

Sipro Sicurezza Professionale S.r.l.
in Amministrazione Straordinaria
(“Sipro”)

Nota esplicativa al Programma di Cessione Sipro
depositato in data 4 agosto 2017

Presentata al Ministero dello Sviluppo Economico
dal Commissario Straordinario
Dott. Massimo Invernizzi

INDICE

I	PREMESSA	2
II	MANDATO A VENDERE IMMOBILE CHITA	2
II.1	<i>Il caveau, la centrale operativa e considerazioni sull'immobile di via Giacomo Peroni dove Sipro svolge attualmente la propria attività.....</i>	2
II.2	<i>L'immobile di Chita Immobiliare (il Vecchio Immobile)</i>	4
III	PRECISAZIONI SUL PERIMETRO OGGETTO DI CESSIONE e modalita' di vendita.....	7
Iv	PRECISAZIONI sulla vendita dei beni immobili non funzionali	10
V	PRECISAZIONI SULLE PREVISIONI FINANZIARIE E SULLE MODALITÀ DI COPERTURA DEL FABBISOGNO FINANZIARIO.....	11
VI	PRECISAZIONI IN ORDINE ALLA SODDISFAZIONE DEI CREDITORI....	16
VII	ALLEGATI.....	18

I **PREMESSA**

Facendo seguito a colloqui intercorsi con codesto l'Ill.mo Ministero dello Sviluppo Economico si ritiene opportuno, da un lato, fornire un aggiornamento sullo stato del negoziato con Chita Immobiliare S.r.l. ("**Chita Immobiliare**") relativo alla messa in vendita dell'immobile di titolarità della medesima¹ e, dall'altro lato, precisare alcuni passaggi del programma di cessione dei complessi aziendali presentato in data 4 agosto 2017 (il "**Programma di Cessione**") al fine di sgombrare ogni dubbio in ordine alle modalità di esecuzione dello stesso, una volta autorizzato.

Trattandosi di nota esplicativa al Programma di Cessione, si intendono qui richiamate tutte le definizioni e i contenuti dello stesso.

II **MANDATO A VENDERE IMMOBILE CHITA**

II.1 *Il caveau, la centrale operativa e considerazioni sull'immobile di via Giacomo Peroni dove Sipro svolge attualmente la propria attività*

¹ Tale immobile, a determinate condizioni, potrebbe venire ceduto parallelamente alla cessione del perimetro di titolarità di Sipro,

Come si è avuto modo di indicare nel Programma di Cessione, Sipro svolge attualmente la propria attività in un immobile dotato di *caveau* per la conta del denaro sito in Roma, via Giacomo Peroni n. 290 (il “**Nuovo Immobile**”, come meglio descritto a pag. 37 e seg. del Programma di Cessione), parzialmente occupato anche da altre società del gruppo, tra cui Cloud Europe e detenuto in forza di un contratto di locazione concesso dalla società Cloud Europe, come di seguito precisato.

La centrale operativa è, invece, tuttora ubicata nell’immobile di via di Salone 129 (il “**Vecchio Immobile**”), unico immobile ad avere le necessarie certificazioni (cfr. paragrafo II.2 che segue).

Il Nuovo Immobile era originariamente oggetto di un contratto di *leasing* finanziario tra Sipro, quale utilizzatrice, e San Paolo Leasing S.p.A. (successivamente fusa per incorporazione in Leasing S.p.A. e nel 2013 in Mediocredito Italiano S.p.A.), quale concedente, sottoscritto in data 22 dicembre 2006 (il Contratto di Leasing Immobiliare, come definito nel Programma di Cessione).

OMISSIS

Proprio il Contratto di Leasing Immobiliare nonché la relativa esposizione per il debito residuo è stato oggetto di *spin-off* da parte di Sipro e a favore della controllata Cloud Europe insieme al *business* denominato “*disaster recovery*”, con delibera assembleare in data 17 luglio 2015, perfezionata con atto a rogito del Notaio Cinzia Criaco del 27 ottobre 2015 (rep. n. 1383 – racc. n. 925) registrato a Roma in data 4 novembre 2015 al n. 26997-1T ed iscritto presso il competente Registro delle Imprese di Roma in data 5 novembre 2015.

