



**condotte
immobiliare**
Società per Azioni

**RELAZIONE TRIMESTRALE SULL'ANDAMENTO DELL'ESERCIZIO
DELL'IMPRESA E SULL'ESECUZIONE DEL PROGRAMMA
EX ART. 61, 2° COMMA, D.LGS. 270/99**

QUARTA RELAZIONE AL 30 GIUGNO 2020

Commissario Straordinario Prof. Avv. Giovanni Bruno

Commissario Straordinario Dott. Gianluca Piredda

Commissario Straordinario Dott. Matteo Uggetti

| | |
|--|-----------|
| PREMESSE | 1 |
| 1. ATTIVITA' POSTE IN ESSERE NEL PERIODO DI RIFERIMENTO | 2 |
| 1.1 Sintesi della Attività Realizzate | 2 |
| 1.2 Evoluzione dei Contenziosi Attivi | 2 |
| 1.3 Evoluzione del Personale..... | 5 |
| 2. ANDAMENTO DELL'ESERCIZIO DELL'IMPRESA | 6 |
| 2.1 Andamento Economico | 6 |
| 2.2 Andamento Patrimoniale..... | 7 |
| 2.3 Andamento Finanziario | 9 |
| 3. PROGETTO DI STATO PASSIVO..... | 10 |
| 3.1 Evoluzioni precedenti nel Periodo di Riferimento | 10 |
| 3.2 Evoluzioni nel Periodo di Riferimento | 11 |
| 4. FATTI DI PARTICOLARE RILIEVO INTERVENUTI SUCCESSIVAMENTE AL PERIODO DI RIFERIMENTO | 12 |
| GLOSSARIO | 13 |

PREMESSE

In data 2 agosto 2019 gli Scriventi Commissari hanno depositato il programma dell'amministrazione straordinaria della società Condotte Immobiliare Società per Azioni in A.S. (la società di seguito **“Condotte Immobiliare”**, **“Condotte Immobiliare in A.S.”**, la **“Società”** o la **“Società in A.S.”**, mentre il programma di Condotte Immobiliare di seguito il **“Programma”**).

Il Programma - predisposto sulla base di un piano di liquidazione, ed avente carattere integrativo del programma della procedura di amministrazione straordinaria di Condotte, Ergon, Con.Cor.Su e Nodavia (di seguito il **“Programma Condotte”**) ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 86, comma 2 del D.Lgs. 270/1999 - è stato autorizzato con decreto del Ministero dello Sviluppo Economico in data 5 settembre 2019 (di seguito **“Data di Autorizzazione del Programma”**).

Ai sensi dell'art. 61, 2° comma, D.Lgs. 270/1999, è onere degli Scriventi Commissari relazionare con cadenza trimestrale gli organi di sorveglianza e di controllo della Procedura in ordine all'andamento dell'esercizio dell'impresa e all'esecuzione del Programma.

In data 5 dicembre 2019 è stata depositata la prima relazione trimestrale che copre il periodo decorrente dal 1° gennaio al 30 settembre 2019 (di seguito la **“Prima Relazione Trimestrale”**).

In data 5 marzo 2020 è stata depositata la seconda relazione trimestrale che copre il periodo decorrente dal 1° ottobre al 31 dicembre 2019 (di seguito la **“Seconda Relazione Trimestrale”**).

In data 5 giugno 2020 è stata depositata la terza relazione trimestrale che copre il periodo decorrente dal 1° gennaio al 31 marzo 2020 (di seguito la **“Terza Relazione Trimestrale”**).

La presente relazione (di seguito **“Relazione”** o **“Documento”**) copre il periodo decorrente dal 1° aprile al 30 giugno 2020 (di seguito **“Periodo di Riferimento”**).

Il presente Documento è stato predisposto sulla base della documentazione contabile ed amministrativa reperita presso la Società e delle informazioni fornite dai dipendenti e dai consulenti della Società. Pertanto, tenuto conto della intrinseca complessità dell'attività d'impresa della Società, in considerazione anche dell'appartenenza ad un gruppo di società in A.S., e delle ragioni di urgenza nella gestione della Procedura, si dà atto che:

- è stata assunta l'accuratezza, veridicità e completezza di tutte le informazioni contenute nella documentazione contabile ed amministrativa reperita presso la Società in A.S. e di tutte le informazioni fornite dai dipendenti e dai consulenti della Società in A.S., nonché di tutte le informazioni pubblicamente disponibili, non essendo stato possibile, per i motivi sopra esposti, procedere ad una compiuta verifica dell'attendibilità di tali informazioni, né dei dati posti alla base di tali informazioni;
- è stato assunto che tutte le informazioni finanziarie, economiche e patrimoniali contenute nella documentazione contabile ed amministrativa reperita presso la Società in A.S. e/o fornite dai dipendenti e dai consulenti della Società in A.S. siano state elaborate secondo criteri di ragionevolezza e che riflettano le migliori stime e giudizi possibili;
- le considerazioni contenute nella presente Relazione sono riferite alle date cui si fa espresso riferimento e, pertanto, potrebbero essere oggetto di rettifica in relazione ad eventi intervenuti o conosciuti successivamente.

Il presente Documento, pertanto, pur fornendo un'illustrazione il più possibile completa dell'andamento dell'esercizio dell'impresa e all'esecuzione del Programma nel Periodo di Riferimento, potrebbe non includere talune informazioni delle quali gli Scriventi Commissari non sono potuti venire in possesso.

Si rimarca, infine, che i valori rappresentati e descritti nel Capitolo 2 sono da intendersi come dati puramente contabili e non riflettono in alcun modo bilanci o situazioni contabili approvate dalla Società.

