

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

SVILUPPI IMMOBILIARI PAVIA S.p.A.

CONCORDATO PREVENTIVO N. 54/2013

GIUDICE DELEGATO: DOTT. FABIO MICCIO

COMMISSARIO GIUDIZIALE: AVV. PROF. TANIA ENZA CASSANDRO

CONSULENZA TECNICA CONTABILE

CONSULENTE TECNICO: DOTT. RENZO FUMENTI

Studio Bigi Fumenti Marra - Dottori Commercialisti Associati

Via Tagliamento, 31 – 00198 Roma Tel. +39.06.85356427 Fax +39.06.84240710

Email: r.fumenti@bfmassociati.it – P.e.c.: r.fumenti@legalmail.it

INDICE

1. CONFERIMENTO INCARICO	p. 1
2. FINALITÀ DELL'INCARICO	p. 2
3. OPERAZIONI PRELIMINARI E DOCUMENTAZIONE	p. 3
4. DESCRIZIONE DELLA SOCIETÀ E DELL'ATTIVITÀ	p. 6
5. IL PIANO DEL CONCORDATO:	p. 11
5.1 BREVI CENNI GENERALI	p. 11
5.2 VERIFICA DEI BILANCI DAL 2008 AL 21.09.2012	p. 11
5.2.1 Le principali operazioni poste in essere	p. 14
5.2.2 Analisi di bilancio: gli indici di bilancio	p. 17
5.2.3 Verifica della situazione contabile al 21.09.2012	p. 22
5.3 LA VERIFICA DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO	p. 25
5.3.1 L'attivo di presumibile realizzo	p. 26
5.3.2 Il passivo da estinguere e il riparto proposto	p. 33
6. CONCLUSIONI	p. 38
6.1 I RILIEVI	p. 38
6.2 LA RIPARTIZIONE DELL'ATTIVO DEL PIANO DI CONCORDATO	p. 39
6.3 LA RIPARTIZIONE DELL'ATTIVO SULLA BASE DELLE IPOTESI DEL CONCORDATO DELL'ACQUA MARCIA FINANZIARIA S.P.A.	p. 40
6.4 GLI EVENTUALI MAGGIORI ONERI DEL CONCORDATO	p. 42
7. ALLEGATI	p. 44

1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO

L'Avv. Tania Enza Cassandro, Commissario giudiziale della Sviluppo Immobiliari Pavia S.p.a. – Concordato preventivo n. 54/2013, proposto in data 21.09.2012 al Tribunale Ordinario di Roma – Sezione fallimentare, ammesso in data 15/29.07.2013, Giudice delegato il Dott. Fabio Miccio, comunicava al sottoscritto Renzo Fumenti, Dottore commercialista, iscritto all'Ordine dei Dottori commercialisti ed esperti contabili di Roma n. AA_004770, dello Studio Bigi Fumenti Marra – Dottori commercialisti associati, sito in 00198 Roma, Via Tagliamento n. 31, tel. 0685356427, fax 0684240710, email: r.fumenti@bfmassociati.it, p.e.c. r.fumenti@legalmail.it, la nomina a consulente tecnico contabile del suddetto concordato (All. 1) autorizzata in data 18.12.2013 su istanza depositata il 06.12.2013.

La data dell'adunanza dei creditori, di cui all'art. 163, II° c., n. 2, e 171, II° c., L.F., veniva fissata per il giorno 15.01.2014 (All. 1), rinviata al 05.03.2014 e infine fissata al 17.04.2014.

Pertanto, alla luce dell'incarico conferitogli, il sottoscritto ha predisposto la presente consulenza tecnica contabile.

- 1 -

2. FINALITA' DELL'INCARICO

L'Avv. Tania Enza Cassandro, Commissario giudiziale della Sviluppo Immobiliari Pavia S.p.a. – Concordato preventivo n. 50/2012, unitamente alla nomina a consulente tecnico contabile del concordato, ha comunicato al sottoscritto consulente le finalità del suddetto incarico.

In considerazione delle informazioni che, ai sensi degli art. 171, I° c. e 172, I° c., L.F., il commissario giudiziale deve fornire ai creditori circa l'attendibilità dei dati contabili, è stato richiesto al sottoscritto (All. 1):

- *“la verifica delle posizioni creditorie e debitorie indicate nella proposta di concordato 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'I.v.a. 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 e al passivo concordatario;”.*

- 2 -

Pertanto, la presente consulenza tecnica contabile è svolta al fine di fornire risposta alle verifiche richieste e ai quesiti posti.

3. OPERAZIONI PRELIMINARI E DOCUMENTAZIONE

In data 10.12.2013, il sottoscritto, ha incontrato il Commissario giudiziale, al fine di individuare con esattezza le questioni alle quali dare risposta con la presente consulenza tecnico contabile e per esaminare i profili generali del concordato preventivo n. 54/2013 della Sviluppo Immobiliari Pavia S.p.a.

In data 11.12.2013, il sottoscritto, esaminato il piano di concordato, ha inviato al Commissario giudiziale un primo elenco (All. 2) della documentazione, contabile, fiscale e contrattuale, ritenuta necessaria per il corretto svolgimento dell'incarico.

In data 13.12.2013, alle ore 16,30, al fine di reperire la suddetta documentazione, il sottoscritto, unitamente al Commissario giudiziale, previo appuntamento, si è recato presso gli uffici della Sviluppo Immobiliari Pavia S.p.a., siti in Roma, Lungotevere Aventino n. 5, per avere un incontro con i responsabili amministrativi del Gruppo Acqua Marcia, di cui essa fa parte. L'incontro è avvenuto con il Dott. Oreste Braga, alla presenza del ragioniere incaricato della tenuta della contabilità, Rag. Gianluca Santella, i quali preso atto dell'elenco dei documenti richiesti hanno consegnato un CD contenente la seguente documentazione:

- Ricorso ex art. 160 L.F., e relativi allegati;
- Piano di concordato, e relativi allegati;
- Relazione del professionista ex art. 161 L.F., e relativi allegati;

riservandosi di consegnare nei giorni successivi l'ulteriore documentazione contabile e fiscale richiesta nel suddetto elenco di documenti.

In data 16.12.2013, a mezzo email, il Commissario giudiziale ha inviato al sottoscritto copia dei contratti infragruppo esistenti.

In data 17.12.2013, a mezzo email, il Commissario giudiziale ha inviato al sottoscritto copia del piano di concordato presentato dalla Acqua Marcia Finanziaria s.p.a. nel quale la Sviluppo Immobiliari Pavia S.p.a. è presente come creditrice (All. 3 - estratto);

In data 18.12.2013, non avendo ancora ricevuto la documentazione richiesta ai responsabili amministrativi della Sviluppo Immobiliari Pavia S.p.a., il sottoscritto ha

spedito un'email di sollecito, ricevendo in data 19.12.2013 parte della documentazione richiesta e successivamente la parte residua.

In data 03.02.2014, il sottoscritto, unitamente al Commissario giudiziale, previo appuntamento, si è recato presso gli uffici della Sviluppi Immobiliari Pavia S.p.a., siti in Roma, Lungotevere Aventino n. 5, per avere un nuovo incontro con i responsabili amministrativi del Gruppo Acqua Marcia, di cui essa fa parte. L'incontro è avvenuto con il Dott. Braga, alla presenza del ragioniere incaricato della tenuta della contabilità, Rag. Gianluca Santella. Durante l'incontro si sono richieste ulteriori notizie e conferme in merito ad alcuni aspetti relativi ai crediti e debiti inseriti nella proposta di concordato. Durante l'incontro si è sollecitato il deposito della documentazione richiesta dall'Agenzia delle entrate di Roma 1, in data 16.12.2013, al fine di verificare la legittimità del credito iva chiesto a rimborso, elemento fondamentale dell'attivo della proposta di concordato preventivo.

Al termine delle operazioni preliminari e di quelle relative al reperimento della documentazione ritenuta necessaria per lo svolgimento dell'incarico, il sottoscritto ha preso in carico ed esaminato la seguente documentazione:

- 4 -

- 1) Visura al R. I. delle Imprese della Sviluppi Immobiliari Pavia S.p.a (All. 4);
- 2) Ricorso ex art. 160 L.F., e relativi allegati;
- 3) Piano di concordato, e relativi allegati;
- 4) Relazione del professionista ex art. 161 L.F., e relativi allegati;
- 5) Relazione Avv. Prof. Niccolò Abriani sui crediti postergati;
- 6) Bilanci, e nota integrativa per gli anni 2008, 2009, 2010, 2011 e 2012;
- 7) Situazione contabile dettagliata, alla data del 21.09.2012;
- 8) Partitari di tutti i conti presenti nella situazione contabile al 21.09.2012;
- 9) Modello Unico, anni d'imposta 2009, 2010, 2011, 2012;
- 10) Registri iva acquisti e vendite anni 2009, 2010, 2011, 2012;
- 11) Fatture iva di acquisto e vendita, anni 2009, 2010, 2011, 2012;
- 12) Liquidazioni iva, anni 2009, 2010, 2011, 2012;
- 13) Modello VR 2012 per il rimborso iva e documenti relativi (All. 5);

- 14) Estratti del c/c 46358 UBI banca s.p.a. e Veneto Banca c/c 0349290 (All. 6);
- 15) Contratto preliminare ISAN e copia del deposito del 26.10.2010 (All. 7), e la corrispondenza di proroga al 04.06.2014;
- 16) Contratto di conto corrente di corrispondenza A.M. finanziaria spa (All. 8);
- 17) Estratto del deposito di atto di trasferimento sede in Italia (All. 9);
- 18) Verbale di aumento del capitale sociale e trasformazione in S.p.a. (All. 10);
- 19) Atto di conferimento di ramo d'azienda;
- 20) Contratto di servizi;
- 21) Partitari della contabilità.
- 22) Domanda e piano di concordato generale, della Gedeam servizi Italia s.r.l., della A.M. Finanziaria s.p.a., e della Acqua Marcia s.p.a.

Quindi, il sottoscritto consulente tecnico, sulla base della documentazione reperita, delle informazioni raccolte, e degli accertamenti eseguiti ritiene di poter compiutamente svolgere il proprio incarico.

4. DESCRIZIONE DELLA SOCIETA' E DELL'ATTIVITA'

Dalle informazioni e dai dati risultanti dalle visure effettuate al Registro delle Imprese di Roma dal sottoscritto in data 04.02.2014 (All. 4), in merito alla Sviluppo immobiliari Pavia s.p.a. risulta quanto segue:

- **Costituzione:** la società risulta iscritta al Registro delle Imprese di Roma al n. 10031401002, R.e.a. 1204755, in data 06.06.2008, a seguito del deposito del 04.06.2008 (All. 9), redatto a cura del Notaio Riccardo De Corato, del verbale di assemblea straordinaria con il quale la società di diritto lussemburghese T & C Europe s.a. deliberava il trasferimento della sede legale in Italia e la contestuale trasformazione della forma giuridica in s.r.l. nonché la modifica della ragione sociale in Sviluppo immobiliari Nord-Ovest s.r.l.

