri crediti privilegiati.

Quanto alla transazione fiscale ex art. 182 ter L.F. proposta dalla società, si evidenzia – come rilevato dal dott. Fumenti nella propria relazione - che “è pervenuta alla Sviluppi immobiliari Pavia s.p.a. la risposta da parte dell’Agenzia delle Entrate competente (...) che rileva la **inesistenza di crediti tributari di sua competenza** e che pertanto non è necessario procedere con la suddetta transazione” (p. 3 relazione dott. Fumenti).

*

➤ **Altri debiti**

Il saldo al 21.9.2012 risulta pari ad € 1.500,00 ed è relativo agli emolumenti dovuti ad un precedente amministratore (dott. Mongiò).

Il valore di presumibile estinzione è stato stimato in € 313,00, pari al 20,8593%, come per gli altri crediti chirografi.

Si ribadisce, infine, come tra gli “Altri debiti” non risulterebbe inserito nella situazione contabile al 21.9.2012 il debito di € 467,21 nei confronti dell’Inps per contributi non versati nell’anno 2012, come da dichiarazione di credito presentata dall’ente incaricato della riscossione Equitalia Sud S.p.A..

*

➤ **Debiti della procedura**

L’ammontare delle spese della procedura di concordato è stato stimato in € 151.968,00 e comprende i compensi del Commissario e del Liquidatore Giudiziale, stimati in complessivi € 140.000,00, nonché il compenso annuo degli amministratori (circa € 2.000,00) ed il compenso dei consulenti nominati per tutte le attività connesse alla redazione e alla

presentazione della proposta concordataria.

Il valore di presumibile estinzione è stato stimato in € 151.968,00, pari al 100%, trattandosi di spese in pre-deduzione.

*

➤ **Spese e oneri di mantenimento**

L'ammontare delle spese di mantenimento è stato stimato in € 450,00, quali spese generali ed amministrative.

Il valore di presumibile estinzione è stato stimato in euro 450,00, pari al 100%, trattandosi di spese in pre-deduzione.

*

➤ **Interessi legali su debiti in privilegio**

L'ammontare per gli interessi passivi maturati e *maturandi* sui debiti privilegiati è stato stimato, fino al mese di giugno 2017, in € 3.242,00

Il valore di presumibile estinzione è stato stimato in € 3.242,00, pari al 100%, trattandosi di spese in pre-deduzione.

* o *

4.3.2. Dichiarazioni di credito

Tra la data del 30.10.2012 e la data del 26.5.2014, sono pervenute alla pec della procedura le seguenti dichiarazioni di credito:

	creditore	chirografo	privilegio
1	Roberto Fracassi		€ 8.550,40
2	Ubi Banca	€ 4.292.799,86	
3	Averni & Associati	€ 714,85	
4	Riccardo Acernese		€ 31.660,65
5	Alfredo Briatico Vangosa		€ 8.467,20
6	Italo Locatelli		€ 5.510,67

C.P. Sviluppi Immobiliari Pavia S.p.A. n. 54/2013

Relazione del Commissario Giudiziale ex art. 172 L.F.

7	Equitalia Sud S.p.A.	€ 13,98	€ 453,23
8	ISAN S.r.l.	€ 60.000,00	
Totale		€ 4.353.528,69	€ 54.642,15

E così, per **un ammontare complessivo, tra chirografo e privilegio, di € 4.408.170,84.**

*

1) dott. Roberto Fracassi

Dichiarazione di credito per: € 8.550,40 in privilegio ex art. 2751 bis n. 2 c.c.

Il credito ha ad oggetto i compensi per la carica di sindaco effettivo svolta dal 5.3.2012 al 17.9.2012.

Il credito di cui alla dichiarazione per complessivi € 8.550,40, al netto della R.A., risulta così composto:

imponibile	8.000,00
CP (4%)	<u>320,00</u>
	8.320,00
IVA (22%)	<u>1.830,40</u>
Totale lordo	10.150,40
RA (20%)	<u>1.600,00</u>
Totale netto	8.550,40

laddove in contabilità emerge una registrazione per la minor somma di € 2.080,00.

Al riguardo, il sottoscritto Commissario Giudiziale rileva come, relativamente agli anni precedenti 2010 e 2011, l'altro sindaco effettivo Acernese abbia formulato la dichiarazione di credito per € 8.000,00 quale compenso per l'intera annualità; da qui, poiché per il 2012 il sindaco effettivo Fracassi ha svolto il proprio incarico per soli sette mesi (dal 5.3.2012 al 17.9.2012), appare corretto rettificare la pretesa creditoria nella minor somma di € 4.666,69, quale imponibile ($€ 8.000,00 : 12 = € 666,67 \times 7$) e così per complessivi **€5.921,07** (al lordo della R.A., comunque dovuta), e precisamente:

imponibile	4.666,67
CP (4%)	<u>186,67</u>
Totale	4.853,34

Quanto all'IVA, non può essere considerata ai fini dell'incidenza sull'onere concordatario, rappresentando una partita di giro e non un costo e, come tale, atta a generare un credito nel momento in cui la si versa; la R.A., viceversa, sebbene di spettanza dell'erario, deve essere considerata ai fini dell'incidenza sull'onere concordatario, in quanto dovuta.

Appare, infine, corretta la collocazione in privilegio ex art. 2751 bis n. 2 c.c. del credito come richiesta dal creditore, trattandosi di pretesa che si colloca nel biennio antecedente dalla cessazione dell'incarico.

*

2) Ubi Banca

Dichiarazione di credito per: € 4.292.799,86 in chirografo

Il credito ha ad oggetto il saldo passivo del c/c n. 46358 intestato alla società acceso presso la filiale di Pavia della Banca Popolare di Commercio e Industria e risulta così composto:

- € 4.242.606,71 per debiti al 30.6.2012;
- € 49.742,00 per il rateo degli interessi passivi calcolati al 21.9.2012.

Tali importi sono stati riscontrati dalla scrivente e dal Consulente contabile della procedura con gli estratti di conto corrente e con i mastrini della contabilità.

Al riguardo, si rileva come l'importo di € 4.292.799,86 di cui alla dichiarazione di credito differisca, per € 451,00, dall'importo iscritto nella situazione contabile del 21.9.2012, in virtù della contabilizzazione da parte della banca degli oneri giornalieri dal 30.6.2012 al 21.9.2012 relativi alla "penale per sconfinò".