1. ATTIVITA' POSTE IN ESSERE NEL PERIODO DI RIFERIMENTO

1.1 SINTESI DELLA ATTIVITÀ REALIZZATE

Nel Periodo di Riferimento, gli Scriventi Commissari hanno proseguito nel dare esecuzione alle attività del Programma, compatibilmente tuttavia con lo scenario di riferimento caratterizzato dalle misure emanate dal Governo a contenimento della pandemia di COVID-19.

Nello specifico, sebbene molto rallentate, sono proseguiti le operazioni preliminari per dare esecuzione alle operazioni di vendita del patrimonio immobiliare afferente alle Iniziative Immobiliari diverse da quelle di Anagni, Bosa, e Monterotondo da affidare, come previsto dal Programma, ad istituto di vendite giudiziarie, con la predisposizione di tutta la documentazione a servizio delle procedure di vendita all'asta. Nello specifico, gli Scriventi Commissari, coadiuvati dal terzo perito indipendente che a suo tempo aveva redatto le perizie di stima del patrimonio immobiliare, hanno proceduto: (i) a ri-editare i report valutativi in precedenza predisposti per la redazione del Programma al fine di rimodulare gli stessi per i lotti e i macro-lotti così come configurati per la vendita, con la redazione di documenti indipendenti tra di loro da utilizzarsi per la procedura di vendita; (ii) aggiornare e/o integrare i perimetri valutati, anche dal punto di vista catastale, al fine di tener conto delle variazioni nel frattempo intervenute.

Analogamente, compatibilmente con le restrizioni legate alla pandemia di COVID-19 in vigore nel Periodo di Riferimento, gli Scriventi Commissari hanno continuato nelle attività previste dal Programma che riguardano le Iniziative Immobiliari di Anagni, Bosa e Monterotondo.

Come già indicato nel Programma e nelle prime tre relazioni trimestrali, al 30.09.2019, al 31.12.2019 e al 31.03.2020, gli Scriventi Commissari hanno intrapreso numerose azioni volte a "mettere in sicurezza" il patrimonio aziendale, composto essenzialmente da iniziative di sviluppo immobiliare a diversi stadi di avanzamento.

In merito alle Iniziative Immobiliari, si segnala che, con riferimento all'iniziativa del Green Village di Monterotondo (RM), avvalendosi della facoltà riconosciuta dall'art. 50, D.Lgs. 270/1999, gli Scriventi Commissari hanno proceduto nel mese di febbraio 2020 a sciogliere la Società dai contratti di locazione finanziaria (leasing) immobiliare n. IM/20876 del 27 novembre 2007, n. 6067121 del 2 maggio 2012 e n. 6767123 del 2 maggio 2012 stipulati con SBS Leasing S.p.A., oggi UBI Leasing S.p.A., fermo restando la valutazione di agire per il recupero delle somme versate per il citato contratto, nella misura consentita dalla legge.

1.2 EVOLUZIONE DEI CONTENZIOSI ATTIVI

Di seguito si riporta il dettaglio dello status dei contenziosi attivi relativi alla Società, che non hanno subito variazioni rispetto a quanto riportato nella Terza Relazione Trimestrale.

Contenzioso verso NR Palace S.p.A.

Autorità: Tribunale di Roma

Valore: Euro 1.057.300,00

Oggetto: NR Palace si è opposta al decreto n. 20433/13 con cui il Tribunale di Roma le ha ingiunto di pagare Condotte Immobiliare (affidataria) la somma di Euro 1.057.300,00 a saldo dei lavori eseguiti dalla Società per la realizzazione di un edificio alberghiero. NR Palace, nel suo atto di citazione, oltre a chiedere la revoca del decreto ingiuntivo opposto, domandava in via riconvenzionale che Condotte Immobiliare fosse condannata al pagamento della somma di Euro 600 migliaia per i danni che la controparte asserisce di aver sopportato in dipendenza di dichiarati gravi vizi

costruttivi dell'edificio. Condotte Immobiliare si è costituita resistendo nel merito e chiamando in causa Condotte (assuntore), onde consentire a sua volta a quest'ultima di chiamare in giudizio l'effettivo esecutore dei lavori (i.e. subappaltatore).

Successivamente al Periodo di Riferimento, nell'udienza per la prosecuzione del giudizio del 29 ottobre 2019, il giudice si è riservato di decidere sull'eventuale necessità di rinnovazione della CTU.

Contenzioso verso Eurostars Grand Hotel Roma S.r.l.

Autorità: Corte d'Appello di Roma

Valore: Euro 663.295,71

Oggetto: Eurostars ha convenuto in giudizio Condotte Immobiliare al fine di sentire accertare l'insussistenza di qualsivoglia proprio debito nei confronti della convenuta per i lavori di realizzazione del complesso alberghiero sito in Località Pigneto a Roma.

Condotte Immobiliare si è costituita in giudizio proponendo domanda riconvenzionale allo scopo di ottenere l'accertamento del proprio credito per la realizzazione degli interventi di adeguamento sismico della struttura alberghiera. Nelle more del giudizio civile Condotte Immobiliare ha avviato un arbitrato tecnico (le controversie di natura tecnica, secondo le previsioni del contratto di appalto, erano di competenza di un Collegio di Periti) per fare accertare l'effettiva realizzazione degli interventi di adeguamento sismico e per far stimare il relativo costo.

La perizia contrattuale redatta dal Collegio dei Periti – con la quale veniva accertato quanto dedotto da Condotte Immobiliare alla quale veniva riconosciuto un credito per le opere realizzate di Euro 671 mila – è stata allegata agli atti del giudizio civile.

All'esito del primo grado del giudizio civile il Tribunale di Roma, preso atto delle risultanze della perizia contrattuale, ha stabilito che il contratto di appalto prevedeva un corrispettivo omnicomprensivo e che, pertanto, nulla era dovuto a Condotte Immobiliare per i lavori di adeguamento sismico. La sentenza è stata impugnata e il giudizio sarà chiamato per precisazione delle conclusioni il 6 ottobre 2020.