Successivamente, in data 27.02.2009, con verbale di assemblea straordinaria redatto dal Notaio Riccardo De Corato (All. 10), la società deliberava l'aumento di capitale sociale a euro 1.000.000,00, la trasformazione in S.p.a., e la modifica della ragione sociale in Sviluppo immobiliari Pavia s.p.a.

- 6 -

- **Sede Legale:** la sede legale è stata stabilita in Italia, in 00153 Roma, Lungotevere Aventino n. 5.

- **Capitale sociale:** il capitale sociale deliberato e sottoscritto che ammontava a euro 30.986,69 è stato aumentato in data 27.02.2009 a euro 1.000.000,00;

- **Compagine sociale:** inizialmente il capitale sociale era detenuto dal socio unico Acqua Pia Antica Marcia s.p.a., poi, in data 08.09.2009, per atto di conferimento di ramo d'azienda, l'intera proprietà del capitale sociale è stata trasferita alla Acqua Marcia immobiliare s.p.a., società dello stesso gruppo. In ogni caso, la Sviluppo immobiliari Pavia s.p.a. risulta soggetta all'attività di direzione e controllo dello stesso ex socio Acqua Pia Antica Marcia s.p.a., come risulta dalla visura sulle società controllanti effettuata presso il registro delle imprese di Roma (All. 11).

- **Organo amministrativo:** l'amministrazione della società in sede di trasferimento in Italia risultava affidata a un amministratore unico, Sig.ra Delia Merlonghi, nata a Roma il 26.02.1946. In data 27.02.2009 (All. 10), veniva istituito un consiglio di

amministrazione e nominato presidente il Sig. Degl'Innocenti Stefano, nato a Roma, il 07.10.1968, c.f. DGLSFN68R07H501Z. Successivamente, veniva nominato di nuovo un amministratore unico nella persona del Sig. Ignazio Stefano Mangiò Pugliese, sostituito in prossimità della presentazione della domanda di concordato, e precisamente con atto del 17.09.2012 iscritto al registro delle imprese in data 16.10.2012, dal Dott. Davide Franco (All. 4);

• **Organo di controllo:** a seguito dell'avvenuto aumento del capitale sociale e della trasformazione in s.p.a., in data 27.02.2009, la società ha dovuto nominare un collegio sindacale costituito dai Dott.ri: Riccardo Acernese, Roberto Fracassi, Alfredo Briatico Vangosa, sostituiti in data 17.09.2012 dai Dott.ri: Sergio Montedoro (presidente), Francesco Palombieri, Luca Sbordonì (All. 4).

Al collegio sindacale sono demandate anche le funzioni di controllo contabile.

• **Oggetto sociale:** come rilevato dall'atto di trasferimento in Italia del 04.06.2008 (All. 9) e come risulta al registro delle imprese (All. 4), la società ha per oggetto sociale: *"la società ha per oggetto lo svolgimento delle seguenti attività, sia in Italia che all'estero:*

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 di 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 di terzi.*

La società potrà inoltre acquistare alle aste pubbliche la proprietà di beni

immobili di ogni genere e tipo.

La società potrà altresì svolgere tutte le altre attività commerciali, industriali, finanziarie, mobiliari ed immobiliari che saranno ritenute dall'organo amministrativo strumentali, accessorie, connesse, necessarie od utili per la realizzazione delle attività che costituiscono l'oggetto sociale, assumere interessenze, quote, partecipazioni anche azionarie in altre società costituite o costituende od imprese aventi per oggetto attività analoghe, affini o connesse alle proprie, sia direttamente che indirettamente, sia in Italia che all'estero, nonché rilasciare garanzie reali e personali, ed in particolare potrà prestare fidejussioni ed avalli a favore di terzi, anche a titolo gratuito, contrarre mutui, sia attivi che passivi, il tutto purché non nei confronti del pubblico e purché tali attività non vengano svolte in misura prevalente rispetto a quelle che costituiscono l'oggetto sociale.

Viene espressamente esclusa ogni attività che rientri nelle prerogative che necessitano l'iscrizione ad albi professionali ed ogni attività finanziaria vietata dalla legge tempo per tempo vigente in materia.

La società si inibisce la raccolta del risparmio tra il pubblico e le attività previste dal d.l. 415/96.”

• **Attività svolta:** la società, che risulta inattiva al registro delle imprese, nel 2008 ha intrapreso una sola, ma importante, iniziativa immobiliare in Pavia la quale prevede la riconversione di un'area di un ex sito industriale “ex NECA” in edilizia residenziale, commerciale e pubblica.

A tal fine, il 04.06.2008, la società ha stipulato un contratto preliminare (All. 7) di acquisizione della suddetta area con la I.S.A.N. s.r.l., versando una caparra di euro 1.000.000,00 a mezzo assegno della A. M. finanziaria s.p.a. (All. 17) e ha stipulato un importante contratto di servizi di progettazione, direzione e controllo (All. 12) con la Gedeam servizi Italia s.r.l., società dello stesso “Gruppo Acqua Marcia”, alla quale ha versato, in data 04.02.2009, un anticipo di euro 4.000.000,00, oltre i.v.a. al 20% (All. 13), importo poi parzialmente restituito a seguito di nota di credito di euro

3.100.000,00 del 31.12.2011 (All. 14), a causa della provvisoria interruzione del progetto conseguente a problematiche tecniche e finanziarie.

A proposito di tale operazione immobiliare si riporta quanto descritto nel ricorso per l'ammissione al concordato preventivo, presentato in data 18.03.2013, e verificato dal sottoscritto sulla base dei contratti stipulati (All. 7): *“in data 4 giugno 2008 la società ISAN, nonché la Fondazione Banca del Monte di Lombardia (quale suo unico socio), da un lato quale parte promittente venditore, e la Sviluppo Immobiliari Pavia S.p.a. (già Sviluppo Immobiliari Nord Ovest S.r.l.), nonché la Acqua Pia Antica Marcia dall'altro lato, quale parte promittente acquirente, hanno sottoscritto un contratto preliminare avente ad oggetto la cessione dell'area ex industriale (ex Neca) di 73.495 mq circa situata nel Comune di Pavia, con i fabbricati sovrastanti al prezzo di Euro 28.500.000. .*

Ai sensi dell'art. 4 del contratto il prezzo doveva essere corrisposto dalla Sviluppo Immobiliari Pavia secondo le seguenti modalità:

- *quanto ad Euro 1.000.000,00 alla data di sottoscrizione del preliminare a titolo di caparra confirmatoria e acconto prezzo. Nella medesima convenzione si dava peraltro atto del pagamento dell'importo a mezzo assegno bancario tratto su conto corrente di AM Finanziaria;*
- *quanto ad Euro 27.500.000, attraverso la cessione in permuta di unità immobiliari da realizzare sulla medesima area promessa in vendita e per un valore commerciale corrispondente.*

Nel contratto erano altresì ben individuati gli obblighi a carico della parte promittente venditrice sia quelli relativi alla completa bonifica dell'area in funzione della destinazione d'uso, e all'ottenimento delle relative certificazioni (art. 3); sia quelli concernenti il rilascio da parte delle Autorità competenti dei permessi a costruire (art. 6). Ai sensi del successivo articolo 8, il rilascio dei predetti permessi entro il termine di due anni dalla sottoscrizione del preliminare (e quindi entro il 4.6.2010) era previsto quale condizione risolutiva della efficacia del contratto, ferma

la facoltà della parte promissaria acquirente di comunicare la proroga del suddetto termine.

Nel corso del rapporto contrattuale, il termine originariamente scadente al 4/06/2010 veniva prorogato sull'accordo delle parti dapprima al 4/06/2012, poi al 4/6/2013 ed infine al 4/6/2014. (cfr. all. 14).

Nel corso della prima metà del 2012, la ISAN, adducendo preoccupazione in ordine alla capacità di Sviluppo Immobiliari Pavia di dar corso alla realizzazione dell'iniziativa immobiliare (preoccupazione motivata da informazioni apprese dalla stampa) in data 06/06/2012 ha comunicato la risoluzione del contratto.

Nel dare tempestivo riscontro a detta comunicazione, la Società, dopo aver fermamente contestato i presupposti giuridici per la risoluzione del contratto, non sussistendo alcun inadempimento a carico della parte promittente acquirente, ha invece ribadito la piena efficacia e validità del contratto (si allega la corrispondenza intercorsa tra le parti nel periodo febbraio-luglio 2012, all. 15).

Una ulteriore contestazione alla invocata risoluzione del contratto preliminare, è stata sollevata recentemente anche dal nuovo organo amministrativo della Sviluppo Immobiliari Pavia con lettera datata 14 marzo 2013, in replica alla comunicazione effettuata dalla Isan alla società di revisione Ernst & Young in data 9 gennaio 2013".

- 10 -

5. IL PIANO DEL CONCORDATO

5.1 BREVI CENNI GENERALI

In data 21.09.2012, la Sviluppo immobiliari Pavia s.p.a., unitamente ad altre 25 società del cd. “Gruppo Acqua Marcia”, tutte sottoposte a direzione e coordinamento ex art. 2497 c.c. della Acqua Pia Antica Marcia s.p.a., ha presentato un ricorso per l’ammissione alla procedura di concordato preventivo di gruppo ai sensi e per gli effetti dell’art. 161, VI comma, L.F., riservandosi di presentare in un secondo momento la proposta concordataria, il piano concordatario e l’ulteriore documentazione a supporto prevista dalla legge fallimentare.

In data 18.03.2013, in pendenza del provvedimento del Tribunale di Roma sulla richiesta di una ulteriore proroga, la società presentava il proprio ricorso per l’ammissione alla procedura di concordato preventivo ex art. 160 L. F. unitamente alla documentazione prevista dalla legge.

Come evidenziato nella domanda di concordato del 18.03.2013 (All. 15 - estratto), alla pagina 39, la proposta di concordato presentata ha natura liquidatoria e, a tal fine, i beni societari saranno affidati ai liquidatori giudiziali che ne dovranno realizzare la conversione in denaro per poi procedere alla ripartizione ai creditori sociali, nel rispetto del principio della “*par conditio creditorum*” e secondo le indicazioni fornite nella proposta di concordato, la quale nella fattispecie prevede:

- Il pagamento integrale dei crediti prededucibili;
- Il pagamento integrale dei crediti privilegiati;
- Il pagamento parziale dei crediti chirografi, stimato nella misura del 20,8593% arrotondata al 20,9%.