L'importo indicato dalla società, pertanto, andrà rettificato con l'ammontare richiesto dal creditore, confermando la collocazione dello stesso in chirografo.

*

3) Averni & Associati

Dichiarazione di credito per: € 714,85 in chirograf

Il credito è portato dalle fatture n. 499/2012 per € 221,78 e n. 664/2012 per € 493,07 per attività professionale svolta presso la CC.I.AA..

L'importo richiesto – che differisce da quello iscritto in contabilità per soli € 4,85 - è stato riscontrato dalla scrivente e dal Consulente contabile della procedura con i mastri della contabilità e con le fatture.

Poiché, tuttavia, non tiene conto della R.A. per complessivi € 46,00 - che, seppur di spettanza dell'erario, va comunque ricompresa nel passivo concordatario, in quanto dovuta - si ritiene di dover rettificare l'ammontare del credito in € 760,85 (€ 714,85 + 46,00).

Quanto alla collocazione del credito, incluso tra i chirografari dalla società, in mancanza di diverse indicazioni da parte del creditore, si ritiene di dover confermare la collocazione chirografaria proposta dalla società.

*

4) dott. Riccardo Acernese

Dichiarazione di credito per: € 31.660,65 in privilegio *ex art. 2751 bis n. 2 c.c.*

Il credito ha ad oggetto i compensi per la carica di sindaco effettivo svolta dal 2009 al 2011, nonché per la carica di Presidente del Collegio Sindacale da febbraio 2012 a settembre 2012, di cui:

- € 18.959,85 (al netto della R.A.) per l'attività svolta negli anni 2009, 2010 e 2011 (preavvisi n. 21/2010, n. 17/2011 e n. 5/2012);
- € 12.700,80 (al netto della R.A.) per l'attività svolta nel 2012 (preavviso n. 32/2012).

laddove in contabilità emerge una registrazione per la minor somma di € 22.393,00.

Quanto alla pretesa creditoria relativa agli anni 2009, 2010 e 2011 per complessivi €

C.P. Sviluppi Immobiliari Pavia S.p.A. n. 54/2013

Relazione del Commissario Giudiziale ex art. 172 L.F.

18.959,85, la stessa appare congrua con la tariffa professionale di riferimento.

Appare corretta, altresì, per il 2010 ed il 2011, la collocazione in privilegio ex art. 2751 bis n. 2 c.c. del credito come richiesta dal creditore, trattandosi di pretesa che si colloca nel biennio antecedente dalla cessazione dell'incarico; quanto al compenso relativo al 2009, viceversa, esorbitando dal biennio in oggetto, il relativo credito deve considerarsi chirografario.

Quanto al 2012, viceversa, il creditore quantifica le proprie spettanze parametrando all'intera annualità, anziché ai sette mesi (da marzo 2012, come effettivamente risulta in CC.I.AA., a settembre 2012) in cui l'attività è stata effettivamente svolta.

All'esito delle dovute rettifiche, pertanto, il credito risulta pari a complessivi € **25.910,28**(al lordo della R.A.), e precisamente:

Anno 2009

imponibile	3.615,20
CP (4%)	<u>144,61</u>
Totale	3.759,81

Anno 2010

imponibile	7.062,10
CP (4%)	<u>282,48</u>
Totale	7.344,58

Anno 2011

imponibile	7.236,39
CP (4%)	<u>289,46</u>
Totale	7.525,85

Anno 2012

compenso Sindaco	4.666,69	(€ 8.000,00 : 12 = € 666,67 x 7)
maggiorazione Presidente (50%)	<u>2.333,35</u>	(€ 4.666,69 : 2)

	7.000,04
CP (4%)	<u>280,00</u>
Totale	7.280,04

per un totale, quindi, di **complessivi € 25.910,28 (al lordo della R.A.)** rinviando – quanto all'IVA - a quanto già sopra evidenziato per il sindaco Fracassi:

- € 3.759,81, quanto al 2009 (chirografo);
- € 7.344,58, quanto al 2010 (privilegio *ex art. 2751 n. 2 c.c.*);
- € 7.525,85, quanto al 2011 (privilegio *ex art. 2751 n. 2 c.c.*);
- € 7.280,04, quanto al 2012 (privilegio *ex art. 2751 n. 2 c.c.*).

*

5) dott. Alfredo Briatico Vangosa

Dichiarazione di credito per: € 8.467,20 in privilegio *ex art. 2751 bis n. 2 c.c.*

Il credito ha ad oggetto i compensi per la carica di sindaco effettivo svolta dal 5.3.2012 al 17.9.2012, di cui al preavviso di fattura in data 29.12.2012.

Il credito di cui alla dichiarazione per complessivi € 8.467,20, al netto della R.A., risulta così composto:

imponibile	8.000,00
CP (4%)	320,00
	8.320,00
IVA (21%)	1.747,20
Totale lordo	10.067,20
RA (20%)	1.600,00
Totale netto	8.467,20

laddove in contabilità emerge una registrazione per la minor somma di € 2.080,00.

Al riguardo, come già rilevato per gli altri Sindaci con riferimento all'attività svolta nel 2012, si evidenzia come anche il creditore Briatico abbia formulato la dichiarazione di

credito per € 8.000,00 parametrandolo all'intera annualità; da qui, poiché per il 2012 la carica di sindaco effettivo è stata svolta per soli sette mesi (dal 5.3.2012 al 17.9.2012), appare corretto rettificare la pretesa creditoria nella minor somma di € 4.666,69, quale imponibile ($€ 8.000,00 : 12 = € 666,67 \times 7$), e così per complessivi **€5.921,07** (al lordo della R.A., comunque dovuta), e precisamente (al lordo della R.A.):

imponibile	4.666,67
CP (4%)	<u>186,67</u>
Totale	4.853,34

Appare corretta la collocazione in privilegio *ex art. 2751 bis n. 2 c.c.* del credito come richiesta dal creditore, trattandosi di pretesa che si colloca nel biennio antecedente dalla cessazione dell'incarico.