Contestualmente alla scissione, in data 9 marzo 2016, Cloud Europe ha concesso in locazione a Sipro parte dell’immobile ed il *caveau*, alle condizioni che di seguito si riassumono per comodità:

- (i) oggetto: *parte dei locali correnti nell’immobile sito in Roma, in via Giacomo Peroni, 290, ident. Sezione urbana RM, zona cens. 6 – Cat. D/8, particella 3594, foglio 295 sub 5 e in particolare porzione di immobile n. 48 vani utili, del secondo piano industriale, zona uffici, per un totale di c.ca 13.333 mq, ivi compreso l’utilizzo delle parti comuni;*
- (ii) canone annuale: *di euro 600.000 (oltre IVA);*
- (iii) durata: *periodo di 6 anni dal 9 marzo 2016 all’8 marzo 2022, con disponibilità della conduttrice a rinnovarlo per altri 6 anni;*
- (iv) recesso anticipato: *possibilità di recedere dal contratto di locazione da parte del conduttore dando un preavviso di almeno 6 mesi.*

OMISSIS

II.2 *L'immobile di Chita Immobiliare (il Vecchio Immobile)*

Come già esposto nel Programma di Cessione, esiste, infatti, situato accanto al Nuovo Immobile, un diverso plesso immobiliare ubicato all'interno del Polo tecnologico Tiburtino nel comune di Roma, via di Salone nn. 133-141, costituito da un fabbricato di tipo industriale con sviluppo cielo a terra sui piani interrato, terra, primo, secondo, terzo e quarto, munito di parcheggio in adiacenza e rimessa sotterranea (il c.d. Vecchio Immobile).

Il Vecchio Immobile (dotato di centrale operativa, di *caveau* e sala conta) era precedentemente utilizzato da Sipro per le proprie attività a Roma ed è attualmente soltanto parzialmente utilizzato dalla stessa in forza di un contratto di locazione. L'immobile è di piena proprietà di Chita Immobiliare.

Con scrittura privata in data 24 ottobre 2016, allegata al ricorso presentato da Sipro per la dichiarazione dello stato di insolvenza, Sipro, Cloud Europe, Chita Immobiliare e Santangelo Finpagest avevano raggiunto un'intesa volta a regolare poste di debito e credito infragruppo a mezzo (a) da un lato della cessione da Chita Immobiliare a favore di Sipro dell'Immobile Chita, quale immobile strategico per le attività imprenditoriali in un'ottica di cessione d'azienda, e (b) dall'altro lato, della rinuncia da parte della stessa Sipro a crediti vantati nei confronti di Cloud Europe e Santangelo Finpagest (la c.d. Scrittura Privata Infragruppo).

Più nel dettaglio, ai sensi della Scrittura Privata Infragruppo era previsto:

OMISSIS

Tale accordo prevedeva inoltre la necessaria autorizzazione da parte degli organi della Procedura nei termini ivi previsti.

Alla data del deposito del Programma di Cessione, il Commissario Straordinario, tenuto conto del ristretto tempo a disposizione per affrontare la tematica con i firmatari della scrittura, non ha potuto far altro che prendere atto dei termini di tale Scrittura Privata Infragrupo, peraltro scaduta, (il termine per la sottoscrizione del mandato era previsto per il 31 marzo 2017), riservandosi una valutazione in merito in ottica di fattiva cessione dei complessi aziendali.

Nel corso del mese di settembre 2017, lo scrivente Commissario ha negoziato con le firmatarie della Scrittura Privata Infragrupo un diverso accordo volto a eliminare o ridurre per quanto possibile ogni rischio di pregiudizio per i creditori nel caso di sottoscrizione di un mandato a vendere dell'Immobile Chita.

I proposti termini della nuova scrittura privata e del consequenziale mandato a vendere vengono allegati alla presente (**Allegati 4 e 5**) e di seguito riassunti.