5.2 VERIFICA DEI BILANCI DAL 2008 AL 21.09.2012

Considerato quanto è stato richiesto al sottoscritto nell’incarico conferito e precisamente:

- *“la verifica delle posizioni creditorie e debitorie indicate nella proposta di concordato 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'I.v.a. 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 e al passivo concordatario;"*.

il sottoscritto consulente tecnico contabile, al fine di verificare adeguatamente le posizioni creditorie e debitorie della Sviluppi immobiliari Pavia s.p.a., come da ultimo rappresentate nella proposta di concordato con riferimento alla data del 21.09.2012, ha proceduto:

- 1) a esaminare i bilanci d'esercizio dal 2008 alla situazione contabile del 21.09.2012 (All. 19 – tutti i bilanci). Inoltre, si sono predisposti degli indici di bilancio ed è stata effettuata la revisione della situazione contabile al 21.09.2012;
- 2) a verificare le svalutazioni e le rettifiche apportate alle voci di bilancio nell'esercizio 2012 che hanno generato la situazione contabile al 21.09.2012 e la conseguente ipotesi di realizzo dell'attivo e della soddisfazione dei debiti, come riassunti nella successiva TABELLA – B a pag. 25;
- 3) a verificare analiticamente il presumibile valore di realizzo dell'attivo e di estinzione del passivo concordatario, come esposti nella proposta di concordato e riassunti nella colonna E della TABELLA – B a pag. 25;
- 4) a rilevare eventuali elementi di criticità su alcune voci dell'attivo, del passivo concordatario e del riparto proposto (TABELLE – E e F a pag. 39 e 41).

- 12 -

Al fine di comprendere l'incidenza sui bilanci delle principali operazioni poste in essere dalla Sviluppi immobiliari Pavia s.p.a., si è redatta la seguente TABELLA – A, che pone a raffronto i bilanci dall'anno 2008 alla situazione contabile redatta al 21.09.2012, data di presentazione della domanda di concordato:

TABELLA - A

STATO PATRIMONIALE
 (importi espressi in migliaia di euro)

ATTIVO		31/12/08	31/12/09	31/12/10	31/12/11	21/09/12
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					
D)	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)	RATEE 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)	TRATTAMENTO DI FINE RAPP.	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

CONTO ECONOMICO
 (importi espressi in migliaia di euro)

	31/12/08	31/12/09	31/12/10	31/12/11	21/09/12
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) Ammortamento delle imm. imm.	546	1.178	1.178	0	0
b) Ammortamento delle imm. mat.	0	0	0	0	0
d) Svalutaz. crediti dell'attivo circ.	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. FINAN.	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) Imposte correnti	0	0	0	0	0
b) Imposte anticipate	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

- 14 -

5.2.1 LE PRINCIPALI OPERAZIONI POSTE IN ESSERE

Dall'esame della precedente **TABELLA – A** e dalle notizie raccolte sulla base dei documenti esaminati, si evince che le principali operazioni che hanno inciso significativamente sulla situazione patrimoniale, economica e fiscale della Sviluppo immobiliari Pavia s.p.a. sono state le seguenti:

ANNO 2008

• **Aumento del capitale sociale:** nel 2008, il capitale sociale (Passivo: voce A, I), deliberato e sottoscritto, che nel 2008 ammontava a euro 30.986,69, nel 2009 è stato aumentato a euro 1.000.000,00 mediante l'utilizzo delle somme accantonate come Altre Riserve (Passivo: voce A, VII), come verificato dal sottoscritto nel verbale di assemblea del 27.02.2009 (All. 10) e dal mastrino di contabilità (All. 17).

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 a euro 1.000.000,00 a seguito del versamento effettuato in data 04.06.2008, 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 verificato dal sottoscritto nel relativo contratto del 04.06.2008 (All. 7), dal mastrino di contabilità (All. 16) e dalla copia dell'assegno (All. 17).

Il debito sorto nei confronti della collegata AM finanziaria s.p.a. veniva in seguito imputato ad altre riserve (All. 16) (Passivo: voce A, VII).

L'operazione risulta correttamente esposta in bilancio.

- 15 -

ANNO 2009

• **Versamento dell'acconto per il contratto di servizi con Gedeam:** nel 2009, le rimanenze (Attivo: voce C, I, 5) subivano un ulteriore incremento di euro 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 euro 800.000,00 (All. 13), previsto nell'accordo di "prestazioni di servizi tecnici" (All. 12) necessari per la realizzazione del progetto immobiliare da realizzarsi sull'area ex NECA. La somma versata a titolo di i.v.a. pari a euro 800.000,00 aumentava la voce Crediti tributari (Attivo: voce C, II) che quindi, al 31.12.2010 risultavano pari a complessivi euro 803.963,00.

L'operazione era finanziata in parte dalla UBI banca s.p.a. e in parte dalla collegata A.M. finanziaria s.p.a., pertanto aumentavano nel passivo i Debiti verso Banche e i Debiti verso collegate (Passivo: voce D), come riscontrato dal sottoscritto nell'estratto di conto corrente dell'UBI banca (All. 6) e nel mastrino di contabilità (All. 18).

Le suddette operazioni risultano correttamente esposte in bilancio.

ANNO 2011

• **Interruzione delle operazioni sociatarie:** nel 2011, come evidenziato nel bilancio chiuso al 31.12.2011 e nell'allegata relazione del collegio sindacale (All. 20), la mancata concessione delle autorizzazioni edilizie da un lato e la crisi finanziaria che ha investito il "Gruppo Acqua Marcia" dall'altro lato hanno comportato effetti consistenti sulle attività patrimoniali della società. In particolare, le rimanenze (Attivo: voce C, I, 5) sono state ridotte di euro 4.000.000,00 a seguito dell'interruzione del contratto di prestazioni di servizi con la consociata Gedeam che ha emesso apposita nota di credito (All. 14) per euro 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 euro 900.000 (All. 19). Il suddetto importo di euro 3.100.000,00 risulta "compensato" attraverso il rapporto di conto corrente intrattenuto con la collegata A.M. finanziaria s.p.a., cosa che ha comportato l'azzeramento dei debiti verso la stessa collegata (Passivo: voce D) per euro 1.202.471,00 (All. 21) e l'insorgere di un credito per la differenza, poi svalutato (Attivo: voce C, III) per euro 2.025.741,00, ma anche l'azzeramento del credito chirografo verso la consociata.

- 16 -

In merito alla correttezza dell'esposizione in bilancio delle suddette operazioni, come rilevato dallo stesso collegio sindacale, si evidenzia 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 (in tal modo praticamente azzerate di valore) che hanno contribuito alla determinazione della perdita annuale 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. L'anomalia risulta 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.

Comunque, in considerazione della tipologia liquidatoria del concordato preventivo *“con cessione dei beni a favore dei creditori”* e stante l'incerto esito della suddetta iniziativa immobiliare, anche a causa della richiesta da parte della ISAN s.r.l. della risoluzione del contratto preliminare, maggiori indicazioni si potranno trarre soltanto all'esito della controversia contrattuale. Inoltre, qualora dalla cessione del contratto preliminare fossero realizzate maggiori somme, rispetto a quelle indicate in bilancio, queste andrebbero sicuramente a favore dei creditori chirografi.

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 21.09.2012 e allegata alla domanda di concordato preventivo, ha risentito quasi esclusivamente delle rettifiche, delle svalutazioni e delle variazioni operate in un'ottica liquidatoria.

- 17 -

5.2.2 ANALISI DI BILANCIO: GLI INDICI DI BILANCIO

Visti i bilanci e le operazioni che hanno determinato le consistenze delle relative voci, per comprendere appieno la situazione patrimoniale, finanziaria ed economica in cui ha operato la società prima della presentazione della domanda di concordato del 21.09.2012, si ritiene opportuno analizzare i bilanci attraverso degli appositi indici significativi della capacità economica e finanziaria della società.

Va premesso che, nel caso di specie, considerato che la Sviluppi immobiliari Pavia s.p.a. non aveva una propria attività imprenditoriale in corso di svolgimento e capace di generare ricavi ma che in realtà, come già descritto a pagina 8 e seguenti, l'unico progetto è stato poi interrotto nella fase iniziale a causa della crisi finanziaria che ha investito l'intero “Gruppo Acqua Marcia”, tali indici risentono della suddetta situazione e pertanto vanno interpretati tenendone conto.

Pertanto, di seguito si espongono quegli indici che si sono ritenuti in qualche modo significativi per lo stato dell'attività della Sviluppo immobiliari Pavia s.p.a.

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

Il margine operativo lordo è un indice economico che rappresenta la redditività della gestione dell'attività caratteristica dell'impresa, quindi con esclusione di tutte le operazioni finanziarie o straordinarie e degli accantonamenti e ammortamenti. In linea generale, è dato dalle seguenti voci del conto economico:

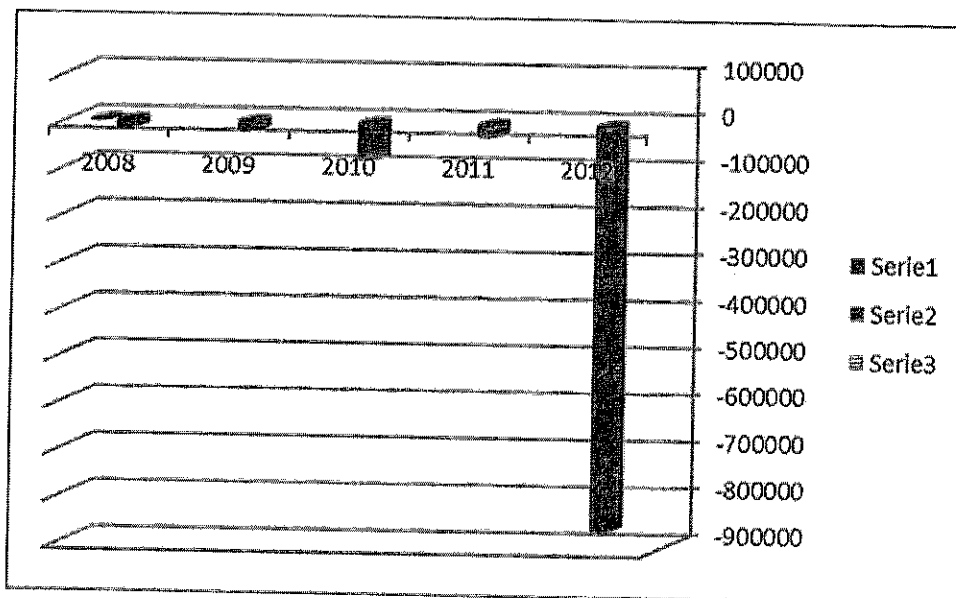
$$M.O.L. = Ricavi - Costi della produzione + ammortamenti e accantonamenti$$

Il M.O.L. per la Sviluppo 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 euro 854.372,00 relativo alle prestazioni rese dalla Gedeam servizi Italia s.r.l. per il programma edilizio dell'area Ex Neca.