*

6) dott. Italo Locatelli

Dichiarazione di credito per: € 5.510,67 in privilegio *ex art. 2751 bis n. 2 c.c.*

Il credito ha ad oggetto i compensi per la carica di Presidente del Collegio Sindacale relativamente agli anni 2010 e 2011, nonché il rimborso di spese anticipate, di cui:

- € 3.587,18 (al netto della R.A.) per l'attività svdta nel 2010 (avviso di parcella n. 369 del 21.10.2011);
- € 1.059,05 (al netto della R.A.) per l'attività svdta nel 2011 (avviso di parcella dell'11.7.2012);
- € 467,82 (al netto della R.A.) per spese imponibili anticipate (avviso di parcella del 29.3.2011);
- € 396,62 (al netto della R.A.) per spese imponibili anticipate (avviso di parcella del 21.10.2011);

laddove in contabilità emerge una registrazione per la minor somma di € 853,00 a titolo di

rimborso spese.

Gli importi richiesti, in ogni caso, risultano congrui con la tariffa professionale di riferimento e con l'attività svolta, salvo la dovuta rettifica ai fini dell'adeguamento dell'aliquota IVA dal 21% al 22% e del conteggio della R.A., comunque dovuta.

All'esito delle dovute rettifiche, pertanto, il credito risulta pari a complessivi € **5.419,44** (al lordo della R.A.), e precisamente:

Anno 2010

imponibile	3.389,25
CP (4%)	<u>135,57</u>
Totale	3.524,82

Anno 2011

imponibile	1.000,62
CP (4%)	<u>40,02</u>
Totale	1.040,64

Rimborso spese (avviso del 29.3.2011)

imponibile	446,39
CP (4%)	<u>17,86</u>
Totale	464,25

Rimborso spese (avviso del 21.10.2011)

imponibile	374,74
CP (4%)	<u>14,99</u>
Totale	389,73

per un totale, quindi, di **complessivi € 5.419,44 (al lordo della R.A.)** di cui:

- € 3.524,82, quanto al 2010;
- € 1.040,64, quanto al 2011;
- € 464,25, quanto al rimborso spese di cui all'avviso di parcella del 29.3.2011;

- € 389,73, quanto al rimborso spese di cui all'avviso di parcella del 21.10.2011.

Appare corretta la collocazione in privilegio ex art. 2751 bis n. 2 c.c. del credito come richiesta dal creditore, trattandosi di pretesa che si colloca nel biennio antecedente dalla cessazione dell'incarico.

*

7) Equitalia Sud S.p.A.

Dichiarazione di credito per: € 467,21, di cui € 43,23 in privilegio ed € 13,98 in chirografo

Il credito ha ad oggetto contributi previdenziali INPS e spese aggiuntive relativamente al 2012.

Tali poste passive, ancorché non risultino dalla contabilità della società, appaiono comunque dovute.

*

8) ISAN S.r.l.

Dichiarazione di credito per: € 60.000,00 in chirografo

Il credito ha ad oggetto il compenso dovuto per i *“lavori di messa in sicurezza delle capraie lignee di copertura dell'immobile ex-Riseria mediante ancoraggi metallici e rifacimento del manto di finitura con posa di pannelli in lamiera grecata preverniciata”*, di cui alla fattura n. 1/2010 del 12.11.2010.

Tale posta attiva – registrata per pari importo nella contabilità della società - è stata riscontrata dalla scrivente e dal Consulente contabile della procedura con i mastri della contabilità e con la fattura.

* o *

4.3.3. Passivo rettificato e proposto dal Commissario Giudiziale

A seguito della attività di verifica operata con l'ausilio del Consulente contabile della

procedura, ed alla luce delle considerazioni sopra svolte in ordine alle dichiarazioni di credito pervenute alla pec della procedura, il sottoscritto Commissario Giudiziale ritiene di dover operare alcune opportune rettifiche, tenuto conto che, laddove non sono pervenute dichiarazioni di credito, la scrivente ha confermato gli importi registrati in contabilità.

Come sopra evidenziato, il valore del passivo indicato in sede di proposta concordataria al 21.9.2012, può così sintetizzarsi:

<u>PASSIVO CONCORDATARIO</u>			
	saldo contabile al 21.9.2012		presumibile estinzione
Debiti v/ banche	4.292.408,00	20,8593%	895.366,00
Debiti v/ fornitori	62.700,00	20,8593%	13.079,00
Debiti v/ professionisti	26.815,00	100%	26.814,00
Debiti v/ controllanti	10.415,00	20,8593%	2.172,00
Debiti tributari	542,00	100%	542,00
Altri debiti	1.500,00	20,8593%	313,00
Totale	4.394.380,00		938.286,00
Interessi su privilegio	0,00	100%	3.242,00
			3.242,00
Fondo oneri procedura	0,00	100%	151.968,00
Fondo oneri mantenimento	0,00	100%	450,00
Totale	4.394.380,00		152.418,00
Totale passivo	4.394.380,00		1.093.946,00

*

Quanto ai **debiti v/ banche**, l'ammontare di complessivi € 4.292.408,00 in chirografo, registrato nella contabilità al 21.9.2012, va rettificato in € 4.292.858,86, di cui € 4.292.799,86 per debito v/ UBI banca, alla luce delle considerazioni svolte in ordine alla dichiarazione di credito pervenuta, ed € 59,00 per debito v/ Veneto banca, come da contabilità.

*

Quanto ai **debiti v/ fornitori** ed ai **debiti v/ professionisti**, l'ammontare di complessivi € 89.515,00 (di cui € 26.815,00 in chirografo ed € 62700,00 in privilegio), registrato nella contabilità al 21.9.2012, va rettificato in € 107.783,22, di cui € 66.483,82 in chirografo ed € 41.299,40 in privilegio, alla luce delle considerazioni sopra svolte in ordine alle dichiarazioni di credito pervenute.

*

Quanto ai **debiti v/ controllanti**, non vi sono rettifiche da operare all'importo di € 10.415,00 di cui alla contabilità al 21.9.2012, anche alla luce delle considerazioni svolte dal Consulente contabile della procedura.

*

Quanto ai **debiti tributari**, non vi sono rettifiche da operare all'importo di € 542,00 di cui alla contabilità al 21.9.2012, anche alla luce delle considerazioni svolte dal Consulente contabile della procedura.

*

Quanto agli **altri debiti**, l'ammontare di complessivi € 1.500,00, registrato nella contabilità al 21.9.2012, va rettificato in € 1.967,19 (di cui € 1.513,98 in chirografo ed € 453,21 in privilegio), alla luce della dichiarazione di credito presentata da Equitalia Sud S.p.A. per contributi INPS 2012.