Contenzioso verso Eurostars Grand Hotel Roma S.r.l.

Autorità: Corte d'Appello di Roma

Valore: Euro 729.000,00

Oggetto: Condotte Immobiliare ha domandato lo svincolo delle ritenute a garanzia per Euro 729.000,00, trattenute da Eurostars ai fini della verifica della buona esecuzione del complesso alberghiero sito in Roma, Zona Pigneto.

Eurostars, dal canto suo, ha rifiutato di svincolare dette somme ritenendo che le opere realizzate da Condotte Immobiliare fossero affette da gravi vizi e difetti, come confermato dal Collegio di Periti con perizia contrattuale che stabiliva l'esistenza di vizi e difetti per un ammontare di Euro 663.000,00.

La sentenza di primo grado ha avuto esito negativo e Condotte Immobiliare ha proceduto all'impugnazione. La prossima udienza si terrà in data 21 ottobre 2020 per la precisazione delle conclusioni.

Contenzioso verso Ardeatina Immobiliare S.r.l.

Autorità: Corte d'Appello di Roma

Valore: Euro 2.165.000,00

Oggetto: Condotte Immobiliare ha incardinato un arbitrato nei confronti di Ardeatina Immobiliare per ottenere la restituzione di somme pari ad Euro 2.165.000,00 da essa pagate in esecuzione di un contratto preliminare di acquisto.

Recentemente il lodo pronunciato all'esito dell'arbitrato ha respinto le domande di Condotte Immobiliare sottostimando in modo vistosamente non corretto almeno due di esse: la prima, con la quale condotte ha affermato che Ardeatina Immobiliare non poteva recedere dal contratto avendone già declinato la risoluzione (con conseguente onere di dar prova del danno subito), la seconda tendente ad attribuire alla somma versata la qualificazione di "penale" invece che di "caparra confirmatoria", al fine di ottenerne una riduzione ad equità. Che si tratti di penale e non di caparra si evince invece dagli stessi atti.

È pendente il giudizio di appello con udienza di precisazione delle conclusioni fissata al 19 novembre 2020.

Contenzioso verso Fiere Service di Cianflone & C.

Autorità: Tribunale di Roma

Valore: Euro 63.000,00

Oggetto: Con Fiere Service risulta in corso un contenzioso attivato da Condotte Immobiliare con il quale si chiedeva il riconoscimento di crediti per canoni di locazione commerciale non corrisposti.

La posizione è stata abbandonata stante l'incapienza del debitore.

Contenzioso verso Italia Parcheggi e Servizi S.r.l.

Autorità: Tribunale di Roma

Valore: Euro 17.500,00

Oggetto: In data 19 ottobre 2018 è stato effettuato un ricorso per ottenere un decreto ingiuntivo per il pagamento dei canoni di locazione scaduti e non versati oltre spese accessorie.

A seguito dell'ottenimento del decreto ingiuntivo è stato concordato con il debitore un piano di rientro.

Contenzioso verso Condominio in Via del Commercio

Autorità: Corte d'Appello di Roma

Valore: Euro 20.000,00

Oggetto: Impugnazione della decisione che ha rigettato l'opposizione di Condotte Immobiliare avverso un decreto ingiuntivo provvisorialmente esecutivo notificatole dal Condominio Green Village per oneri condominiali asseritamente non pagati. Condotte Immobiliare

ha saldato l'importo stante la provvisoria esecutorietà. La causa in appello sarà chiamata per precisazione delle conclusioni in data 21 gennaio 2021.

1.3 EVOLUZIONE DEL PERSONALE

Con riferimento al Personale, alla Data di Ammissione in A.S., Condotte Immobiliare impiegava 3 dipendenti, di cui 1 quadro e 2 impiegati. In data 31 marzo 2019 si è concluso il rapporto di lavoro a termine con uno dei due impiegati, per cui alla data del 30 giugno 2020 la Società continuava ad impiegare 1 quadro e 1 impiegato.

Si segnala che dal 6 aprile 2020 la risorsa inquadrata come impiegato risulta in CIGO - Cassa Integrazione Ordinaria per Covid-19.

2. ANDAMENTO DELL'ESERCIZIO DELL'IMPRESA

2.1 ANDAMENTO ECONOMICO

Di seguito si presenta l'andamento economico della Società nel Periodo di Riferimento.

Al fine di consentire il raccordo dei dati contabili al 30 giugno 2020 con quelli relativi alla Data di Ammissione in A.S., accanto ai dati economici relativi al Periodo di Riferimento (i.e. 1 aprile – 30 giugno 2020) si forniscono quelli relativi al primo trimestre 2020 (i.e. 1 gennaio – 31 marzo 2020), nonché l'andamento economico dell'intero 2019 e del periodo che va dalla Data di Ammissione in A.S. (i.e. 5 dicembre 2018) fino al 31 dicembre 2018.

TABELLA 1 - ANDAMENTO ECONOMICO DELLA SOCIETÀ - CONTI ECONOMICI PRO-FORMA
(Valori in Euro '000)