- 18 -

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”.

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

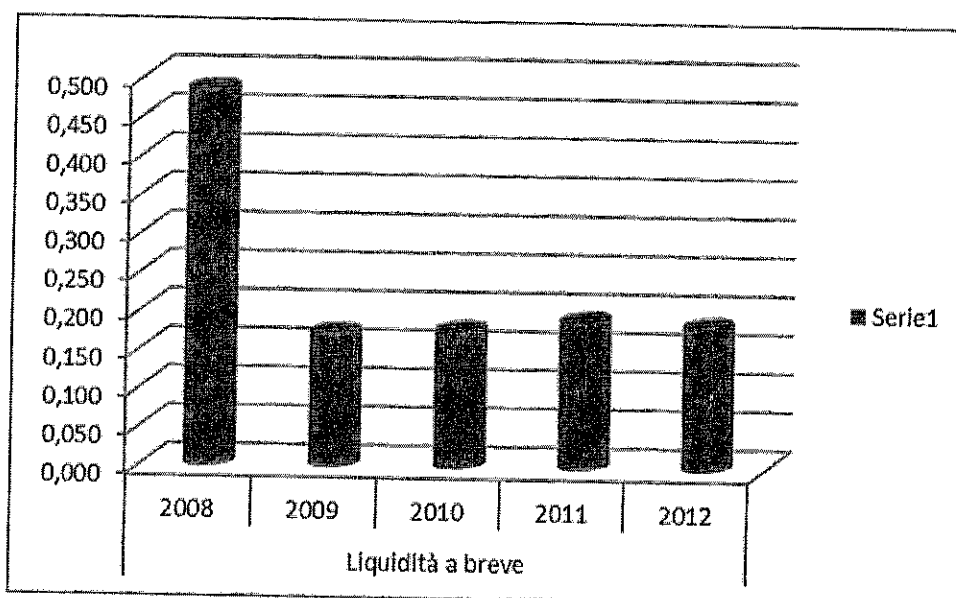
$$\text{Liquidità a breve} = \frac{\text{Attivo circolante} - \text{Rimanenze}}{\text{Debiti a breve termine}}$$

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 Sviluppo 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

- 19 -

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:

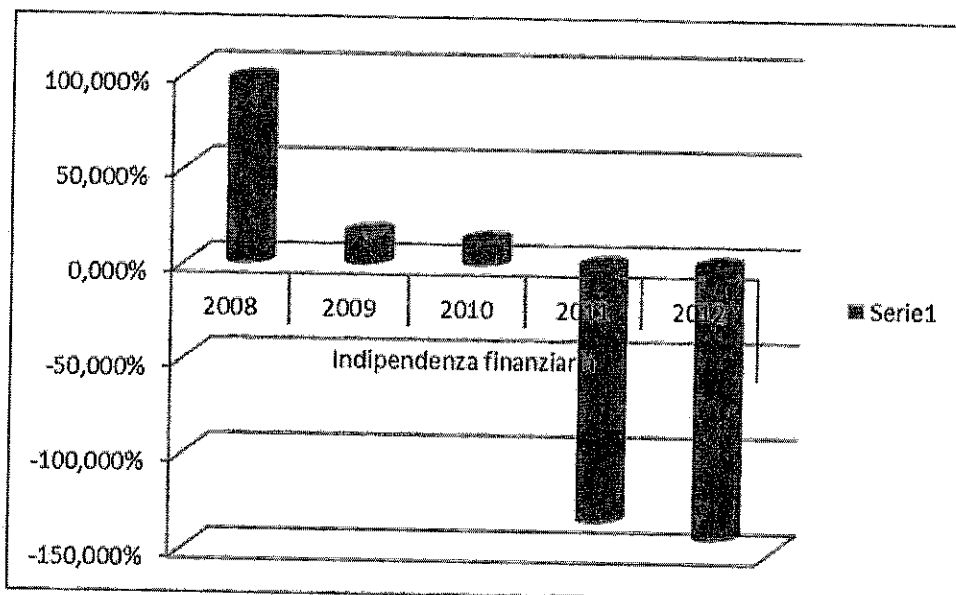
$$\text{Indipendenza finanziaria} = \frac{\text{Patrimonio netto}}{\text{Totale attivo}}$$

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 Sviluppo 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%

- 20 -

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.

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

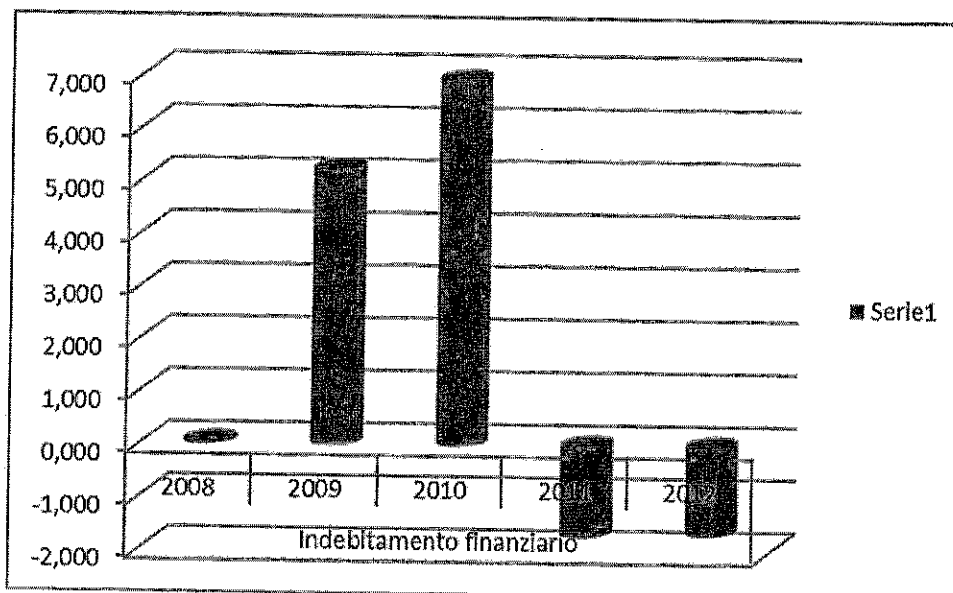
$$\text{Indebitamento finanziario} = \frac{\text{Debiti finanziari}}{\text{Patrimonio netto}}$$

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 e 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

- 21 -

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



5.2.3 VERIFICA DELLA SITUAZIONE CONTABILE AL 21.09.2012

La situazione patrimoniale redatta al 21.09.2012 e riportata nella precedente TABELLA A evidenzia le seguenti poste contabili che sono state oggetto di revisione:

- **Rimanenze** (*Attivo: voce C, I, 5*): al 31.12.2011 pari a euro 1.000.000,00, sono state incrementate nel 2012 di euro 45.627,00 per l'acconto residuo vantato nei confronti della Gedeam s.r.l. e importo poi svalutato di euro 41.064,00, al fine di tenere conto di quanto inizialmente previsto nel piano di concordato preventivo presentato dalla stessa società.

Pertanto, l'importo delle rimanenze al 21.09.2012 ammonta a euro 1.004.563,00.

Per tale operazione valgono le considerazioni fatte in precedenza per l'anno 2011 a pag. 15 e 16 (d - Interruzione delle operazioni sociatarie).

- **Crediti verso controllanti** (*Attivo: voce C, II*), al 31.12.2011 pari a zero, nel 2012 sono state inizialmente incrementate di euro 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, pari a euro 25.278,00, nel consolidato fiscale nazionale. Tale credito è stato poi svalutato del 70,00% (euro 4.866,00), e quindi indicato in bilancio per euro 2.086,00 a causa delle difficoltà finanziarie della capogruppo.

A tal fine, il sottoscritto ha verificato la corrispondenza dei suddetti importi con il consolidato fiscale nazionale (All. 23), con il mastro di contabilità (All. 24) e ha accertata la natura chirografaria del credito.

L'operazione risulta correttamente esposta in bilancio.

- **Crediti tributari** (*Attivo: voce C, II*), al 31.12.2011 pari a euro 803.433,00, sono stati incrementati di euro 785,00, per le ordinarie operazioni di acquisto eseguite nel 2012, per un totale complessivo al 21.09.2012 di euro 804.218,00.

A tal fine, il sottoscritto ha verificato la veridicità e la corrispondenza dei suddetti importi con le liquidazioni iva, con le dichiarazioni iva, con i relativi registri di acquisto e vendita dal 2008 al 2012, con le fatture di acquisto e di vendita nonché con il mastro di contabilità (All. 5).

Un'analisi più approfondita circa la natura e l'esigibilità del suddetto credito è stata fatta nel successivo paragrafo "*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 a euro 2.025.741,00, totalmente svalutate, sono state incrementate nel 2012 per euro 82.492,00 (a titolo di fatture da emettere per interessi attivi), dando luogo a un totale complessivo pari a euro 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., di cui si è già detto, ed è stato totalmente svalutato in considerazione della improbabile esigibilità 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 a euro 394,00, rappresenta la mera disponibilità di cassa che, al 21.09.2012, risulta pari a euro 67,00, come riscontrato anche dal mastrino di contabilità (All. 25).

- 23 -

L'operazione risulta correttamente esposta in bilancio.

• **Patrimonio netto** (*Passivo: voce A*), al 31.12.2011 pari a euro – 2.417.398,00, per effetto delle perdite d'esercizio al 21.09.2012 risulta pari a euro – 2.583.446,00.

L'operazione risulta correttamente esposta in bilancio.

• **Debiti verso banche c/c** (*Passivo: voce D*), al 31.12.2011 pari a euro 4.126.614,00, risulta incrementata di euro 165.794,00 per effetto principalmente degli interessi passivi bancari relativo allo scoperto di conto corrente intrattenuto con l'UBI banca s.p.a.. Il debito verso banche al 21.09.2012, riscontrato dal sottoscritto con gli estratti di conto corrente (All. 6) e con i mastrini di contabilità, ammonta a euro 4.292.408,00 di cui euro 4.292.349,01 è l'ammontare del debito nei confronti della Ubi banca e euro 58,99 è l'ammontare del debito nei confronti della Veneto banca (All. 26).