*

Quanto agli **interessi sul privilegio**, l'ammontare di complessivi € 3.242,00 calcolato sino alla data del 30.6.2017, quale data di presumibile soddisfacimento del debito privilegiato, si ritiene possa essere confermato, nonostante il maggior ammontare del privilegio, così come stimato dal Commissario Giudiziale in complessivi € 41.299,40, anziché alla minor somma di € 26.816,00 come indicata dalla società.

E ciò, tenuto conto, sia della attendibile previsione di soddisfacimento del privilegio al 30.6.2017, sia del diminuito tasso di interesse legale - dal 2,5% all'1% - a decorrere dall'1.1.2014.

Si precisa, in ogni caso, come il calcolo degli interessi potrebbe in futuro subire delle variazioni, laddove il tasso dovesse mutare ulteriormente.

*

Quanto al **fondo oneri procedura**, l'ammontare di complessivi € 151.968,00, registrato nella contabilità al 21.9.2012, deve essere rettificato in considerazione, sia dell'aggiornamento degli oneri della procedura fornito dalla società in data 7.2.2014, sia della necessità di conteggiare, quanto ai compensi di Commissario Giudiziale e Liquidatore Giudiziale, le maggiorazioni derivanti dal rimborso forfettario ex D.M. n. 30/2012 (5% sull'imponibile) e dalla Cassa Previdenziale (4% sull'imponibile).

Dall'aggiornamento dei costi fornito dalla società in data 7.2.2014, infatti, emerge come l'importo stimato nel piano concordatario in € 151968,00 sia stato rettificato in complessivi € 153.165,37, di cui:

- € 139.533,17, quali compensi di Commissario Giudiziale e Liquidatore Giudiziale;
- € 11.573,00, quali costi definitivi degli *advisor* di cui si è avvalsa la società per la predisposizione di domanda e piano concordatari;
- € 2.059,20, quale compenso annuo - da imputare, quindi, al 2012 - dell'organo amministrativo, al lordo della Cassa Previdenziale al 4%.

L'importo di € 139.533,17, - da ultimo indicato dalla società a titolo di compenso di Commissario Giudiziale e Liquidatore Giudiziale, va rettificato in complessivi € 152.370,22 (di cui € 139.533,17 di imponibile, € 6.976,66 di rimborso forfettario al 5% ed € 5.860,39 a titolo di C.P. al 4%), dovendo tener conto delle maggiorazioni derivanti dal rimborso forfettario e dalla Cassa Previdenziale.

Quanto all'IVA, viceversa, appare corretto non averla considerata ai fini dell'incidenza sull'onere concordatario, rappresentando una partita di giro e non un costo e, come tale, atta a generare un credito nel momento in cui la si versa.

Alla luce di quanto sopra evidenziato, pertanto, **il fondo oneri della procedura** – originariamente indicato in € 151.968,00 – **va rettificato in complessivi € 166.002,42** di cui:

- € 152.370,22, quali compensi di Commissario Giudiziale e Liquidatore Giudiziale, al lordo del rimborso forfettario ex D.M. n. 30/2012 (5% sull'imponibile) e della C.P. (4% sull'imponibile);
- € 11.573,00, quali costi definitivi degli *advisor* di cui si è avvalsa la società per la predisposizione di domanda e piano concordatari;
- € 2.059,20, quale compenso annuo - da imputare, quindi, al 2012 - dell'organo amministrativo, al lordo della Cassa Previdenziale al 4%.

*

Quanto al **fondo oneri di mantenimento**, l'ammontare di complessivi € 450,00, registrato nella contabilità al 21.9.2012, va rettificato alla luce degli ulteriori oneri di mantenimento di cui non ha tenuto conto la società - segnatamente, i diritti camerali e la tassa di vidimazione dei Libri sociali - anche in considerazione della durata della procedura concordataria, stimata sino al primo semestre 2018.

Da qui, poiché dal bilancio di verifica al 31.12.2013 consegnato alla scrivente dalla società concordataria, tali oneri risultano così imputati:

conto	costi e spese	importo
88608	diritti camerali	292,00
88616	tassa vidim. Libri sociali	516,00

l'incidenza di tali oneri sul passivo concordatario per tutta la durata della procedura, stimata

C.P. Sviluppi Immobiliari Pavia S.p.A. n. 54/2013

Relazione del Commissario Giudiziale ex art. 172 L.F.

sino al primo semestre 2018, parametrandola ai valori riportati nel bilancio di verifica al 31.12.2013, risulta la seguente:

	dal 22.9.12 al 31.12.12	2013	2014	2015	2016	2017	2018
diritti camerali	292,00	292,00	292,00	292,00	292,00	292,00	292,00
tassa vidim. Libri sociali	516,00	516,00	516,00	516,00	516,00	516,00	516,00
TOTALE	808,00	808,00	808,00	808,00	808,00	808,00	808,00

per un totale di € 5.656,00 (€ 808,00 x 7 anni).

Conseguentemente, **l'importo relativo al fondo oneri di mantenimento va rettificato da € 450,00 in € 6.106,00** (€ 5.656,00 + € 450,00).

* ° *

4.3.4. Ulteriori oneri in prededuzione non contemplati nel piano concordatario

Come evidenziato dallo stesso Consulente contabile della procedura, l'onere concordatario dovrà altresì tener conto di tutta una serie di ulteriori costi, non stimati in sede di piano concordatario con riferimento sia alla gestione della società, sia alle esigenze della procedura.

➤ ulteriori oneri in prededuzione riferibili alla gestione della società

Quanto alla società, si evidenzia come dal bilancio di verifica al 31.12.2013 acquisito dalla scrivente, risultino registrati a tale data costi per complessivi € 103.363,46, e precisamente:

conto	costi e spese	importo
80047	SAPAM riadd. cons. conc.	4.167,53
80049	consulenze concordato	2.852,16
80053	consulenze lavoro	138,16
80064	prestazioni notarili	1.198,88
80092	servizi finanziari AMF	2.775,96
80111	spese postali	27,90
80144	emolum. CdA ineducib.	2.059,20
80148	emolumento Collegio Sindac.	29.120,00
80150	costi per servizi diversi	5,00

C.P. Sviluppi Immobiliari Pavia S.p.A. n. 54/2013

Relazione del Commissario Giudiziale ex art. 172 L.F.