In particolare, sulla base della nuova documentazione che si sottopone:

- (i) il Commissario Straordinario avrà un mandato a vendere il Vecchio Immobile ad un prezzo non inferiore al valore che risulterà dalla perizia resa da un terzo indipendente, incaricato di tale valutazione dalla Procedura stessa, previo conferimento dell'incarico a seguito di parere positivo del Comitato di Sorveglianza;
- (ii) il Commissario Straordinario preciserà nel bando di vendita del complesso aziendale relativo a Sipro, l'esistenza di tale mandato su immobile di terzi funzionale all'attività di Sipro, fermo restando che la Procedura potrà cedere il perimetro aziendale di Sipro senza il suddetto immobile, rimettendo la scelta di acquisizione al solo acquirente;
- (iii) il mandato a vendere avrà una durata di mesi 24 a partire dalla sottoscrizione dello stesso, e potrà venir meno nel caso in cui la Procedura trasferisca a titolo definitivo il complesso aziendale a terzi senza il suddetto immobile;

OMISSIS

Ai termini sopra indicati e meglio riportati nei documenti allegati, che si chiede all'Ill.mo Ministero dello Sviluppo Economico di esaminare attentamente, la Procedura si troverebbe, diversamente da quanto ipotizzato nella precedente Scrittura Privata Infragruppo, qualora un terzo acquirente fosse interessato al complesso aziendale soltanto in caso di acquisto della titolarità dell'immobile, a

- (i) da un lato consentire una vendita dello stesso ad un prezzo congruo di mercato (e non ad un importo già definito in anticipo e senza valutazione peritale, con conseguente rischio di rendere di fatto infruttuosa la vendita) e

OMISSIS

Per le suesposte ragioni, considerando la scrittura ed il mandato nei termini sopra descritti, una verosimile opportunità di agevolare la cessione del complesso aziendale di Sipro senza avere, quale contropartita, rinunce o vincoli a carico della Procedura, lo scrivente Commissario ritiene nell'interesse dei creditori e della Procedura stessa la finalizzazione di tali accordi.

Il medesimo provvederà alla sottoscrizione ed esecuzione dei suddetti accordi soltanto successivamente all'autorizzazione da parte di codesto Ill.mo Ministero dello Sviluppo Economico del Programma di Cessione, intendendo con tale autorizzazione implicitamente autorizzata anche la stipula degli stessi.

III PRECISAZIONI SUL PERIMETRO OGGETTO DI CESSIONE E MODALITA' DI VENDITA

Come già descritto nel Programma di Cessione, la Procedura porrà in vendita l'intero complesso aziendale di Sipro (cfr. Capitolo VI del Programma di Cessione), ad eccezione dei seguenti terreni non funzionali all'attività rappresentati dai terreni in Roma, via dei Lugari, via Marmenia (vedasi atto di acquisto della Agrituri Sport 92 Srl del 3 giugno 1992):

- Partita 94164, Foglio 924, particella 65
- Partita 94164, Foglio 924, particella 52/a
- Partita 94164, Foglio 924, particella 419
- Partita 94164, Foglio 924, particella 63/a
- Partita 94164, Foglio 924, particella 90/a (i “**Terreni**”).

I Terreni sono tuttora accatastati di proprietà della Agrituri Sport 92 Srl (CF: 04329471009), che è confluita in Sipro Sicurezza e Protezione Srl (oggi Sipro Sicurezza Professionale Srl) con atto di incorporazione del 23 dicembre 1996.

Per mero scrupolo, si chiarisce invece che nella vendita del complesso aziendale di Sipro ricadrà l'immobile di Avezzano (AQ) foglio 64, particella 43, sub. 3. L'immobile è tuttora accatastato di proprietà della Sipro Sicurezza Professionale Abruzzo Srl (CF 01490970660) che è confluita in Sipro Sicurezza Professionale Srl con atto di fusione del 26 marzo 2012.

Tale immobile è infatti la sede della divisione Abruzzese di Sipro, dove risultano ubicati la centrale operativa e il *caveau* per il deposito dei valori.

Tale immobile sarà naturalmente ricompreso nel perimetro di vendita, in quanto l'attività della divisione Abruzzese di Sipro necessita di un immobile con connessa autorizzazione per la centrale di sorveglianza e per il *caveau*.