L'operazione risulta correttamente esposta in bilancio.

• **Debiti verso fornitori** (*Passivo: voce D*), al 31.12.2011 pari a euro 88.287,00, risulta incrementata di euro 1.228,00 per un totale complessivo al 21.09.2012 pari a euro 89.515,00. L'ammontare dei suddetti debiti è stato verificato con i mastri di contabilità (All. 27) e ove esistenti con le fatture pervenute.

In particolare, il dettaglio dei suddetti debiti è il seguente:

Maccarone Giuseppe	per euro	263,00
B&M Copie s.n.c.	per euro	855,00
I.S.A.N. s.r.l.	per euro	60.000,00
Degl'innocenti Stefano	per euro	281,00
Fatt. da ric. Averni & Associati	per euro	710,00
Fatt. da ricevere Locatelli	per euro	853,00
Fatt. da ricevere collegio sindacale	per euro	26.552,00

Le suddette operazioni risultano correttamente esposte in bilancio.

• **Debiti verso controllanti** (*Passivo: voce D*), al 31.12.2011 pari a euro 6.025,00, l'importo risulta incrementato di euro 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 .

Il saldo al 21.09.2012 ammonta a euro 10.415,00 come riscontrato dai mastri di contabilità (All. 28), dai registri iva e dalle fatture ricevute.

L'operazione risulta correttamente esposta in bilancio.

• **Debiti tributari** (*Passivo: voce D*), al 31.12.2011 pari a euro 299,00, l'importo al 21.09.2012 risulta pari a euro 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 euro zero, l'importo al 21.09.2012 risulta pari a euro 1.500,00 ed è relativo agli emolumenti dovuti ad un precedente amministratore, Sig. Mangiò come da mastri contabile (All. 29).

L'operazione risulta correttamente esposta in bilancio

In riferimento agli "Altri debiti", si rileva che, in data 06.03.2014, è pervenuta da Equitalia una domanda di credito per euro 467,21, per omessi versamenti Inps relativi all'anno 2012, oltre sanzioni e interessi, pertanto, si deve rilevare la mancata contabilizzazione di tale debito nella situazione contabile al 21.09.2012.

5.3 LA VERIFICA DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO

Al fine di esprimere un giudizio di fattibilità sulle singole voci che costituiscono i valori di presumibile realizzo dell'attività e di presumibile estinzione delle passività nonché del riparto ipotizzato, il sottoscritto ha elaborato la seguente TABELLA – B:

TABELLA B

	Saldi al lordo delle sval. e variaz.	F.do svalutazioni crediti	Saldi contabili 21/09/2012	Variazioni proposta di concordato	Attivo e passivo proposto
	A	B	C	D	E
ATTIVO					
Rimanenze	1.045.627	-41.064	1.004.563	-994.619	9.944
Crediti v/controllanti	6.952	-4.866	2.086	-668	1.418
Crediti v/consociate	2.107.821	-2.107.821	0	250.384	250.384
Crediti tributari	804.218	0	804.218	1	804.219
Disponibilità liquide	67	0	67	27.914	27.981
Totale attività	3.964.685	-2.153.751	1.810.934	-716.988	1.093.946
PASSIVO					
Patrimonio netto	-429.695	-2.153.751	-2.583.446	2.583.446	0
Debiti v/banche (3)	4.292.408	0	4.292.408	-3.397.042	895.366
Debiti v/fornitori chir. (3)	62.700	0	62.700	-49.621	13.079
Debiti v/fornitori priv. (2)	26.815		26.815	-1	26.814
Debiti v/controllanti (3)	10.415	0	10.415	-8.243	2.172
Debiti tributari (2)	542	0	542	0	542
Altri debiti (3)	1.500	0	1.500	-1.187	313
Debiti di procedura					
Spese di procedura (1)	0	0	0	151.968	151.968
Spese di mantenimento (1)	0	0	0	450	450
Interessi su privilegio (2)	0	0	0	3.242	3.242
Totale passività	3.964.685	-2.153.751	1.810.934	-716.988	1.093.946

(1) (2) (3) Ripartizione dell'attivo ai creditori

(1) Crediti prededucibili: pagamento integrale 100%

(2) Crediti in privilegio: pagamento integrale 100%

(3) Crediti chirografi: pagamento parziale nella misura del 20,8593%

Nella TABELLA B sono indicati i seguenti valori:

- Colonna A: i saldi al lordo delle svalutazioni e variazioni che hanno determinato i saldi contabili al 21.09.2012;
- Colonna B: le svalutazioni e le variazioni apportate per determinare i saldi contabili al 21.09.2012
- Colonna C: i saldi contabili al 21.09.2012, con la suddivisione dei “debiti verso fornitori” tra fornitori che hanno il credito in chirografo e professionisti che hanno il credito in privilegio;
- Colonna D: le variazioni apportate sui saldi al 21.09.2012, al fine di determinare i valori di presumibile realizzo dell’attività e di presumibile estinzione delle passività.
- Colonna E: i valori di presumibile realizzo dell’attività e di presumibile riparto tra i creditori.

- 26 -

Circa la qualificazione della natura dei crediti e dei debiti tra chirografi e postergati, ai sensi e per gli effetti dell’art. 2467 e 2497 quinquies del codice civile, si condividono, nelle linee generali, le conclusioni tratte dal Prof. Abriati nel proprio parere, in quanto conformi ai principi statuiti dalla dottrina e dalla giurisprudenza prevalente. Il parere del Prof. Abriati si suppone noto essendo allegato a tutti gli atti del concordato preventivo.

Pertanto, il sottoscritto ha verificato se, nel piano di presumibile realizzo delle attività e di presumibile estinzione delle passività nonché di riparto, i suddetti principi siano stati rispettati, rilevando le eventuali discordanze.

5.3.1 L’ATTIVO DI PRESUMIBILE REALIZZO

Il valore complessivo dell’attivo di presumibile realizzo, come proposto nel piano di concordato, ammonta a euro 1.093.946,00 ed è composto come segue:

- **Rimanenze pari a euro 9.944,00**

Il valore delle “Rimanenze” al 21.09.2012 risulta pari a euro 1.004.563, di cui si ritiene di presumibile realizzo una somma pari a euro 9.994,00, in quanto:

- euro 1.000.000,00, è relativo al versamento effettuato in data 04.06.2008, 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;

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

- 27 -

A seguito della domanda di concordato preventivo (All. 34 - estratto) presentata dalla Gedeam servizi Italia s.r.l. e della percentuale di soddisfazione prevista per i creditori chirografi il suddetto credito è stato stimato realizzabile per euro 9.944,00 (21,80% di euro 45.627,00).

Il sottoscritto 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.

• **Crediti v/controllanti pari a euro 1.418,00**

Il valore dei “Crediti v/controllanti” al 21.09.2012 risulta pari a euro 2.086,00 di cui si ritiene di presumibile realizzo una somma pari a euro 1.418,00.

Il suddetto 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 (All. 35 – estratto).

Il sottoscritto, verificato quanto riportato nel 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.

• **Crediti v/consociate pari a euro 250.384,00**

Il valore dei “Crediti v/consociate” al 21.09.2012 risulta pari a zero in quanto totalmente svalutato. Nel piano di concordato presentato dalla Acqua Marcia finanziaria s.p.a. è stato ritenuta di presumibile realizzo una somma pari a euro 250.384,00.

Il suddetto 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 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 (All. 3).

- 28 -

Il sottoscritto, in merito alla qualificazione del credito come postergato, rileva che 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. sono stati considerati indistintamente come postergati.

Atteso che risulta conclamato lo stato di squilibrio finanziario al momento della formazione del credito (31.12.2011), la corrispondenza della qualificazione del credito come postergato ai principi stabiliti dall'art. 2467 (Finanziamenti dei soci) e 2497 quinquies (Finanziamenti dell'attività di direzione e coordinamento) del c.c. e

alle linee guida delineate dal Prof. Abriani nel proprio parere, va pertanto ricercata nell'esatta individuazione della natura commerciale o di finanziamento del suddetto contratto di conto corrente di corrispondenza.

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 risulterebbe essere molto simile a un rapporto di cash - pooling di gruppo, con connessi servizi di gestione amministrativa, intrattenuto con una finanziaria anch'essa facente parte dello stesso gruppo.

A riguardo, si riporta un commento IPSOA sulla qualificazione giuridica dei suddetti contratti misti:

"Nei gruppi imprenditoriali, nazionali e internazionali, l'ottimizzazione delle risorse finanziarie può essere raggiunta tramite l'analisi e la gestione dei flussi.

L'allocazione delle risorse monetarie delle società con maggiore liquidità a favore di altre consociate operative permette di ridurre i costi complessivi derivanti dall'accesso al credito. Tale obiettivo può essere raggiunto dall'utilizzazione di contratti di finanziamento inter-societari e dai contratti di conto corrente inter-societari, questi ultimi denominati anche contratti di tesoreria accentrata o di cash pooling.

Entrambe le tipologie contrattuali consentono di migliorare la gestione dei flussi di cassa e di conseguire un adeguato risparmio nell'allocazione delle risorse finanziarie.

Tra le varie forme di finanziamento a disposizione dei gruppi multinazionali, il cash pooling, che letteralmente significa accentramento di liquidità, rappresenta dunque uno degli strumenti più utilizzati per la gestione ottimale dei flussi finanziari, in quanto consente una gestione centralizzata del fabbisogno finanziario del gruppo mediante il trasferimento a una società cosiddetta "tesoreria" (normalmente la società capogruppo) dei saldi attivi e passivi dei singoli c/c intestati alle varie società.

La trattazione dell'argomento che segue verrà sviluppata approfondendo, dapprima, la disciplina civilistica e, successivamente, quella fiscale. Sotto quest'ultimo aspetto, verranno analizzati sia gli accorgimenti contabili che la normativa applicabile al sistema di cash pooling.

IL CONTRATTO DI CASH POOLING: ASPETTI CIVILISTICI

Inquadramento della disciplina civilistica

L'accordo di cash pooling consiste nell'accentrare in capo a un unico soggetto giuridico la gestione delle disponibilità finanziarie di un gruppo societario, allo scopo di gestire al meglio la tesoreria aziendale con riguardo ai rapporti in essere tra le società aderenti al gruppo e gli istituti di credito.

Nell'insieme, l'accordo di cash pooling consente di evitare possibili squilibri finanziari riconducibili alle singole realtà aziendali facenti parte del gruppo, attraverso una gestione unitaria della situazione finanziaria del medesimo gruppo.