| | 01.04.20 30.06.20 | 01.01.20 31.03.20 | 01.01.19 31.12.19 | 05.12.18 31.12.18 |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Ricavi delle Vendite e delle Prestazioni | 121,0 | 141,7 | 502,5 | 51,6 |
| Variaz. delle Rimanenze di Prodotti in Corso di Lavoraz., Semil. e Fin. | - | - | 619,0 | - |
| Altri Ricavi e Proventi | 14,9 | 9,9 | 170,2 | - |
| Totale Valore della Produzione | 135,9 | 151,6 | 1.291,7 | 51,6 |
| (Per Materie Prime, Sussidiarie, di Consumo e Merci) | - | - | (0,1) | (0,2) |
| (Per Servizi) | (333,3) | (169,5) | (322,5) | (42,8) |
| (Per Godimento di Beni di Terzi) | (393,9) | (57,5) | (1.751,1) | (124,1) |
| (Per il Personale) | (24,2) | (34,2) | (139,1) | (4,3) |
| (Ammortamenti e Svalutazioni) | (54,5) | (11,4) | (176,9) | (6,3) |
| (Variazioni Rim. di Materie Prime, Sussidiarie, di Consumo e Merci) | - | - | - | - |
| (Accantonamenti per Rischi) | - | - | - | - |
| (Altri Accantonamenti) | - | - | - | - |
| (Oneri Diversi di Gestione) | (37,1) | (107,0) | (459,5) | (42,6) |
| (Totale Costi della Produzione) | (843,0) | (379,7) | (2.849,2) | (220,4) |
| Differenza tra Valore e Costi della Produzione | (707,1) | (228,1) | (1.557,6) | (168,8) |
| Proventi da Partecipazioni | - | - | - | - |
| Altri Proventi Finanziari | 1,2 | - | 4,4 | 1,8 |
| (Interessi e Altri Oneri Finanziari) | - | - | (0,0) | 14,0 |
| Utili (Perdite) su Cambi | - | - | - | - |
| Proventi e Oneri Finanziari | 1,2 | - | 4,4 | 15,7 |
| Rettifiche di Valore di Attività Finanziarie | - | - | - | - |
| Risultato Prima delle Imposte | (705,9) | (228,1) | (1.553,2) | (153,1) |
| Imposte sul Reddito dell'Esercizio | - | - | - | - |
| Utile (Perdita) del Periodo | (705,9) | (228,1) | (1.553,2) | (153,1) |

Valore della Produzione

Nel Periodo di Riferimento la Società ha registrato un Valore della Produzione pari complessivamente a **Euro 136 migliaia**. Nello specifico, la Società ha contabilizzato:

- **Ricavi** per complessivi **Euro 121 migliaia**, di cui: (i) Euro 56 migliaia relativi a fitti attivi; (i) Euro 65 migliaia relativi al giroconto del saldo dei risconti passivi afferente ai contratti di leasing sull'iniziativa Green Village di Monterotondo, a seguito dello scioglimento dagli stessi.
- **Altri Ricavi e Proventi** per **Euro 15 migliaia**, relativi a conguagli sulla produzione realizzata dall'impianto fotovoltaico presente nel compendio immobiliare del Polo Logistico di Anagni, relativi alla produzione anteriore allo scioglimento del relativo contratto di leasing.

Costi della Produzione

Nel Periodo di Riferimento i Costi della Produzione sono ammontati complessivamente ad **Euro 843 migliaia**. Nello specifico:

- **Costi per Servizi** per **Euro 333 migliaia**, di cui: (i) Euro 324 migliaia relativi a prestazione professionali, tra le quali rientrano, tra l'altro, i corrispettivi per il *service* operativo, tecnico, organizzativo ed amministrativo erogato da Condotte nel Periodo di Riferimento; (ii) Euro 9 migliaia relativi a spese e prestazioni diverse;
- **Costi per Godimento di Beni di Terzi** per **Euro 394 migliaia**, relativi ai leasing sul Green Village di Monterotondo, e che tengono conto dello storno a conto economico dei risconti dei maxi-canoni iniziali a seguito dello scioglimento dai contratti di leasing;
- **Costi per il Personale** per **Euro 24 migliaia**;
- **Ammortamenti e Svalutazioni** per **Euro 55 migliaia**, ascrivibili agli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali (i.e. costi capitalizzati connessi all'iniziativa immobiliare Green Village di Monterotondo completamente ammortizzate in considerazione dello scioglimento dai relativi contratti di leasing) e materiali;
- **Oneri Diversi di Gestione** per **Euro 37 migliaia**, relativi al saldo dell'IMU del Periodo di Riferimento.

In considerazione dell'andamento sopra descritto, il Periodo di Riferimento contabilizza una differenza negativa tra Valore della Produzione e Costi della Produzione per circa Euro 707 migliaia, che in virtù di proventi finanziari netti per Euro 1 migliaia, determina un risultato netto negativo di circa Euro 706 migliaia

2.2 ANDAMENTO PATRIMONIALE

Nella tabella che segue si presenta la Situazione Patrimoniale della Società al 30 giugno 2020, data di chiusura del Periodo di Riferimento, posta a confronto con quelle al 30 marzo 2020, al 31 dicembre 2019, al 31 dicembre 2018 e al 5 dicembre 2018 (i.e. Data di Ammissione in A.S.).

Si riportano di seguito alcuni commenti circa le principali variazioni intervenute nelle poste patrimoniali:

- **Immobilizzazioni Immateriali:** le variazioni intervenute rispetto alla data del 31 marzo 2020 sono ascrivibili principalmente al completo ammortamento dei costi capitalizzati relativi all'iniziativa del Green Village di Monterotondo a seguito dello scioglimento dai relativi contratti di leasing;
- **Immobilizzazioni Materiali:** le variazioni intervenute rispetto alla data del 31 marzo 2020 sono legate alle quote di ammortamento di periodo dei beni materiali, quali macchine d'ufficio, mobili d'ufficio e impianti generici;
- **Immobilizzazioni Finanziarie:** non sono intervenute variazioni rispetto alla data del 31 marzo 2020;
- **Rimanenze:** non sono intervenute variazioni rispetto alla data del 31 marzo 2020;
- **Crediti:** le variazioni intervenute rispetto alla data del 31 marzo 2020 sono ascrivibili alle normali dinamiche del circolante;
- **Disponibilità Liquide:** le disponibilità liquide al 30 giugno 2020 risultano pari ad Euro 358 migliaia, in decremento di Euro 440 migliaia rispetto alla data del 31 marzo 2020. Si rimanda al paragrafo successivo per la disamina della composizione della voce in oggetto e delle principali movimentazioni che hanno determinato il decremento delle stesse;
- **Ratei e Risconti Attivi:** il decremento nella voce è connesso al decremento dei risconti attivi riferiti ai maxi-canoni iniziali sui contratti di leasing, tenuto conto dello scioglimento dagli stessi;