Le modalità di vendita del complesso aziendale di Sipro seguiranno le fasi della procedura d'asta competitiva, come meglio specificate al paragrafo VII del Programma di Cessione; tuttavia, si precisa, in questa sede, che:

- la Procedura ha già provveduto a nominare un perito (previa autorizzazione del Comitato di Sorveglianza) per la valutazione dell'immobile di Avezzano (oltre che dei Terreni), al fine di operare una stima oggettiva e secondo il prezzo di mercato;
- la Procedura ha già provveduto a contattare diverse testate giornalistiche a tiratura nazionale per ottenere idonei preventivi volti alla pubblicazione dell'invito alla manifestazione di interesse dei potenziali acquirenti;
- il Commissario Straordinario esaminerà le manifestazioni di interesse pervenute alla Procedura, sulla base di criteri di opportunità e convenienza, ed inviterà tutti, o solo alcuni dei potenziali acquirenti, ad espletare un'attività di *due diligence* sul complesso aziendale, anche per mezzo di una *data room*, appositamente predisposta;
- la Procedura, di concerto con il Ministero dello Sviluppo Economico, nella valutazione delle offerte vincolanti, terrà conto, oltre che dell'offerta economica, anche delle caratteristiche industriali e finanziarie del potenziale acquirente, al fine di garantire, da una parte, la massimizzazione dei profitti a beneficio della massa dei creditori, dall'altra, l'integrità aziendale e la salvaguardia dei livelli occupazionali; obiettivo del Commissario è individuare, con l'ausilio del Ministero, nei ristretti tempi a disposizione, la migliore offerta vincolante e di procedere con il relativo offerente alla negoziazione finale;
- il Commissario Straordinario si riserva, fin da ora, il più ampio diritto, previa autorizzazione del Ministero dello Sviluppo Economico, sentito il Comitato di

Sorveglianza, di apportare alla procedura di vendita tutte le modifiche e le integrazioni che si rendessero necessarie e/o semplicemente opportune per il perseguimento degli obiettivi della Procedura stessa, così come anche la più ampia facoltà di recedere in qualunque momento dalle trattative di vendita, qualunque sia il grado di avanzamento delle stesse, e di sospendere o interrompere la procedura senza che ciò possa comportare alcun obbligo di risarcire e/o indennizzare i soggetti che abbiano manifestato interesse a rilevare il complesso aziendale di Sipro;

La tabella che segue descrive le fasi della vendita che il Commissario Straordinario intende porre in essere, a seguito di autorizzazione del Programma di Cessione. I termini sono stati ridefiniti e meglio precisati in funzione del lasso temporale ormai intercorso, in modo da essere in linea con l'attuale fase della Procedura. Si tratta in ogni caso di termini indicativi che potranno subire contrazioni o estensioni in funzione dell'andamento della Procedura stessa.

Data / Termine	Fasi / Passaggi
4 agosto 2017	Presentazione del Programma di Cessione al Ministero dello Sviluppo Economico.
11 ottobre 2017	Presentazione della Nota esplicativa al Programma di Cessione, a seguito di richiesta di chiarimenti
T	Autorizzazione all'esecuzione del Programma di Cessione da parte del Ministero dello Sviluppo Economico, sentito il Comitato di Sorveglianza.
T+5	Pubblicazione dell'invito a manifestare interesse per l'acquisizione del complesso aziendale <i>L'invito a manifestare interesse rinvierà al sito dell'Amministrazione Straordinaria di Sipro all'interno del quale i soggetti interessati avranno, inter alia, a disposizione: (i) la disciplina di dettaglio per la presentazione delle manifestazioni di interesse; (ii) una breve presentazione relativa a Sipro; (iii) una sommaria descrizione del complesso aziendale di Sipro; (iv) il testo dell'accordo di riservatezza da restituire firmato unitamente alla manifestazione di interesse.</i>
T+14	Termine per la ricezione delle manifestazioni di interesse, con conseguente ammissione dei soggetti che abbiano trasmesso tali manifestazioni alla procedura competitiva finalizzata all'acquisizione del complesso aziendale.
Tra T+20 e T+52	Invio della lettera di procedura ai soggetti ammessi (i.e. che abbiano trasmesso manifestazioni di interesse). Previa sottoscrizione di apposito regolamento, avvio e conclusione dell'attività di due diligence sul complesso aziendale oggetto di cessione da parte degli offerenti. Incontri tra gli offerenti e il <i>management</i> di Sipro. Attività di revisione (e modifica) della bozza del contratto di cessione del