80152	servizi amm.vi SAPAM	5.000,00
824	COSTI PER SERVIZI	47.344,79
86003	interessi passivi c/c	54.955,63
86201	commissioni e spese bancarie	229,82
860	ONERI FINANZIARI	55.185,45
88108	spese richiesta certificati	5,00
88608	diritti camerali	292,00
88616	tassa vidim. Libri sociali	516,00
88686	sanzioni indeducibili	20,22
886	ONERI DIVERSI GESTIONE	833,22
	TOTALE COSTI	103.363,46

Da qui, tenuto conto che:

- alcune voci di costo sopra indicate non possono essere tenute in considerazione ai fini dell'incidenza sull'onere concordatario: quali gli interessi passivi sul c/c, stante il richiamo all'art. 55 L.F. operato dall'art. 169 L.F., con conseguente *sospensione* degli interessi legali sul credito chirografario alla data di presentazione della domanda di concordato prenotativa del 21.9.2012, salvo il nuovo decorso degli stessi a decorrere dal passaggio in giudicato del futuro decreto di omologa;
- altre voci di costo di cui al prospetto sopra riportato ("*SAPAM riadd. cons. conc.*" e costi "*consulenza concordato*") risultano già contemplate nel passivo concordatario stimato dalla società sotto la voce "*fondo oneri procedura*", di cui al paragrafo che precede, ferme le rettifiche di cui sopra si è dato atto;
- altre voci ancora (diritto annuale camerale e tassa vidimazione Libri sociali) sono state già considerate dalla scrivente sotto la voce "*fondo oneri di mantenimento*", il cui importo ha provveduto a rettificare;
- solo alcune voci di costo dovranno essere sostenute ogni anno dalla società (quali, a

C.P. Sviluppi Immobiliari Pavia S.p.A. n. 54/2013

Relazione del Commissario Giudiziale ex art. 172 L.F.

titolo esemplificativo, servizi amministrativi SAPAM), laddove, per altre, è ragionevole presumere che non andranno ad incidere sull'onere concordatario a decorrere dal 2015 quali, a titolo esemplificativo, gli emolumenti del Collegio Sindacale, ipotizzando – come riferito alla scrivente dalla società concordataria – il mutamento della ragione sociale della Sviluppi Immobiliari Pavia da S.p.A. in S.r.l., con conseguente cessazione dell'operatività del Collegio Sindacale;

- conseguentemente, i costi per gli emolumenti del Collegio Sindacale e per “prestazioni notarili” (assemblea straordinaria per mutamento da S.p.A. in S.r.l.) potranno essere considerati solo per il 2013 ed il 2014;
- a decorrere dall'1.7.2014 – secondo quanto riferito dal Commissario Giudiziale del C.P. di AMF nella propria relazione ex art. 172 L.F. – le società del Gruppo lasceranno l'attuale sede legale in Roma, Lungotevere Aventino n. 5 e cesseranno altresì i servizi finanziari e di tesoreria della AMF: conseguentemente, i costi per “servizi finanziari AMF” non verranno considerati a decorrere dal 1.7.2014;
- il Commissario Giudiziale del C.P. di AMF nella propria relazione ex art. 172 L.F. indica il debito della Sviluppi Immobiliari Pavia nei confronti di AMF per servizi finanziari resi dal 22.9.2012 al 31.12.2013 nella maggior somma di € 3.470,00 (€ 2.776,00 + spese di gestione per € 544,00, pari al 0,05% del debito, oltre ad un importo fisso di servizio tesoreria di € 150,00);

ebbene, può ragionevolmente ipotizzarsi che, a decorrere dal 2013 sino alla chiusura della procedura, parametrando il valore dei costi futuri a quello riportato nel bilancio di verifica della società al 31.12.2013, la società dovrà sostenere i seguenti ulteriori oneri:

descrizione	da 22.9.12 a 31.12.12	2013	2014	2015	2016	2017	2018
-------------	--------------------------	------	------	------	------	------	------

C.P. Sviluppi Immobiliari Pavia S.p.A. n. 54/2013

Relazione del Commissario Giudiziale ex art. 172 L.F.

prestazioni notarili		1.198,88	1.198,88				
servizi finanziari AMF	693,99	2.775,96	1.387,98				
spese postali		27,90	27,90	27,90	27,90	27,90	27,90
Emolum. CdA ineducib.		2.059,20	2.059,20	2.059,20	2.059,20	2.059,20	2.059,20
		29.120,0	29.120,0				
emolumento Collegio Sindac.		0	0				
costi per servizi diversi		5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
servizi amm.vi SAPAM		5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00
		40.186,9	38.798,9				
COSTI PER SERVIZI	693,99	4	6	7.092,10	7.092,10	7.092,10	7.092,10
commissioni e spese bancarie		229,82	229,82	229,82	229,82	229,82	229,82
ONERI FINANZIARI		229,82	229,82	229,82	229,82	229,82	229,82
spese richiesta certificati		5,00					
sanzioni ineducibili		20,22	20,22	20,22	20,22	20,22	20,22
ONERI DIVERSI GESTIONE		25,22	20,22	20,22	20,22	20,22	20,22
TOTALE	693,99	40.441,98	39.049,00	7.342,14	7.342,14	7.342,14	7.342,14

per un totale di complessivi € 109.553,53, dal 2013 al primo semestre 2018.

Dovranno, infine, aggiungersi:

- eventuali spese legali che dovessero rendersi necessarie in considerazione del rapporto contrattuale in essere con la I.S.A.N. s.r.l.: spese legali che, in mancanza di indicazioni all'uopo fornite dalla società concordataria, dovranno parametrarsi alle attuali tariffe professionali forensi (D.M. 10.3.2014, n. 55 entrato in vigore il 3.4.2014) e quantificarsi in complessivi € 25.000,00, tenuto conto altresì della complessità della vicenda;
- gli ulteriori costi per "consulenze extra piano", di cui alla mail della società concordataria in data 7.4.2014, per complessivi € 509,25.

Riepilogando, quindi, **gli ulteriori oneri riferibili alla società e/o alla sua gestione da collocare in prededuzione possono quantificarsi in complessivi € 135.062,78** (€ 109.553,53 + € 25.000,00 + € 509,25).