- Fondi per Rischi ed Oneri:** i fondi in parola non hanno registrato variazioni rispetto alla data del 31 marzo 2020;
- Debiti:** le variazioni intervenute rispetto alla data del 31 marzo 2020 sono ascrivibili alle normali dinamiche del circolante, tenuto conto anche del pagamento dell'IMU nel mese di giugno e all'incremento dei debiti verso Condotte per i corrispettivi per il service operativo, tecnico, organizzativo ed amministrativo erogato;
- Ratei e Risconti Passivi:** il decremento è connesso alle quote dei ricavi sospesi relativi alle operazioni di leasing sull'iniziativa immobiliare Green Village di Monterotondo, tenuto conto degli effetti economici dello scioglimento dagli stessi.

TABELLA 2 - ANDAMENTO PATRIMONIALE DELLA SOCIETÀ – STATI PATRIMONIALI PRO-FORMA
(Valori in Euro '000)

| ATTIVO | 30.06.20 | 31.03.20 | Δ vs. 30.06.20 | 31.12.19 | Δ vs. 30.06.20 | 31.12.18 | Δ vs. 30.06.20 | 05.12.18 | Δ vs. 30.06.20 |
|--|-----------------|-----------------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|-------------------|
| Immobilizzazioni Immateriali | | | | | | | | | |
| Concessioni, Licenze, Marchi e Diritti Simili | 2,1 | 52,7 | (50,6) | 60,2 | (58,1) | 219,7 | (217,6) | 224,9 | (222,8) |
| Altre | 1,0 | 2,4 | (1,4) | 2,7 | (1,7) | 4,1 | (3,1) | 4,2 | (3,2) |
| Immobilizzazioni Materiali | | | | | | | | | |
| Impianti e Macchinari | 24,1 | 28,0 | (3,9) | 31,9 | (7,8) | 49,4 | (25,3) | 50,5 | (26,4) |
| Altri Beni | 24,1 | 28,0 | (3,9) | 31,9 | (7,8) | 47,6 | (23,5) | 48,8 | (24,7) |
| Immobilizzazioni Finanziarie | | | | | | | | | |
| Partecipazioni | 302,2 | 302,2 | (0,0) | 302,2 | (0,0) | 302,7 | (0,5) | 302,7 | (0,5) |
| Crediti | 289,9 | 289,9 | - | 289,9 | - | 289,9 | - | 289,9 | - |
| Totale Immobilizzazioni | 328,4 | 382,9 | (54,5) | 394,4 | (66,0) | 571,8 | (243,4) | 578,1 | (249,7) |
| Rimanenze | | | | | | | | | |
| Prodotti in Corso di Lavorazione e Semilavorati | 54.992,4 | 54.992,4 | - | 54.992,4 | - | 54.373,5 | 619,0 | 54.373,5 | 619,0 |
| Prodotti Finiti e Merci | 29.309,6 | 29.309,6 | - | 29.309,6 | - | 29.309,6 | (0,0) | 29.309,6 | (0,0) |
| Crediti | | | | | | | | | |
| Verso Clienti | 25.682,8 | 25.682,8 | - | 25.682,8 | - | 25.063,8 | 619,0 | 25.063,8 | 619,0 |
| Verso Controllanti | 2.778,5 | 2.788,3 | (9,8) | 2.772,8 | 5,7 | 3.366,2 | (587,7) | 3.370,1 | (591,7) |
| Verso Imprese sottoposte al controllo delle Controllanti | 2.408,7 | 2.408,7 | - | 2.408,7 | - | 2.408,7 | - | 2.408,7 | - |
| Crediti Tributari | 114,7 | 114,7 | - | 114,7 | - | 114,1 | 0,6 | 112,1 | 2,5 |
| Crediti verso Altri | 387,1 | 378,8 | 8,3 | 362,1 | 25,1 | 430,2 | (43,1) | 416,2 | (29,1) |
| Disponibilità Liquide | | | | | | | | | |
| Depositi Bancari e Postali | 55,7 | 51,4 | 4,3 | 60,4 | (4,7) | 65,9 | (10,2) | 86,5 | (30,8) |
| Denaro e Valori in Cassa | 358,1 | 797,5 | (439,5) | 826,4 | (468,4) | 789,3 | (431,2) | 731,7 | (373,7) |
| Totale Attivo Circolante | 61.095,1 | 61.531,8 | (436,7) | 61.537,5 | (442,3) | 61.547,8 | (452,7) | 61.498,9 | (403,7) |
| Ratei e Risconti Attivi | 4,2 | 400,8 | (396,6) | 454,4 | (450,2) | 1.935,7 | (1.931,5) | 1.981,6 | (1.977,4) |
| TOTALE ATTIVO | 61.427,7 | 62.315,5 | (887,8) | 62.386,2 | (958,5) | 64.055,2 | (2.627,5) | 64.058,6 | (2.630,9) |