Esso, infatti, permette di compensare i saldi attivi di conto corrente di alcune società con i saldi negativi di altre, realizzando un risparmio di interessi passivi e ottenendo il risultato indiretto di finanziare le società che presentano una posizione debitoria nei confronti degli istituti di credito.

Le società interessate sono tenute a deliberare il contenuto dell'accordo di cash pooling nei rispettivi Consigli di amministrazione, definendo in particolare l'oggetto, la durata, i limiti di indebitamento, le aliquote relative agli interessi attivi e passivi e le commissioni applicabili.

Successivamente, tali clausole vengono formalizzate in un contratto di conto corrente intersocietario (in forma di scrittura privata) tra le società del gruppo e la società incaricata di gestire la tesoreria.

In particolare, attraverso tale accordo:

- le società conferiscono mandato alla società capogruppo (pooler o pool leader) per la gestione della tesoreria del gruppo*

•la società pooler o pool leader stipula un contratto con un istituto di credito. Si tratta di un contratto di pool in base al quale alla stessa viene intestato un conto corrente (pool account) cui far confluire tutti i movimenti che interessano le posizioni di conto corrente delle singole società

•la società pooler o pool leader stipula con le società del gruppo dei contratti di conto corrente non bancario, al fine di legittimare le singole posizioni di debito e credito, conseguenti al trasferimento dei saldi attivi e passivi dei singoli conti su quello del pool.

In sintesi, i movimenti dei singoli conti correnti intestati alle società del gruppo saranno riversati con frequenza predeterminata (giornaliera, settimanale o mensile) sullo specifico conto corrente intestato alla società controllante o capogruppo.

La vera ragione che sottende a tale contratto è che attraverso l'accentramento di risorse finanziarie, la società pooler è in grado di gestire in modo ottimale i flussi di liquidità provenienti dalle varie società del gruppo, concedendo finanziamenti ad hoc (a tassi convenienti) alle altre società.

La corretta gestione del cash pooling non può, quindi, prescindere da una puntuale regolamentazione contrattuale dei rapporti interni al gruppo, per l'esatta qualificazione giuridica degli accordi e del conseguente trattamento tributario, ai fini della determinazione del reddito d'impresa.

Qualificazione giuridica del contratto di cash pooling

Il contratto di cash pooling rientra nella categoria dei contratti atipici (ex articolo 1322 c.c.) e può essere definito come un accordo stipulato autonomamente da tutte le consociate di un gruppo con una stessa società (la capogruppo) che funge quale centro di tesoreria e ha per oggetto la gestione di un conto corrente "accentrato" sul quale vengono riversati i saldi dei conti correnti periferici di ciascuna consociata.

La complessità e la varietà dello strumento in argomento non consentono di assimilare agevolmente tale tipologia di accordo a una precisa fattispecie contrattuale; sebbene la dottrina, pressoché unanimemente, riconduca il contratto in esame a una particolare forma di conto corrente non bancario, parte della stessa non concorda con tale ricostruzione.

Gli autori che hanno evidenziato la natura diversa del cash pooling rispetto al conto corrente bancario inquadrano il contratto in argomento tra i contratti misti, desumendola quale combinazione di elementi propri del contratto di conto corrente ed elementi propri dei contratti di finanziamento, ove la causa mista e unitaria viene individuata specificatamente nella gestione della tesoreria di gruppo.

La circostanza che non appaia adeguata l'assimilazione del cash pooling al contratto di conto corrente induce a una riflessione.

Il codice civile, all'articolo 1823, definisce il conto corrente come "il contratto con quale le parti si obbligano ad annotare in un conto i crediti derivanti da reciproche rimesse, considerando inesigibili ed indisponibili fino alla chiusura del conto".

Si tratta, quindi, di un contratto volto a consentire alle parti, che siano reciprocamente creditrici per taluni affari e debentrici per altri, di gestire i rispettivi crediti in modo unitario. Mediante il conto corrente, infatti, le parti potranno operare una liquidazione per differenza delle loro posizioni, attraverso una compensazione dei rispettivi crediti e debiti.

E' evidente come il contratto di conto corrente, nello schema individuato dal codice civile, sia uno strumento per la gestione di crediti originati da un rapporto sottostante. In altri termini, ogni credito che viene annotato nel conto trova la sua origine e giustificazione causale in un rapporto sorto tra le parti, distinto da quello di conto corrente.

Dal punto di vista del fondamento causale, proprio i sopraccitati elementi contrattuali hanno portato la dottrina prevalente a classificare il conto corrente nell'ambito dei contratti normativi, che hanno per oggetto la disciplina dei rapporti futuri ed eventuali che potranno sorgere tra le parti, in virtù di altri atti giuridici.

Ricordati così sommariamente taluni aspetti del conto corrente, è opportuno osservare che diversa appare la natura del cash pooling, non perché in esso manchino gli elementi propri del contratto di conto corrente non bancario, ma perché, come si è già accennato, vi si aggiungono innegabilmente gli elementi tipici di un prestito in denaro, che viene attuato tramite il trasferimento di risorse finanziarie dai singoli conti periferici al conto corrente accentrato gestito dal pooler.

In tal senso, il fondamento causale del negozio non è più, come nei semplici contratti di conto corrente non bancario, la gestione dei rapporti che potranno sorgere tra le parti in virtù di altri atti giuridici, ma è la gestione della tesoreria secondo modalità tali da compensare, sebbene temporaneamente, le carenze di liquidità di taluni partecipanti con le disponibilità degli altri, al fine di evitare o ridurre il ricorso all'indebitamento bancario.

Appare dunque innegabile che nella fattispecie in esame si verifichi, sia pure con effetto collaterale, un'operazione di finanziamento a favore delle società del gruppo, che vedrebbero coprire le loro

passività di conto per effetto della gestione "accentrata" delle liquidità del gruppo medesimo. In definitiva si tratta di un contratto il cui elemento "prestito" è insito in tale tipo di negozio e ciò a prescindere dalla circostanza che in tale negozio il fondamento causale non è quello di un'operazione di finanziamento."

Pertanto, alla luce delle suddette riflessioni, in linea generale **e stante la mera situazione contabile al 21.09.2012**, sembrerebbe corretto quanto riportato nel piano di concordato, cioè: 1) l'aver considerato i rapporti diretti nascenti tra la Sviluppo 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.

Nello specifico però, si deve evidenziare che il credito, vantato dalla Sviluppo 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 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 realizzabile e pertanto delle somme a disposizione dei creditori della Sviluppo immobiliari Pavia s.p.a.

- 31 -

Infine, si rileva che in data 22.03.2014, il Commissario Giudiziale della Acqua Marcia Finanziaria s.p.a. concordato prev. 62/2012, Avv. Gian Luca Righi, ha presentato la propria relazione ex art. 172 L.F. nella quale fa presente che ai creditori postergati s'ipotizza un riparto tra il 2% e lo 0%, anziché l'11,88% come dal piano di concordato presentato.

• **Crediti tributari pari a euro 804.219,00**

Il valore dei "Crediti tributari" al 21.09.2012 risulta pari a 804.219,00 ed è ritenuto totalmente realizzabile, in quanto:

- euro 786,00, relativo alla liquidazione del periodo 2012. Il sottoscritto ha verificato tale importo con la liquidazione iva periodica (All. 30) e con il registro iva acquisti, trovandone conferma;
- euro 803.433,00, relativo al credito iva maturato al 31.12.2010 e richiesto a rimborso. Tale credito, che costituisce gran parte dell'attivo del piano di

concordato, è stato sottoposto dal sottoscritto a una attenta revisione, al fine di accertarne la reale sussistenza e l'esatto importo. A tal fine, il sottoscritto ha verificato:

- a) le fatture di acquisto, i registri iva e le relative liquidazioni periodiche. Si evidenzia che gran parte del credito iva deriva dalla fattura emessa dalla Gedeam Servizi Italia s.r.l. per complessivi euro 4.800.000,00 (All. 13) di cui euro 800.000,00 per iva, pagata in data 04.02.2009 con bonifico effettuato dal conto corrente dell'Ubi banca s.p.a. (All. 13 e 6);
- b) il modello iva 2011 (All. 5) dal quale risulta il suddetto credito e il successivo modello Iva VR 2012 (All. 5) con il quale è stato richiesto il relativo rimborso presentato in data 27.12.2012 (All. 5);

A proposito del suddetto rimborso iva, il sottoscritto fa presente che, 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 (All. 5) che la Sviluppi immobiliari Pavia ha provveduto a consegnare in data 04.02.2014 (All. 5).

- 32 -

La società è tuttora in attesa della verifica definitiva del credito iva da parte dell'Agenzia delle Entrate competente (Dir. Prov.le 1 Roma). In ogni caso il sottoscritto, sulla base della documentazione esaminata, ha verificato che verosimilmente il valore di presumibile realizzo del suddetto credito è pari a euro 803.433,00, oltre interessi di legge.

• **Disponibilità liquide pari a euro 27.981,00**

Il valore delle "Disponibilità liquide" al 21.09.2012 risulta pari a euro 27.981,00 ed è ritenuto totalmente realizzabile, in quanto:

- euro 67,00 pari al saldo fisico di cassa;
- euro 27.914,00, pari a circa il 20% degli oneri della procedura (euro 140.000,00), che sarà messo a disposizione, per impegno preso (All. 32), dal

Sig. Francesco Bellavista Caltagirone senza obbligo di restituzione, condizionatamente all'emissione del decreto di apertura della procedura di concordato.

Il sottoscritto ritiene corretto il valore di presumibile realizzo pari a euro 27.981,00.

5.3.2 IL PASSIVO DA ESTINGUERE E IL RIPARTO PROPOSTO

Sulla base della situazione contabile al 21.09.2012, il valore complessivo di presumibile estinzione del passivo, comprensivo degli oneri della procedura, ammonta a euro 4.550.038,00, ed è composto come segue:

• Debiti verso Banche per euro 4.292.408,00

Il valore dei “Debiti v/banche” al 21.09.2012 risulta pari a euro 4.292.408,00 ed è relativo:

- al debito verso Ubi banca c/c 46358, per complessivi euro 4.292.349,00 di cui euro 4.242.606,71 per debiti al 30.06.2012 ed euro 49.742,00 per il rateo degli interessi passivi calcolati al 21.09.2012. I suddetti importi sono stati riscontrati con gli estratti di conto corrente (All. 6) e con i mastrini della contabilità (All. 26).