*

➤ **ulteriori oneri in prededuzione riferibili alle esigenze della procedura**

Dovranno, altresì, tenersi in considerazione ai fini dell'incidenza sull'onere concordatario gli ulteriori costi sostenuti e sostenendi dalla procedura, quali:

- C.U. versato dal Commissario Giudiziale per € 740,00;
- compenso del Consulente contabile della procedura, dott. Renzo Fumenti, pari ad € 9.776,00 (di cui € 9.400,00 di imponibile ed € 376,00 di C.P. al 4%);
- rimborso spese vive sostenute dal Commissario Giudiziale, pari ad € 285,07;
- costi per il mantenimento della piattaforma *Falco* per la gestione informatica della procedura, per € 195,20 all'anno (di cui € 160,00 di imponibile ed € 35,20 per IVA), che porta ad un ammontare complessivo di € 1.171,20 (€195,20 x 6) per tutta la durata della procedura;

per un **totale complessivo di ulteriori € 11.972,27**

* o * o *

4.3.3 Riepilogo rettifiche operate dal Commissario Giudiziale

Alla luce di quanto sopra esposte, si riportano qui di seguito prospetti riepilogativi dell'attivo e del passivo, così come rettificati dalla scrivente:

ATTIVO STIMATO DAL COMMISSARIO GIUDIZIALE

1° ipotesi (considerando credito di AMF di natura chirografaria)

	al 21.9.2012	presumibile realizzo indicato da società	rettifiche C.G.
Rimanenze	1.004.563,00	9.944,00	9.944,00
Credito v/ SAPAM	2.086,00	1.418,00	17,38
Crediti Infragruppo	0,00	250.384,00	626.233,62
Altri crediti	804.218,00	804.219,00	804.219,00
Disponibilità liquide	67,00	27.981,00	27.981,00
Totale attivo	1.810.934,00	1.093.946,00	1.468.395,00

C.P. Sviluppi Immobiliari Pavia S.p.A. n. 54/2013

Relazione del Commissario Giudiziale ex art. 172 L.F.

*

2° ipotesi ottimistica (considerando credito di AMF di natura postergata – pagamento**2%)**

	al 21.9.2012	presumibile realizzo indicato da società	rettifiche C.G.
Rimanenze	1.004.563,00	9.944,00	9.944,00
Credito v/ SAPAM	2.086,00	1.418,00	17,38
Crediti Infragruppo	0,00	250.384,00	42.156,42
Altri crediti	804.218,00	804.219,00	804.219,00
Disponibilità liquide	67,00	27.981,00	27.981,00
Totale attivo	1.810.934,00	1.093.946,00	884.317,80

*

3° ipotesi prudentiale (considerando credito di AMF di natura postergata – pagamento**0%)**

	al 21.9.2012	presumibile realizzo indicato da società	rettifiche C.G.
Rimanenze	1.004.563,00	9.944,00	9.944,00
Credito v/ SAPAM	2.086,00	1.418,00	17,38
Crediti v/ AMF	0,00	250.384,00	0,00
Altri crediti	804.218,00	804.219,00	804.219,00
Disponibilità liquide	67,00	27.981,00	27.981,00
Totale attivo	1.810.934,00	1.093.946,00	842.161,38

*

PASSIVO PROPOSTO DAL COMMISSARIO GIUDIZIALE**TOTALE DEBITI**

	piano concordatario	dichiarazione di credito o, se assente, da contabilità	rettifiche C.G.
	chirografo privilegio	chirografo privilegio	chirografo privilegio
debiti v/ banche:			

C.P. Sviluppi Immobiliari Pavia S.p.A. n. 54/2013

Relazione del Commissario Giudiziale ex art. 172 L.F.

Ubi banca	4.292.349,00	4.292.799,86	4.292.799,86
Veneto Banca	59,00	59,00	59,00
	4.292.408,00	4.292.858,86	4.292.858,86
debiti v/ fornitori:			
B & M Copie Snc	855,00	855,00	855,00
ISAN S.r.l.	60.000,00	60.000,00	60.000,00
Degl'Innocenti	281,00	281,00	281,00
Averni & Ass.ti	710,00	714,85	760,85
debiti v/ profess.nisti:			
Maccarone G.	263,00	263,00	263,00
Locatelli	853,00	5.510,67	5.419,44
Acernese	22.393,00	31.660,65	4.586,97 25.910,28
Fracassi	2.080,00	8.550,40	4.853,34
Briatico	2.080,00	8.647,20	4.853,34
	62.699,00 26.816,00	61.850,85 54.631,92	66.483,82 41.299,40
debiti infragruppo:			
SAPAM S.p.A.	10.415,00	10.415,00	10.415,00
	10.415,00	10.415,00	10.415,00
debiti tributari:			
tassa gov. + sanz.	542,00	542,00	542,00
	542,00	542,00	542,00
altri debiti:			
dott. Mongiò	1.500,00	1.500,00	1.500,00
contr. INPS 2012	0,00 0,00	13,98 453,21	13,98 453,21
	1.500,00 0,00	1.513,98 453,21	1.513,98 453,21
TOTALE	4.367.022,00 27.358,00	4.366.638,69 55.627,13	4.371.271,66 42.294,61
chir.af.o + privilegio	4.394.380,00		4.413.566,27

differenza rispetto a piano concordatario 19.186,27

TOTALE PREDEDUZIONE

descrizione	piano concordatario	rettifiche C.G.
Fondo oneri procedura	151.968,00	166.002,42

C.P. Sviluppi Immobiliari Pavia S.p.A. n. 54/2013

Relazione del Commissario Giudiziale ex art. 172 L.F.