| PASSIVO | Δ vs. 30.06.20 | 31.03.20 | Δ vs. 30.06.20 | 31.12.19 | Δ vs. 30.06.20 | 31.12.18 | Δ vs. 30.06.20 | 05.12.18 | Δ vs. 30.06.20 |
|---|-------------------|-----------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| Capitale | | | | | | | | | |
| Altre Riserve | 14.500,0 | 14.500,0 | - | 14.500,0 | - | 14.500,0 | - | 14.500,0 | - |
| Utili (Perdite) Portati a Nuovo | 1.506,5 | 1.506,5 | - | 1.506,5 | - | 1.506,5 | - | 1.506,5 | - |
| Utile (Perdita) del Periodo | (43.441,4) | (43.213,3) | (228,1) | (41.660,1) | (1.781,3) | (38.397,3) | (5.044,1) | (38.397,3) | (5.044,1) |
| Patrimonio Netto | (705,9) | (228,1) | (477,8) | (1.553,2) | 847,2 | (3.262,8) | 2.556,9 | (3.109,7) | 2.403,8 |
| Per Imposte, anche Differite | | | | | | | | | |
| Altri | 159,5 | 159,5 | - | 159,5 | - | 159,5 | - | 159,5 | - |
| Totale Fondi per Rischi e Oneri | 1.171,8 | 1.171,8 | - | 1.171,8 | - | 1.171,8 | - | 1.171,8 | - |
| Trattamento di Fine Rapporto | 1.331,3 | 1.331,3 | - | 1.331,3 | - | 1.331,3 | - | 1.331,3 | - |
| Debiti verso Banche | 109,3 | 107,5 | 1,8 | 105,4 | 3,9 | 102,8 | 6,6 | 103,0 | 6,3 |
| Acconti | 63.069,0 | 63.069,0 | - | 63.068,3 | 0,7 | 63.074,5 | (5,4) | 63.087,6 | (18,6) |
| Debiti verso Fornitori | 6.250,7 | 6.248,2 | 2,5 | 6.245,7 | 5,0 | 6.333,6 | (82,9) | 6.333,6 | (82,9) |
| Debiti verso Controllanti | 4.407,4 | 4.456,1 | (48,7) | 4.439,6 | (32,2) | 4.133,2 | 274,2 | 4.012,3 | 395,1 |
| Debiti verso Imprese sottoposte al controllo delle Controllanti | 5.289,8 | 5.289,8 | - | 5.289,8 | - | 5.289,8 | - | 5.289,8 | - |
| Debiti Tributari | 6.954,3 | 6.917,7 | 36,6 | 6.881,1 | 73,2 | 6.771,9 | 182,4 | 6.761,1 | 193,1 |
| Debiti verso Istituti di Previdenza e di Sicurezza Sociale | 63,2 | 70,7 | (7,5) | 64,6 | (1,4) | 48,8 | 14,4 | 46,5 | 16,8 |
| Altri Debiti | 33,7 | 29,9 | 3,8 | 32,8 | 0,9 | 32,0 | 1,7 | 28,9 | 4,8 |
| Totale Debiti | 2.059,9 | 2.165,0 | (105,2) | 2.060,6 | (0,8) | 2.048,2 | 11,7 | 2.009,4 | 50,4 |
| Ratei e Risconti Passivi | 88.128,0 | 88.246,4 | (118,4) | 88.082,5 | 45,5 | 87.732,0 | 396,0 | 87.569,2 | 558,8 |
| TOTALE PASSIVO | 61.427,7 | 62.315,5 | (887,8) | 62.386,2 | (958,5) | 64.055,2 | (2.627,5) | 64.058,6 | (2.630,9) |

2.3 ANDAMENTO FINANZIARIO

Come riportato in precedenza, le Disponibilità Liquide al 31 marzo 2020 risultano pari ad Euro 358 migliaia, in decremento di Euro 440 migliaia rispetto alla data del 31 marzo 2020.

TABELLA 3 - ANDAMENTO DELLE DISPONIBILITÀ LIQUIDE DELLA SOCIETÀ
(Valori in Euro '000)

| | Dal 05.12.18 al 31.12.18 | Dal 01.01.19 al 31.12.19 | Dal 01.01.20 al 31.03.20 | Dal 01.04.20 al 30.06.20 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Disponibilità Liquide a Inizio Periodo | 731,7 | 789,3 | 826,4 | 797,5 |
| Depositi Bancari e Postali | 87,3 | 785,1 | 823,1 | 794,5 |
| Denaro e Valori in Cassa | 644,5 | 4,2 | 3,3 | 3,1 |
| Entrate Operative | 63,6 | 837,3 | 162,1 | 89,1 |
| - di cui Affitti e canoni Rent to Buy | 43,8 | 767,6 | 145,9 | 71,3 |
| - di cui GSE | 19,8 | 59,4 | 16,2 | 16,1 |
| Uscite Operative | (6,6) | (804,7) | (195,9) | (531,4) |
| - di cui Stipendi e Contributi | (5,6) | (129,9) | (41,4) | (83,2) |
| - di cui IMU e Tasi | | (394,0) | - | (133,7) |
| - di cui Assicurazioni e Condomini | | (68,6) | (30,4) | (3,9) |
| - di cui Service Condotte | | (36,6) | - | - |
| - di cui Interventi di Manutenzione | | (28,3) | (16,8) | (0,0) |
| - di cui Professionisti | | (125,2) | (103,8) | (297,9) |
| Entrate non Operative | 1,4 | 5,9 | 5,0 | 3,4 |
| - di cui Interessi Attivi | 1,3 | 3,4 | - | 0,9 |
| - di cui Transazione Legale | | 2,5 | 5,0 | 2,5 |
| Uscite non Operative | (0,8) | (1,3) | (0,2) | (0,5) |
| - di cui Spese e Commissioni Bancarie | (0,8) | (1,3) | (0,2) | (0,5) |
| Disponibilità Liquide a Fine Periodo | 789,3 | 826,4 | 797,5 | 358,1 |
| Depositi Bancari e Postali | 785,1 | 823,1 | 794,5 | 355,0 |
| Denaro e Valori in Cassa | 4,2 | 3,3 | 3,1 | 3,1 |
| Δ Disponibilità Liquide nel Periodo | 57,6 | 37,2 | (28,9) | (439,5) |

Come si evince dalla tabella che precede, il decremento delle Disponibilità Liquide nel Periodo di Riferimento deriva principalmente dall'effetto netto di:

- **Entrate Operative** per complessivi **Euro 89 migliaia**, di cui: (i) Euro 71 migliaia relativi a fitti attivi e canoni di locazione relativi ai contratti *rent to buy*; (ii) Euro 16 migliaia dal GSE per l'impianto fotovoltaico del Polo Logistico di Anagni;
- **Uscite Operative** per complessivi **Euro 531 migliaia**, di cui: (i) Euro 83 migliaia relativi al personale; (ii) Euro 134 migliaia per IMU pagata nel mese di giugno; (iii) Euro 4 migliaia per condomini; (iv) Euro 298 migliaia per professionisti terzi.