Al riguardo, si rileva che la Ubi Banca s.p.a. ha presentato una dichiarazione di credito per euro 4.292.799,86, che differisce, per euro 451,00, dall'importo iscritto nella situazione contabile del 21.09.2012, a causa della contabilizzazione degli oneri giornalieri dal 30.06.2012 al 21.09.2012 relativi alla “penale per sconfinò”.

- al debito verso Veneto banca s.p.a., per euro 58,99 (All. 6 e 26).

La Veneto Banca s.p.a. non ha presentato la dichiarazione di credito.

Il valore di riparto ipotizzato per i “Debiti v/banche”, trattandosi di credito in chirografo, è stato stimato in euro 895.366,00 pari al 20,8593% dell'importo complessivo di euro 4.292.408,00 indicato nella situazione contabile al 21.09.2012.

• Debiti verso fornitori per euro 89.515,00

L'ammontare complessivo dei debiti verso fornitori dalla contabilità al 21.09.2012, ammonta a euro 89.515,00. Tale importo differisce da quanto risultante sulla base delle domande di credito presentate dai fornitori. Al fine di rendere più agevole il

raffronto tra quanto risultante dalla domanda di concordato e quanto richiesto dai fornitori il sottoscritto ha redatto la seguente TABELLA C:

TABELLA C

FORNITORI	Importo da situazione contabile 21.12.2012	Prelazioni da riparto concordato	Importo da domande di credito o contabilità se assente	Prelazioni da domanda di credito o contabilità se assente
Maccarone G.	263,00	privilegio	263,00	privilegio
B&M Copie s.n.c.	855,00	chirografo	855,00	chirografo
I.S.A.N. s.r.l.	60.000,00	chirografo	60.000,00	chirografo
Deg'Innocenti S.	281,00	chirografo	281,00	chirografo
Averni e ass.	710,00	chirografo	714,85	chirografo
Locatelli	853,00	chirografo	5.510,67	privilegio
Acernese	22.393,00	privilegio	31.660,65	privilegio
Fracassi	2.080,00	privilegio	8.550,40	privilegio
Briatico	2.080,00	privilegio	8.647,20	privilegio
Totale fornitori	89.515,00		116.482,77	

Dalla tabella si rileva che le differenze tra quanto riportato nella situazione contabile al 21.09.2012 e quanto richiesto dai creditori sono relative a:

- 34 -

- Dott. Italo Locatelli, relativamente ai compensi per la carica di presidente del collegio sindacale per gli anni 2011 e 2010. Al riguardo, si evidenzia che nella domanda di concordato era stato riportato il credito di euro 853,00 in chirografo, mentre il fornitore ha richiesto un importo di euro 5.510,67 in privilegio;
- Dott. Acernese, relativamente ai compensi per la carica di sindaco effettivo anni 2010 e 2011, e presidente del collegio sindacale dal febbraio 2012 al settembre 2012. Nella domanda di concordato era stato riportato il credito di euro 22.393,00, mentre il fornitore ha richiesto un importo di euro 31.660,65;
- Dott. Fracassi, relativamente ai compensi per la carica di sindaco effettivo dal 05.03.2012 al 17.09.2012. Nella domanda di concordato era stato riportato il credito di euro 2.080,00 in privilegio, mentre il fornitore ha richiesto un importo di euro 8.550,40 in privilegio;

- Dott. Briatico, relativamente ai compensi per la carica di sindaco effettivo dal 27.02.2012 al 17.09.2012. Nella domanda di concordato era stato riportato il credito di euro 2.080,00 in privilegio, mentre il fornitore ha richiesto un importo di euro 8.467,20 in privilegio;

Relativamente ai compensi dei componenti del collegio sindacale per l'anno 2012, senza entrare nel merito specifico della determinazione degli importi come richiesti, si rileva una incongruenza con quelli richiesti per gli anni 2010 e 2011, tenuto conto che nel 2012 la carica è stata ricoperta per sette mesi.

In ogni caso, dalla precedente tabella C si evince che gli importi indicati sia come debiti verso i fornitori sia come valori di presumibile estinzione sono in effetti diversi da quelli richiesti dai creditori nelle loro dichiarazioni di precisazione del credito, sia riguardo la consistenza sia riguardo le prelazioni a essi attribuite (Locatelli).

Pertanto, considerato che la differenze incidono significativamente sul riparto tra i creditori, il sottoscritto ha elaborato la successiva TABELLA D evidenziando gli importi in chirografo e privilegio sia secondo quanto indicato nella domanda di concordato sia secondo le dichiarazioni di credito presentate dai fornitori o in assenza sulla base della contabilità,

- 35 -

TABELLA D

FORNITORI	Chirografo	Privilegio	Chirografo	Privilegio
	da riparto da concordato	da riparto da concordato	da domande di credito o contabilità se assente	da domande di credito o contabilità se assente
Maccarone G. B&M Copie s.n.c.	855,00	263,00	855,00	263,00
I.S.A.N. s.r.l.	60.000,00		60.000,00	
Deg'Innocenti S.	281,00		281,00	
Averni e ass.	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
Totale fornitori	62.699,00	26.816	61.850,85	54.632

Sulla base di quanto sopra esposto, risulta che:

– in base alla domanda di concordato, l'attivo necessario a soddisfare i fornitori sarebbe pari a euro 26.816,00 per i privilegiati ed euro 13.079,00 per i chirografi (20,8593% di 62.700,00), per complessivi euro 39.895,00;

– in base alle domande di credito, l'attivo necessario a soddisfare i fornitori sarebbe pari a euro 54.632,00 per i privilegiati ed euro 12.502,00 per i chirografi (20,2137% di 61.850,00), per complessivi euro 67.134,00.

• Debiti verso controllanti pari a euro 10.415,00

Il saldo al 21.09.2012 ammonta a euro 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. Come già detto, l'importo è stato riscontrato dai mastri di contabilità, dai registri iva e dalle fatture ricevute.

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

Al riguardo 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.

- 36 -

• Debiti tributari pari a euro 542,00

Il saldo al 21.09.2012 risulta pari a euro 542,00, per la 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 euro 542,00 pari al 100%, come per gli altri crediti privilegiati.

In merito alla **Transazione fiscale ex art. 182 ter L.F.**, proposta in data 09.05.20132 prot. 83853 (All. 33), si evidenzia che è pervenuta alla Sviluppi immobiliari Pavia s.p.a. la risposta da parte dell'Agenzia delle Entrate competente (All. 33) che rileva la inesistenza di crediti tributari di sua competenza e che pertanto non è necessario procedere con la suddetta transazione.

• Altri debiti pari a euro 1.500,00

Il saldo al 21.09.2012 risulta pari a euro 1.500,00 ed è relativo agli emolumenti dovuti ad un precedente amministratore, tale Dott. Mongiò, come riscontrato dalla contabilità (All. 29).

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

Si rileva che, tra gli “*Altri debiti*” non risulterebbe inserito nella situazione contabile al 21.09.2012 un debito di euro 467,21, verso l’Inps per contributi non versati nell’anno 2012, come da domanda di precisazione di credito presentata dall’ente incaricato della riscossione Equitalia sud s.p.a.. Di tale importo euro 453,23 sono richiesti in privilegio, mentre euro 13,98 in chirografo.

• **Debiti della procedura pari a euro 151.968,00**

L’ammontare delle spese della procedura di concordato è stato stimato in euro 151.968,00 e comprende i compensi del Commissario e del Liquidatore Giudiziale, stimati 140 mila euro, oltre il compenso annuo degli amministratori (circa 2 mila euro) e il compenso dei consulenti nominati per tutte le attività connesse alla redazione e alla presentazione della proposta concordataria.

- 37 -

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

• **Spese e oneri di mantenimento pari a euro 450,00**

L’ammontare per le spese di mantenimento è stato stimato in euro 450,00 per le spese generali e 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 pari a euro 3.242,00**

L’ammontare per gli interessi passivi maturati e maturandi sui debiti privilegiati è stato stimato, fino al giugno 2017, in euro 3.242,00.

Il valore di presumibile estinzione è stato stimato in euro 3.242,00 pari al 100%, trattandosi di oneri in privilegio.

6. CONCLUSIONI

In considerazione del parere richiesto al sottoscritto nell'incarico conferito (All. 1):

- *“la verifica delle posizioni creditorie e debitorie indicate nella proposta di concordato 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'I.v.a. 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 e al passivo concordatario;”*

si ritiene di aver adempiuto correttamente alle verifiche e alle analisi come richieste e a seguito delle quali è emerso che, salvo l'esistenza di circostanze o fatti ignoti e non conoscibili dal sottoscritto o dal commissario giudiziale, i crediti e i debiti per come esposti, nella proposta di concordato, sono verosimilmente rappresentativi della reale situazione aziendale al 21.09.2012, salvo le considerazioni e i rilievi evidenziati in precedenza e di seguito riassunti.

- 38 -

6.1 RILIEVI

- **Interruzioni delle operazioni nel 2011** (descritte a pagina 16 e ss). A tal riguardo, si rileva che la “compensazione” effettuata, tra il credito commerciale e quindi chirografo vantato dalla Sviluppo immobiliari s.p.a. nei confronti della Gedeam Servizi Italia s.p.a., nell'ambito del rapporto di conto corrente intrattenuto dalle due società con la Acqua marcia finanziaria s.p.a., ha di fatto trasformato il suddetto credito da chirografo a postergato con i conseguenti effetti sulla percentuale della sua soddisfazione dal 100% all'11,88%;
- **Debiti verso controllanti** (descritti a pagina 36). Al riguardo 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.

6.2 LA RIPARTIZIONE DELL'ATTIVO DEL PIANO DI CONCORDATO

Come rilevato a pag. 33 e seguenti, a proposito dei debiti verso fornitori, si sono riscontrate divergenze tra quelli risultanti in contabilità e quelli rilevati dalle domande di precisazione del credito pervenute al commissario giudiziale.

Pertanto, di seguito, si espone la TABELLA E di raffronto della ripartizione dell'attivo di presumibile realizzo secondo quanto prospettato nel piano di concordato (Colonne A e B) e secondo quanto rilevato sulla base delle domande di credito presentate (Colonne C e D) e delle relative differenze (Colonna E).