Data / Termine	Fasi / Passaggi
	<p>complesso aziendale messa a disposizione degli offerenti.</p> <p><i>Sarà richiesta la presentazione di offerte vincolanti con allegazione della proposta di contratto di cessione del complesso aziendale, redatta sulla base della bozza messa a disposizione degli offerenti nella data room.</i></p>
T+56	<p>Termine per la presentazione delle offerte vincolanti, che dovranno allegare, <i>inter alia</i>, la proposta di contratto di cessione del complesso aziendale.</p>
Entro T+78	<p>Individuazione da parte del Commissario Straordinario dell'offerente prescelto e avvio delle negoziazioni sul testo contrattuale finale.</p> <p>Conclusione delle negoziazioni e definizione del contratto di cessione del complesso aziendale.</p> <p>Sottoposizione al Ministero dello Sviluppo Economico della bozza del contratto di cessione definita con l'offerente (ai fini dell'autorizzazione alla sottoscrizione, sentito il Comitato di Sorveglianza).</p>
T+85	<p>Ottenimento dell'autorizzazione del Ministero dello Sviluppo Economico, sentito il Comitato di Sorveglianza, alla sottoscrizione del contratto di cessione del complesso aziendale.</p>
Tra T+86 e T+ 95	<p>Avvio e completamento della procedura di consultazione sindacale ai sensi dell'articolo 47 della Legge 29 dicembre 1990, n. 428 (come successivamente modificata e integrata). Previa, ovvero successiva, sottoscrizione del contratto di cessione del complesso aziendale.</p> <p><i>Nel caso in cui l'operazione disciplinata nel contratto di cessione del complesso aziendale sia condizionata al raggiungimento di un accordo sindacale ai sensi dell'articolo 63 comma 4 della Legge Prodi bis, la sottoscrizione del contratto di cessione potrà avvenire dopo il raggiungimento del suddetto accordo sindacale, ovvero prima del medesimo, ma condizionatamente al perfezionamento dell'intesa sindacale.</i></p>
T+100	<p>Esecuzione dell'operazione contemplata nel contratto di cessione del complesso aziendale.</p>

IV PRECISAZIONI SULLA VENDITA DEI BENI IMMOBILI NON FUNZIONALI

I Terreni, meglio indicati nel precedente paragrafo, poiché sono destinati all'attività agricola e, ad oggi, completamente incolti, rappresentano *assets* di modico valore non funzionali all'attività commerciale svolta da Sipro. Pertanto, la Procedura ha ritenuto opportuno escludere tali beni

immobili dal perimetro di cessione del complesso aziendale di Sipro, ed avviare una vendita separata.

E' intenzione della Procedura provvedere alla vendita dei Terreni in una fase successiva alla cessione dei complessi aziendali di Sipro. Ciò al fine di concentrare il tempo e le disponibilità di personale e consulenti sul prioritario obiettivo (la vendita del complesso aziendale) a fronte del ridotto tempo a disposizione in rapporto alle limitate esigenze di cassa di Sipro.

E' peraltro intenzione della Procedura dar corso alla cessione a mezzo di una procedura ad evidenza pubblica, con presentazione di bando di gara e nel rispetto delle previsioni di cui all'articolo 107 della legge fallimentare. A tal proposito la Procedura:

- ottenuta l'autorizzazione del Comitato di Sorveglianza, ha già incaricato un perito, terzo ed indipendente, della valutazione dei Terreni, secondo criteri oggettivi e al prezzo di mercato, al fine di stabilire un prezzo minimo di vendita;
- provvederà alla pubblicazione di un invito a vendere su testate giornalistiche anche locali al fine di dare visibilità all'oggetto della vendita.

Resta inteso che qualora il Commissario dovesse ricevere da parte di terzi offerte, interessanti sotto il profilo economico ed in linea con le perizie, lo stesso si riserva, fin da ora, il più ampio diritto, previa autorizzazione del Ministero dello Sviluppo Economico, sentito il Comitato di Sorveglianza, di apportare alla procedura di vendita tutte le modifiche e le integrazioni che si rendessero necessarie e/o semplicemente opportune per il perseguimento degli obiettivi della Procedura stessa, così come anche la più ampia facoltà di procedere ad una vendita a trattativa privata nell'ottica del miglior realizzo della Procedura nell'interesse dei creditori.