3. PROGETTO DI STATO PASSIVO

3.1 EVOLUZIONI PRECEDENTI AL PERIODO DI RIFERIMENTO

Anteriormente al Periodo di Riferimento, gli Scriventi Commissari hanno provveduto all'espletamento degli adempimenti di legge con il confronto fra il passivo contabile risultante dalla situazione patrimoniale alla Data di Ammissione alla A.S. e i dati ottenuti ed accertati mediante la redazione del progetto di stato passivo e la verifica e la formazione dello stato passivo innanzi al Giudice Delegato.

Nello specifico, tale attività di accertamento del passivo è stata effettuata tenendo in debita considerazione le scadenze fissate dal Tribunale competente ovvero:

- il termine del 22 aprile 2019, fissato dal Giudice Delegato, per la presentazione, da parte dei creditori sociali e di terzi che vantino diritti reali mobiliari sui beni della società insolvente, delle domande tempestive di insinuazione al passivo;
- il termine ex art. 95, comma 2 L.F., del 10 giugno 2019 per il deposito e la contestuale comunicazione ai creditori sociali insinuati del progetto di stato passivo;
- la data del 25 giugno 2019 per l'udienza di adunanza dei creditori e di verifica del progetto di stato passivo innanzi al Giudice Delegato.

All'udienza del 25 giugno 2019, con provvedimento dello stesso Giudice Delegato, sono state verificate 110 delle complessive 128 posizioni creditorie tempestive ricevute, di cui: (i) 8 relative alla categoria dei dipendenti della Società; (ii) 38 relative alla categoria dei professionisti; (iii) 56 relative alla categoria dei fornitori; (iv) 7 relative alla categoria delle banche; (v) 1 relativa a fondo previdenziale privato. Il Giudice Delegato ha verificato ed ammesso le domande di insinuazione di 97 creditori come da proposta degli Scriventi Commissari; per alcune delle restanti posizioni, il Giudice Delegato ha ammesso al passivo, con rango prededucibile, anche le somme insinuate al passivo dai creditori istanti ma maturate successivamente alla data di ammissione della Società alla Procedura di A.S. All'esito di tale udienza, il Giudice Delegato rinviava le rimanenti posizioni creditorie alla successiva udienza del 2 ottobre 2019.

All'udienza del 2 ottobre 2019, si è provveduto alla verifica di 16 posizioni creditorie oggetto di precedente rinvio. In particolare, sono stati esaminati 12 cronologici "omogenei", le cui pretese creditorie erano contestate dalla Società e oggetto di ATP alla data di presentazione delle domande di insinuazione al passivo. Si evidenzia che alla precedente udienza del 25 giugno, il Giudice Delegato – con riferimento a dette posizioni creditorie – aveva invitato gli Scriventi Commissari ad addivenire ad una soluzione transattiva, al fine di evitare inutili opposizioni allo stato passivo, con relativo aggravio di costi per la procedura. In ossequio alle indicazioni del Giudice Delegato, rispetto a tali posizioni, gli Scriventi Commissari, in costanza di A.S., sono riusciti a trovare una soluzione bonaria all'insorgente controversia con tutti e 12 i creditori, sottoscrivendo i relativi atti transattivi. Su tali basi, pertanto, il Giudice Delegato ha disposto l'ammissione degli importi così come risultanti dai componenti transattivi. Le rimanenti 4 posizioni verificate sono state ammesse come da proposta degli Scriventi Commissari (nello specifico si trattava del Fondo di previdenza complementare "Previndai", di un broker assicurativo - la cui richiesta di ammissione in privilegio, è stata invece ammessa dal Giudice Delegato, come da proposta dei Commissari Straordinari, al rango chirografario – nonché di due istituti di credito, ammessi anch'essi in via chirografaria). All'esito di tale udienza, il Giudice Delegato ha disposto il rinvio dell'esame degli ultimi cronologici, nonché la verifica delle domande di rivendica tempestivamente spiegate nei confronti della società, all'udienza del 18 dicembre 2019.

All'udienza del 18 dicembre 2019, il Giudice Delegato - in contraddittorio con i creditori intervenuti e gli Scriventi Commissari - ha provveduto all'esame delle ultime posizioni creditorie, precedentemente rinviate (tra cui una società di leasing, nei confronti della quale gli Scriventi Commissari dichiaravano ai sensi dell'art. 72 L.F. di optare per lo scioglimento del contratto di

locazione finanziaria, riservandosi altresì ex art. 72 quater comma 2 di richiedere la restituzione della eventuale maggior somma ricavata).

Terminata la verifica delle domande tempestive di insinuazione, il Giudice Delegato esaminava e formava lo stato passivo delle rivendiche tempestive.

All'esito di tale udienza, pertanto, il Giudice Delegato terminava la verifica di tutte le domande cd. tempestive e formava lo stato passivo ai sensi dell'art. 96 L.F.