TABELLA E

	Attivo e Passivo da ricorso al 21.09.12	Attivo realizzabile e riparto passivo da ricorso	Attivo e Passivo da domande e contabilità se assenti	Attivo realizzabile e Riparto passivo da domande	Differenze B - D
	A	B	C	D	E
ATTIVO					
Rimanenze	1.004.563	9.944	1.004.563	9.944	0
Crediti v/controllanti	2.086	1.418	2.086	1.418	0
Crediti v/consociate	0	250.384	0	250.384	0
Crediti tributari	804.218	804.219	804.218	804.219	0
Disponibilità liquide	67	27.981	67	27.981	0
Totale attività	1.810.934	1.093.946	1.810.934	1.093.946	0
PASSIVO					
Debiti v/banche (3)	4.292.408	895.366	4.292.859	867.746	-27.621
Debiti v/fornitori chir.(3)	62.700	13.079	61.851	12.502	-576
Debiti v/forn. privil. (2)	26.815	26.814	54.632	54.632	27.818
Debiti v/controllanti (3)	10.415	2.172	10.415	2.105	-67
Debiti tributari (2)	542	542	542	542	0
Altri debiti chirogr. (3)	1.500	313	1.514	306	-7
Altri debiti privil. (2)	0	0	453	453	453
Debiti di procedura					
Spese di procedura (1)	151.968	151.968	151.968	151.968	0
Spese di mantenimento (1)	450	450	450	450	0
Interessi su privilegio (2)	3.242	3.242	3.242	3.242	0

Totale passività	4.550.040	1.093.946	4.577.926	1.093.946	0
------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	---

(1) (2) (3) Ripartizione dell'attivo ai creditori					
(1) Crediti prededucibili: pagamento integrale 100%					
(2) Crediti in privilegio: pagamento integrale 100%					
(3) Crediti chirografi: pagamento parziale nella misura del 20,8593% (B) o del 20,2137% (D)					

Quindi, tra il riparto ipotizzato nel piano di concordato e quello che si dovrebbe effettuare sulla base delle domande di credito presentate **le principali differenze riguarderebbero i creditori chirografi la cui percentuale di soddisfazione diminuirebbe dal 20,8593% al 20,2137%, in particolare:**

- I “Debiti verso banche”, sarebbero soddisfatti per euro 867.746,00 anziché per euro 895.366,00, con una differenza di euro – 27.621,00;
- I “Debiti v/fornitori chir.”, sarebbero soddisfatti per euro 12.502,00 anziché per euro 13.079,00, con una differenza di euro – 576,00;
- I “Debiti v/forn. privil.”, sarebbero soddisfatti per euro 54.632,00 anziché per euro 26.814,00, con una differenza di euro +27.818,00;
- I “Debiti v/controllanti”, sarebbero soddisfatti per euro 2.105,00 anziché per euro 2.172,00, con una differenza di euro – 67,00;
- Gli “Altri debiti chirogr”, sarebbero soddisfatti per euro 306,00 anziché per euro 313,00, con una differenza di euro – 7,00;
- Gli “Altri debiti privil.”, sarebbero soddisfatti per euro 453,00 anziché per euro 0, con una differenza di euro +453,00.

- 40 -

6.3 LA RIPARTIZIONE DELL'ATTIVO SULLA BASE DELLE IPOTESI DEL CONCORDATO DELL'ACQUA MARCIA FINANZIARIA S.P.A.

In data 22.03.2014, il Commissario Giudiziale della Acqua Marcia Finanziaria s.p.a. concordato prev. 62/2012, Avv. Gian Luca Righi, ha presentato la propria relazione ex art. 172 L.F. nella quale fa presente che ai creditori postergati s'ipotizza un riparto tra il 2% e lo 0%, anziché l'11,88% come dal piano di concordato presentato.

Pertanto, considerato che, nel proprio piano di concordato la Sviluppi immobiliari Pavia s.p.a., in quanto creditrice postergata nei confronti della Acqua Marcia

Finanziaria s.p.a., aveva ipotizzato di realizzare un attivo di euro 250.384,00, si ritiene opportuno esporre un prospetto di realizzazione dell'attivo e di riparto del passivo nella peggiore ipotesi di ripartizione prospettata dal Commissario Giudiziale della Acqua Marcia Finanziaria s.p.a. concordato prev. 62/2012.

Di seguito, si espone la TABELLA F di raffronto della ripartizione dell'attivo di presumibile realizzo secondo quanto prospettato nel piano di concordato iniziale della Sviluppo immobiliari Pavia s.p.a., (Colonne A e B) e secondo l'attivo realizzabile tenuto conto della peggiore delle ipotesi prospettata dal Commissario Giudiziale della Acqua Marcia Finanziaria s.p.a. concordato prev. 62/2012 (Colonne C e D) e delle relative differenze (Colonna E).

TABELLA F

	Attivo e Passivo da ricorso al 21.09.12	Attivo realizzabile e riparto passivo da ricorso	Attivo e Passivo da domande e contabilità se assenti	Attivo da conc. AMF e Riparto passivo da domande	Differenze B - D
	A	B	C	D	E
ATTIVO					
Rimanenze	1.004.563	9.944	1.004.563	9.944	0
Crediti v/controllanti	2.086	1.418	2.086	1.418	0
Crediti v/consociate	0	250.384	0		-250.384
Crediti tributari	804.218	804.219	804.218	804.219	0
Disponibilità liquide	67	27.981	67	27.981	0
Totale attività	1.810.934	1.093.946	1.810.934	843.562	-250.384
PASSIVO					
Debiti v/banche (3)	4.292.408	895.366	4.292.859	621.591	-273.775
Debiti v/fornitori chir.(3)	62.700	13.079	61.851	8.956	-4.123
Debiti v/forn. privil. (2)	26.815	26.814	54.632	54.632	27.818
Debiti v/controllanti (3)	10.415	2.172	10.415	1.508	-664
Debiti tributari (2)	542	542	542	542	0
Altri debiti chirogr. (3)	1.500	313	1.514	219	-94
Altri debiti privil. (2)	0	0	453	453	453
Debiti di procedura					
Spese di procedura (1)	151.968	151.968	151.968	151.968	0
Spese di mantenimento (1)	450	450	450	450	0
Interessi su privilegio (2)	3.242	3.242	3.242	3.242	0
Totale passività	4.550.040	1.093.946	4.577.926	843.562	-250.385

(1) (2) (3) Ripartizione dell'attivo ai creditori

(1) Crediti prededucibili: pagamento integrale 100%

(2) Crediti in privilegio: pagamento integrale 100%

(3) Crediti chirografi: pagamento parziale nella misura del 20,8593% (B) o del 14,4796% (D)

Quindi, tra il riparto ipotizzato nel piano di concordato e quello che si dovrebbe effettuare sulla base dell'attivo realizzabile secondo quanto prospettato dal Commissario Giudiziale della Acqua Marcia Finanziaria s.p.a. concordato prev. 62/2012 e delle domande di credito presentate, **le principali differenze riguarderebbero i creditori chirografi la cui percentuale di soddisfazione diminuirebbe dal 20,8593% al 14,4796%, in particolare:**

- I “Debiti verso banche”, sarebbero soddisfatti per euro 621.591,00 anziché per euro 895.366,00, con una differenza di euro – 273.775,00;
- I “Debiti v/fornitori chir.”, sarebbero soddisfatti per euro 8.956,00 anziché per euro 13.079,00, con una differenza di euro – 4.123,00;
- I “Debiti v/forn. privil.”, sarebbero soddisfatti per euro 54.632,00 anziché per euro 26.814,00, con una differenza di euro +27.818,00;
- I “Debiti v/controllanti”, sarebbero soddisfatti per euro 1.508,00 anziché per euro 2.172,00, con una differenza di euro – 664,00;
- Gli “Altri debiti chirogr”, sarebbero soddisfatti per euro 219,00 anziché per euro 313,00, con una differenza di euro – 94,00;
- Gli “Altri debiti privil.”, sarebbero soddisfatti per euro 453,00 anziché per euro 0, con una differenza di euro +453,00.

- 42 -

6.4 GLI EVENTUALI MAGGIORI ONERI DEL CONCORDATO

Infine, per completezza di esposizione, si fa presente che le precedenti ipotesi di riparto ovviamente non tengono conto di eventuali e/o ulteriori oneri futuri a carico della procedura quali, a solo titolo esemplificativo,:

- gli oneri annuali per le tasse di concessione governativa;
- i diritti annuali della C.C.I.A.A.;

- spese di consulenze tecniche (ad esempio la presente);
- spese di consulenze legali (che ad esempio dovessero rendersi necessarie in funzione del rapporto contrattuale con la I.S.A.N. s.r.l.);
- spese per i servizi amministrativi;
- spese per gli organi sociali;
- interessi passivi;
- spese e oneri bancari.

7. ALLEGATI

- 1) Conferimento incarico
- 2) Elenco documentazione contabile
- 3) Estratto Concordato Acqua Marcia Finanziaria s.p.a.
- 4) Visura al R. I. delle Imprese della Sviluppo Immobiliari Pavia S.p.a
- 5) Modello VR 2012 per il rimborso iva e documenti relativi
- 6) Estratti del c/c 46358 UBI banca s.p.a. e Veneto Banca c/c 0349290
- 7) Contratto preliminare ISAN e copia del deposito del 26.10.2010
- 8) Contratto di conto corrente di corrispondenza A.M. finanziaria spa
- 9) Estratto del deposito di atto di trasferimento sede in Italia
- 10) Verbale di aumento del capitale sociale e trasformazione in S.p.a.
- 11) Visura al R.I. società controllanti
- 12) Contratto di servizi Gedeam servizi Italia s.r.l.
- 13) Fattura Gedeam e relativo bonifico
- 14) Nota di credito Gedeam
- 15) Estratto della domanda di concordato del 18.03.2013
- 16) Partitario di c/c con A.M. finanziaria s.p.a. anno 2008
- 17) Assegno A. M. finanziaria s.p.a.
- 18) Partitario di c/c con A.M. finanziaria s.p.a. anno 2009
- 19) Bilanci d'esercizio dal 2008 al 21.09.2012
- 20) Relazione del collegio sindacale al bilancio al 31.12.2011
- 21) Partitari con A.M. finanziaria s.p.a. e Gedeam anno 2011
- 22) Partitari Acconti lavori Gedeam anno 2012
- 23) Modello consolidato fiscale nazionale 2011
- 24) Partitario controllante per consolidato fiscale nazionale 2012
- 25) Partitario cassa al 21.09.2012
- 26) Partitario Banche: Ubi e Veneto al 21.09.2012
- 27) Partitari fornitori al 21.09.2012
- 28) Partitario debito verso controllanti 21.09.2012
- 29) Partitario altri debiti 21.09.2012
- 30) Partitari credito iva di periodo 21.09.2012
- 31) Partitario credito iva a rimborso
- 32) Lettera Ing. Caltagirone
- 33) Transazione fiscale e risposta Agenzia Entrate

- 44 -

34) Piano concordato Gedeam servizi s.r.l.

35) Estratto piano Acqua Marcia s.p.a.

Con Osservanza

Roma, 28.03.2014

Dottore commercialista

Renzo Fumenti