V PRECISAZIONI SULLE PREVISIONI FINANZIARIE E SULLE MODALITÀ DI COPERTURA DEL FABBISOGNO FINANZIARIO

Con riferimento al budget di tesoreria, si è ritenuto di verificare l'andamento consuntivo della gestione finanziaria nei mesi di agosto e settembre 2017 rispetto alle previsioni di budget riportate nel Programma di Cessione.

La tabella a seguire fornisce una sintesi degli scostamenti ("Delta") intervenuti nel mese di agosto 2017 e nel mese di settembre 2017 tra il budget presentato nel Programma di Cessione e le rilevazioni a consuntivo eseguite sugli estratti conto bancari di Sipro alle medesime date.

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

VI PRECISAZIONI IN ORDINE ALLA SODDISFAZIONE DEI CREDITORI

La previsione di soddisfazione dei creditori e quindi la stima della percentuale di realizzo del loro credito suddiviso tra prededuzione, privilegio e chirografo si lega imprescindibilmente alla determinazione (i) dell'esatto ammontare della massa passiva di Sipro; e (ii) del valore a cui si prevede di cedere il complesso aziendale di Sipro stessa.

In questa sede si danno per richiamate tutte le considerazioni effettuate nel Programma di Cessione presentato in data 4 agosto 2017, ribadendo che non si è ancora svolta la prima udienza (prevista per il prossimo 25 ottobre) per la verifica di parte dello stato passivo. Sono previste quattro udienze (fino a dicembre) per la sola verifica dei debiti nei confronti del personale dipendente (domande tempestive). Il Giudice si è riservato, dietro istanza del Commissario, di fissare ulteriori udienze nei mesi di gennaio e febbraio per l'analisi di fornitori, professionisti, erario e banche.

Non è pertanto ancora definito l'ammontare dell'esposizione debitoria della società.

Per contro, il Commissario ha affidato l'incarico per le perizie immobiliari ed è in procinto di affidare l'incarico per la valutazione del capitale economico dell'attività (il tutto a seguito del parere del Comitato di Sorveglianza).

Posto quindi che allo stato attuale la determinazione delle attività realizzabili e delle passività dovute appare ancora incerta, è possibile svolgere alcune considerazioni oggettive.

L'attività di Sipro è formata da contratti in scadenza o comunque di difficile difendibilità. Ciò comporta che da un lato la situazione societaria (presentarsi al cliente o in una gara pubblica con il marchio dell'insolvenza e dell'amministrazione straordinaria non aiuta) dall'altro la presenza di concorrenza agguerrita porta a un veloce disfacimento del portafoglio clienti.

La ormai già ridotta attività (inferiore a 20 milioni annui di fatturato) rende difficilmente applicabili criteri di rotazione dei turni del personale, che deve essere utilizzato in misura

percentualmente maggiore rispetto a società che, gestendo ben più alti livelli di fatturato, possono sfruttare sinergie competitive, ad oggi negate a Sipro.

Il risultato economico è pertanto fortemente negativo: tenere aperta l'attività provoca il deciso impatto di drenare cassa, invece che produrla, e non è possibile utilizzare alcun altro strumento per ribaltare una situazione incancrenita e raggiungere un pur stentato *break-even* (lo stesso utilizzo della Cassa Integrazione è parziale e non sufficiente).

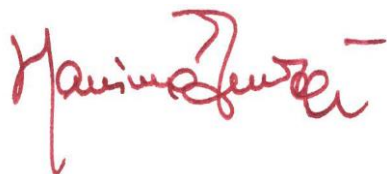
Per tale ragione il Commissario ritiene di dover accelerare il più possibile i tempi per poter giungere alla vendita dell'attività.

OMISSIS

Milano – Roma 10 ottobre 2017

Il Commissario Straordinario

Dott. Massimo Invernizzi



VII ALLEGATI

Si allegano:

Allegato 1 – Scrittura modificativa del contratto di locazione finanziaria;

Allegato 2 – Contratto di *leasing* immobiliare tra Sipro e Mediocredito Italiano;

Allegato 3 – Bilancio di Cloud Europe del 31 dicembre 2016;

Allegato 4 – Scrittura Privata;

Allegato 5 – Mandato a Vendere.