Fondo oneri mantenimento	450,00	6.106,00
Ulteriori oneri in prededuzione (società)	0,00	135.062,78
Ulteriori oneri in prededuzione (procedura)	0,00	11.972,27
Interessi su privilegio	3.242,00	3.242,00
	155.660,00	322.385,47

differenza rispetto a piano concordatario

166.725,47

* o * o *

4.3.4 Percentuali di soddisfo rettificato dal Commissario Giudiziale

Alla luce dei diversi valori di attivo stimato e passivo proposto, si rimettono qui di seguito le percentuali di soddisfacimento rettificato:

1° ipotesi (credito AMF chirografario)

	importo rettificato dal C.G.	percentuale soddisfo	ammontare da soddisfare
Creditori prededucibili	322.385,47	100%	322.385,47
Creditori privilegiati	42.294,61	100%	30.598,00
Creditori chirografari	<u>4.371.271,66</u>	25,52%	<u>1.115.411,53</u>
Totale passivo	4.735.951,74		1.468.395,00

*

2° ipotesi ottimistica (credito AMF postergato)

	importo rettificato dal C.G.	percentuale soddisfo	ammontare da soddisfare
Creditori prededucibili	322.385,47	100%	322.385,47
Creditori privilegiati	42.294,61	100%	30.598,00
Creditori chirografari	<u>4.371.271,66</u>	12,16%	<u>531.334,33</u>
Totale passivo	4.735.951,74		884.317,80

*

3° ipotesi prudentiale (credito AMF postergato)

C.P. Sviluppi Immobiliari Pavia S.p.A. n. 54/2013

Relazione del Commissario Giudiziale ex art. 172 L.F.

	importo rettificato dal C.G.	percentuale soddisfo	ammontare da soddisfare
Creditori prededucibili	322.385,47	100%	322.385,47
Creditori privilegiati	42.294,61	100%	30.598,00
Creditori chirografari	<u>4.371.271,66</u>	11,19%	<u>489.177,91</u>
Totale passivo	4.735.951,74		842.161,38

5. SVOLGIMENTO DELL'ADUNANZA E MANIFESTAZIONE DEL VOTO DA PARTE DEI CREDITORI

5.1 Adunanza dei creditori e discussione della proposta

Come sopra evidenziato, l'adunanza dei creditori, originariamente fissata per la data del 15.1.2014, su istanza della società concordataria, veniva più volte differita e fissata, da ultimo, per il **giorno 4.6.2014, ore 11:30**, stante l'incidenza sull'attivo concordatario delle percentuali di soddisfacimento dei creditori della AMF e della controllante SAPAM, le cui adunanze, analogamente, venivano differite, rispettivamente, alla data del 2.4.2014 (AMF) e del 14.4.2014 (SAPAM).

Ai sensi dell'art. 174 L.F. (Adunanza dei creditori), *“l'adunanza dei creditori è presieduta dal giudice delegato”* (1° comma). *“Ogni creditore può farsi rappresentare da un mandatario speciale, con procura che può essere scritta senza formalità sull'avviso di convocazione”* (2° comma). *“Il debitore o chi ne ha la legale rappresentanza deve intervenire personalmente. Solo in caso di assoluto impedimento, accertato dal giudice delegato, può farsi rappresentare da un mandatario speciale”* (3° comma). *“Possono intervenire anche i coobbligati, i fideiussori del debitore e gli obbligati in via di regresso”* (4° comma).

Il successivo art. 175 L.F. (discussione della proposta di concordato), inoltre, così recita: *“Nell'adunanza dei creditori il commissario giudiziale illustra la sua relazione e le proposte definitive del debitore”* (1° comma). *“La proposta di concordato non può più essere modificata dopo l'inizio delle operazioni di voto”* (2° comma). *“Ciascun creditore può esporre le ragioni per le quali non ritiene ammissibile o accettabile la proposta di concordato e sollevare contestazioni sui crediti concorrenti”* (3° comma). *“Il debitore ha facoltà di rispondere e contestare a sua volta i crediti, e ha il dovere di fornire al giudice gli opportuni chiarimenti”* (4° comma).

Appare opportuno precisare come, a differenza della procedura fallimentare, le norme in tema di concordato preventivo non prevedano una fase di verifica dei crediti, tant'è che l'art. 176 L.F. (Ammissione provvisoria dei crediti), dispone testualmente che: *“Il giudice delegato può ammettere provvisoriamente in tutto o in parte i crediti contestati ai soli fini del voto e del calcolo delle maggioranze, senza che ciò pregiudichi le pronunzie definitive sulla sussistenza dei crediti stessi”* (1° comma). *“I creditori esclusi possono opporsi alla esclusione in sede di omologazione del concordato nel caso in cui la loro ammissione avrebbe avuto influenza sulla formazione delle maggioranze”*.

Ne consegue, pertanto, come sia le stime operate dalla scrivente in ordine al passivo concordatario, sia l'ammissione dei crediti al voto, non implicano alcun riconoscimento del credito da parte della Sviluppi Immobiliari Pavia S.p.A., né possono ritenersi minimamente equivalenti ad un procedimento di verifica e/o di accertamento del crediti vantati nei confronti della società.

* o * o *

5.2 Manifestazione del voto e calcolo delle maggioranze

Ai sensi dell'art. 177 L.F. (Maggioranza per l'approvazione del concordato), *“Il concordato è approvato dai creditori che rappresentano la maggioranza dei crediti ammessi al voto. Ove siano previste diverse classi di creditori, il concordato è approvato se tale maggioranza si verifica inoltre nel maggior numero di classi”* (1° comma). *“I creditori muniti di privilegio, pegno o ipoteca, ancorché la garanzia sia contestata, dei quali la proposta di concordato prevede l'integrale pagamento, non hanno diritto al voto se non rinunciano in tutto od in parte al diritto di prelazione. Qualora i creditori muniti di privilegio, pegno o ipoteca rinuncino in tutto o in parte alla prelazione, per la parte del credito non coperta dalla garanzia sono equiparati ai creditori chirografari; la rinuncia ha effetto ai soli fini del concordato”* (2° comma). *“I creditori muniti di diritto di prelazione di cui la proposta di*

concordato prevede, ai sensi dell'articolo 160, la soddisfazione non integrale, sono equiparati ai chirografari per la parte residua del credito” (3° comma). “Sono esclusi dal voto e dal computo delle maggioranze il coniuge del debitore, i suoi parenti e affini fino al quarto grado, i cessionari o aggiudicatari dei loro crediti da meno di un anno prima della proposta di concordato” (4° comma).