3.2 EVOLUZIONI NEL PERIODO DI RIFERIMENTO

Considerata l'intervenuta esecutività dello stato passivo in data 18 dicembre 2019, nel Periodo di Riferimento, conformemente a quanto stabilito dalla legge, gli scriventi Commissari Straordinari hanno monitorato le eventuali contestazioni ed opposizioni allo stato passivo esecutivo, riservandosi ogni più opportuna azione ed ogni più opportuna valutazione, ai fini di garantire la tutela del ceto creditorio e la *par condicio* fra gli stessi.

I Commissari Straordinari hanno rilevato che sono state notificate le seguenti opposizioni:

- in data 17 giugno 2020, dinanzi al Tribunale Ordinario di Roma - Sezione Fallimentare è stato promosso giudizio di opposizione allo stato passivo, contrassegnato da R.g.n. 27988/2020, da parte dello Studio Legale Domenichelli e Associati, e che l'udienza di comparizione delle parti dinanzi al Giudice relatore è prevista per il 9 marzo 2021, ore 10:30;
- in data 26 giugno 2020, dinanzi al Tribunale Ordinario di Roma - Sezione Fallimentare è stato promosso giudizio di opposizione allo stato passivo, contrassegnato da R.g.n. 29889/2020, da parte della Sig.ra Anna Colpo, e che l'udienza di comparizione delle parti dinanzi al Giudice relatore è prevista per il 16 marzo 2021, ore 10:30.

4. FATTI DI PARTICOLARE RILIEVO INTERVENUTI SUCCESSIVAMENTE AL PERIODO DI RIFERIMENTO

Successivamente al Periodo di Riferimento, gli Scriventi Commissari hanno proseguito nel compimento delle attività necessarie a procedere alla liquidazione degli attivi patrimoniali. Non si rilevano fatti di particolare rilievo intervenuti successivamente al Periodo di Riferimento.

Con osservanza.

Roma, lì 6 Novembre 2020

I Commissari Straordinari di Condotte Immobiliare Società per Azioni in Amministrazione Straordinaria

Prof. Avv. Giovanni Bruno



Dott. Gianluca Piredda



Dott. Matteo Uggetti



GLOSSARIO

| | |
|--|---|
| Comitato di Sorveglianza | Comitato di Sorveglianza dei Creditori di Condotte Immobiliare in A.S. istituito ai sensi dell'art. 45 D.Lgs. 270/1999 |
| Con.Cor.Su. S.c.ar.l. | Con.Cor.Su. |
| Condotte | Società Italiana per Condotte d'Acqua S.p.A. |
| Condotte Immobiliare o Condotte Immobiliare in A.S. o Società o Società in A.S. | Condotte Immobiliare Società per Azioni in Amministrazione Straordinaria |
| Documento o Relazione | La presente relazione trimestrale sull'andamento dell'esercizio dell'impresa e sulla esecuzione del programma ex art. 61, 2° comma, d. lgs. 270/99 |
| D.L. 347/2003 | Decreto Legge 23 dicembre 2003, n. 347, convertito con modificazioni in legge 18 febbraio 2004, n. 39 |
| D.Lgs. 270/1999 | Decreto Legislativo 8 luglio 1999, n. 270 |
| Data di Ammissione in A.S. | Il 5 dicembre 2018, data nella quale, con decreto del Ministero dello Sviluppo Economico, Condotte Immobiliare è stata ammessa alla procedura di amministrazione straordinaria ai sensi dell'articolo 3, comma 3 del D.L. 347/2003. |
| Data di Autorizzazione del Programma | Il 5 settembre 2019, data nella quale, con decreto del Ministero dello Sviluppo Economico, è stato autorizzato dallo stesso il Programma di Condotte Immobiliare in A.S.. |
| Ergon | Ergon Engineering and Contracting Consorzio Stabile S.c.ar.l. |
| Iniziative Immobiliari | Le iniziative immobiliari di Condotte Immobiliare descritte nel presente Documento |
| Legge Fallimentare o L.F. | Regio Decreto 16 marzo 1942, 267 |
| Nodavia S.c.p.a. | Nodavia |
| Periodo di Riferimento | Il periodo compreso tra il 1° gennaio 2019 e il 20 settembre 2019 |
| Procedura o Procedura di A.S. | La procedura di amministrazione straordinaria di Condotte Immobiliare |
| Relazione o Documento | La presente relazione trimestrale sull'andamento dell'esercizio dell'impresa e sulla esecuzione del programma ex art. 61, 2° comma, d. lgs. 270/99 |
| Prima Relazione Trimestrale | La relazione trimestrale sull'andamento dell'esercizio dell'impresa e sulla esecuzione del programma ex art. 61, 2° comma, d. lgs. 270/99 che copre il periodo decorrente dal 1° gennaio al 30 settembre 2019, depositata in data 5 dicembre 2019 |
| Seconda Relazione Trimestrale | La relazione trimestrale sull'andamento dell'esercizio dell'impresa e sulla esecuzione del programma ex art. 61, 2° comma, d. lgs. 270/99 che copre il periodo decorrente dal 1° ottobre al 31 dicembre 2019, depositata in data 5 marzo 2020 |
| Terza Relazione Trimestrale | La relazione trimestrale sull'andamento dell'esercizio dell'impresa e sulla esecuzione del programma ex art. 61, 2° comma, d. lgs. 270/99 che copre il periodo decorrente dal 1° gennaio al 31 marzo 2020, depositata in data 5 giugno 2020 |
| Programma | Programma dell'amministrazione straordinaria di Condotte Immobiliare in A.S. |
| Programma Condotte | Programma della procedura di amministrazione straordinaria di Condotte, Ergon, Con.Cor.Su e Nodavia |
| Scriventi Commissari | I Commissari Straordinari nominati Ministro dello Sviluppo Economico Prof. Avv. Giovanni Bruno, Dott. Gianluca Piredda, dott. Matteo Uggetti |