Alla luce di quanto sopra, pertanto, sono ammessi al voto unicamente i crediti chirografari, per il seguente ammontare, così come rettificato dal Commissario Giudiziale:

CREDITI CHIROGRAFARI AMMESSI AL VOTO	
debiti v/ banche	4.292.858,86
debiti v/ fornitori e professionisti	66.483,82
debiti infragruppo (v/ SAPAM)	10.415,00
altri debiti	1.513,98
Totale crediti ammessi al voto	4.371.271,66
Maggioranza richiesta	2.185.636,00

Ai sensi dell'art. 178 L.F. (Adesioni alla proposta di concordato), “Nel processo verbale dell'adunanza dei creditori sono inseriti i voti favorevoli e contrari dei creditori con l'indicazione nominativa dei votanti e dell'ammontare dei rispettivi crediti. È altresì inserita l'indicazione nominativa dei creditori che non hanno esercitato il voto e dell'ammontare dei loro crediti” (1° comma). “Il processo verbale è sottoscritto dal giudice delegato, dal commissario e dal cancelliere” (2° comma). “Se nel giorno stabilito non è possibile compiere tutte le operazioni, la loro continuazione viene rimessa dal giudice ad un'udienza prossima, non oltre otto giorni, dandone comunicazione agli assenti” (4° comma).

Il 4° comma dell'art. 178 in commento, infine, così dispone: “I creditori che non hanno esercitato il voto possono far pervenire il proprio dissenso per telegramma o per lettera o per telefax o per posta elettronica (alla pec della procedura: **cp54.2013roma@pecfallimenti.it**) nei venti giorni successivi alla chiusura del verbale. In

manca, si ritengono consenzienti e come tali sono considerati ai fini del computo della maggioranza dei crediti. Le manifestazioni di dissenso e gli assensi, anche presunti a norma del presente comma, sono annotati dal cancelliere in calce al verbale”.

* o * o *

5.3 Situazione alternativa al Concordato preventivo: il Fallimento

Si evidenzia, infine, al ceto creditorio come l'alternativa alla approvazione della proposta concordataria sia rappresentata dalla dichiarazione di Fallimento della Sviluppi Immobiliari Pavia S.p.A..

Si rimettono qui di seguito, pertanto, le differenze tra le due procedure nella fattispecie concreta, sia sotto il profilo dell'attivo, che del passivo.

Quanto all'attivo, sebbene nulla muterebbe in ordine al credito IVA ed a quelli vantati nei confronti della AMF e della controllante SAPAM, la procedura fallimentare determinerebbe certamente il venir meno dell'apporto di finanzia a fondo perduto – con rinuncia, cioè, alla restituzione – messo a disposizione dall'Ing. Francesco Bellavista Caltagirone, proprio al fine di scongiurare l'alternativa del Fallimento della Sviluppi Immobiliari Pavia S.p.A., come delle altre società del Gruppo analogamente assoggettate a procedura concordataria.

Quanto ad eventuali azioni revocatorie, queste non sono prospettabili da parte della Curatela fallimentare, non avendo la società posto in essere atti dispositivi del proprio patrimonio.

In ordine, poi, ad eventuali iniziative da intraprendere nei confronti della ISAN, relativamente al rapporto contrattuale con la stessa in essere, le stesse – laddove se ne ravvisino i presupposti – sarebbero esperibili sia in pendenza di procedura concordataria, sia in pendenza di Fallimento.

Quanto al passivo, non emergono sostanziali differenze rispetto alla procedura concordataria: se è vero, infatti, che molti degli oneri prededucibili sopra descritti verrebbero meno (quali, il compenso del Commissario e del Liquidatore Giudiziale, ovvero quelli

imputabili alla gestione della società: compensi organo amministrativo e/o Collegio Sindacale), è altrettanto vero che anche il Fallimento implicherebbe degli oneri da soddisfare in prededuzione (solo a titolo esemplificativo, il compenso del Curatore, quello dei Consulenti e/o di eventuali legali).

Fermo quanto appena evidenziato, preme da ultimo rammentare come la Sviluppi Immobiliari Pavia S.p.A. rientri, unitamente alle altre società del Gruppo assoggettate a Concordato Preventivo, in un disegno strategico di liquidazione concordata di tutti i patrimoni coinvolti, secondo i piani di ciascuna di esse, concepiti in considerazione degli stretti legami di dipendenza (crediti e debiti infragruppo) delle une rispetto alle altre: ne consegue, pertanto, come l'assoggettamento a Fallimento di una delle società del Gruppo potrebbe implicare, quale "effetto domino", il Fallimento anche di altre società del Gruppo, con conseguente presumibile stravolgimento delle prospettive di realizzo dell'attivo così come indicato nei singoli piani.

6. CONCLUSIONI

Come già sopra evidenziato, si ribadisce come nella proposta concordataria venga chiaramente evidenziato che ciò che viene promesso ai creditori - e rispetto al quale dovrà, quindi, essere misurato l'eventuale inadempimento nella fase post-omologazione - non è propriamente il pagamento di una determinata percentuale dei loro crediti, bensì la messa a disposizione del patrimonio della società proponente, dalla liquidazione del quale è atteso - ma non promesso - un certo livello di soddisfacimento dei crediti.

Ribadito ciò, alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto Commissario Giudiziale ritiene attuabile il piano concordatario predisposto dalla società con soddisfacimento dell'onere concordatario nelle seguenti percentuali, così come rettificata dalla scrivente:

- **Crediti prededucibili: 100%**
- **Crediti privilegiati: 100%**
- **Crediti chirografari: dal 25,52% all'11,19%.**

Si rammenta, infine, che:

- quanto all'attivo, la società ha quasi integralmente svalutato il valore delle rimanenze (€ 1.004.563,00), rappresentate dalla caparra versata in favore della ISAN con riferimento all'iniziativa immobiliare relativa all'area ex Neca, pur non rinunciando affatto a tale valore, il cui futuro realizzo, pertanto, rappresenterebbe evidentemente un incremento dell'attivo da distribuire tra i creditori;
- quanto al passivo, gli interessi legali sul credito chirografario si sospendono, in virtù del richiamo all'art. 55 L.F. operato dall'art. 169 L.F., alla data di presentazione della domanda di concordato prenotativa del 21.9.2012, salvo il nuovo decorso degli stessi a decorrere dal passaggio in giudicato del futuro decreto di omologa; da tale data, pertanto, l'ammontare del credito chirografario sarà destinato ad aumentare.

C.P. Sviluppi Immobiliari Pavia S.p.A. n. 54/2013

Relazione del Commissario Giudiziale *ex art. 172 L.F.*

Con la massima osservanza.

Roma, lì 25 maggio 2014

Il Commissario Giudiziale

avv. prof. Tania Enza Cassandro

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Tania Enza Cassandro', with a stylized flourish at the end.