



**condotte**  
**immobiliare**  
*Società per Azioni*

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

**PRIMA RELAZIONE AL 30 SETTEMBRE 2019**

Commissario Straordinario Prof. Avv. Giovanni Bruno

Commissario Straordinario Dott. Gianluca Piredda

Commissario Straordinario Dott. Matteo Uggetti

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

## 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.

La presente relazione (di seguito "**Relazione**" o "**Documento**") copre il periodo decorrente dal 1° gennaio al 30 settembre 2019 (di seguito "**Periodo di Riferimento**"). Al fine di consentire il raccordo con la situazione patrimoniale alla Data di Ammissione in A.S. (i.e. 5 dicembre 2018), la presente Relazione contiene altresì l'evoluzione economica, patrimoniale e finanziaria della Società dal 5 al 31 dicembre 2018.

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

Dalla Data di Autorizzazione del Programma (i.e. 5 settembre 2019) fino al termine del Periodo di Riferimento (i.e. 30 settembre 2019), gli Scriventi Commissari hanno avviato le attività propedeutiche, in corso di completamento alla data di deposito della presente Relazione, al fine di dare esecuzione allo stesso.

Nello specifico, in attuazione a quanto previsto nel Programma, gli scriventi Commissari hanno proceduto a valutare la possibilità di avvalersi della facoltà prevista dall'art. 104 ter, comma 4, L.F. di nominare un istituto di vendite giudiziarie affinché custodisca le unità immobiliari, afferenti alle Iniziative Immobiliare diverse da quelle di Anagni, Bosa, e Monterotondo, delegandolo altresì al compimento delle relative operazioni di vendita e dei relativi adempimenti pubblicitari, compreso l'inserimento sul portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita, secondo le modalità di cui al Programma.

Inoltre, successivamente alla Data di Autorizzazione del Programma, gli Scriventi Commissari hanno avviato le attività propedeutiche per le attività previste dal Programma che riguardano le Iniziative Immobiliari di Anagni, Bosa e Monterotondo.

Per completezza d'analisi e una migliore lettura dei dati economico-finanziari presentati nel Capitolo 2, di seguito si fornisce, a fini puramente rappresentativi, una sintesi delle azioni poste in essere dagli Scriventi Commissari nel Periodo di Riferimento (i.e. dal 1° gennaio al 30 settembre 2019).

Come già indicato nel Programma, gli Scriventi Commissari hanno intrapreso numerose azioni volte a mettere in "sicurezza" il patrimonio aziendale. Si segnala in particolare quanto segue:

- con riferimento all'iniziativa del Polo Logistico di Anagni (FR) è stato avviato il ripristino dell'impianto fotovoltaico insistente sulla copertura dei capannoni, attraverso interventi mirati di importo contenuto. Inoltre, sono state avviate interlocuzioni con terzi soggetti potenzialmente interessati a prendere in affitto il capannone "A" avente una superficie commerciale di circa 6.470 mq.;
- in relazione all'iniziativa Bosa Colores di Bosa (OR) si è proceduto ad avviare l'interlocuzione con l'amministrazione comunale per il rinnovo dei titoli edificatori giunti a scadenza;
- in relazione all'iniziativa Green Village di Monterotondo (RM) è stato richiesto al Comitato di Sorveglianza l'autorizzazione alla sottoscrizione dell'atto di cessione gratuita delle opere realizzate e non ancora trasferite al Comune di Monterotondo, atto dovuto in virtù della Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 6 dicembre 2005;
- durante la stagione estiva sono state poste in essere attività di manutenzione delle aree verdi (i.e. sfalcio, etc.) relativamente a iniziative quali quelle di Bosa (OR), Mantova, Este (PD), Rubano (PD), Monterotondo (RM), ed eseguiti piccoli interventi relativi alla sicurezza;
- con riferimento alla partecipata Società Progetto Marinella S.r.l. in liquidazione (di seguito "SPM") - società partecipata da Condotte Immobiliare al 16,5%, e che a sua volta partecipa al 75,0% la società Marinella S.r.l. in liquidazione, avente ad oggetto il progetto di valorizzazione territoriale nell'area della Val di Magra nei Comuni di Ameglia e Sarzana, località Bocca di Magra, Fiumaretta e Marinella, in provincia di La Spezia -, d'intesa con gli altri soci si è provveduto a sostituire l'organo liquidatorio tanto di SPM che di Marinella S.r.l. in liquidazione, al fine di dare maggiore impulso alla liquidazione negli interessi dei soci e, quindi, anche di Condotte Immobiliare in A.S..

Si ricorda, inoltre, che nel Periodo di Riferimento, in considerazione della natura "liquidatoria" del Programma, previo espletamento di apposita procedura competitiva di *beauty contest*, e ricevuta autorizzazione dal Comitato di Sorveglianza, si è proceduto ad affidare ad un terzo perito

indipendente l'incarico di stimare il valore delle singole Iniziative Immobiliari secondo le *best practices* di settore. I risultati dell'attività del terzo perito indipendente, allegati al Programma, costituiranno la base valutativa per la liquidazione degli asset immobiliari che avranno luogo per mezzo di procedure competitive ad evidenza pubblica.

Sempre nel Periodo di Riferimento, gli Scriventi Commissari hanno avviato un'attività, ancora in corso, volte ad approfondire le operazioni di finanziamento con istituti di credito e società di leasing, che hanno nel tempo finanziato le distinte Iniziative Immobiliari, per accertare, in particolare, eventuali profili di anatocismo, di usura e di discrasia.

## 1.2 EVOLUZIONE DEI CONTENZIOSI ATTIVI

Di seguito si riporta il dettaglio dello status dei contenziosi attivi relativi alla Società, con evidenza dei loro sviluppi.

### **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 sulla 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 conclamato 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 provvisoriamente esecutivo notificato 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 settembre 2019 la Società impiegava 1 quadro e 1 impiegato. Successivamente a tale data, non si sono verificate variazioni.

## 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 settembre 2019 con quelli relativi alla Data di Ammissione in A.S., accanto ai dati economici relativi al Periodo di Riferimento si forniscono quelli relativi al periodo che va dal giorno dopo la Data di Ammissione in A.S. (i.e. 6 dicembre 2018) fino al 31 dicembre 2018, nonché quelli relativi al periodo dal 6 dicembre 2018 al 30 settembre 2019.

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

	01.01.19 30.09.19	06.12.18 31.12.18	06.12.18 30.09.19
Ricavi delle Vendite e delle Prestazioni	296,0	51,6	347,6
Variaz. delle Rimanenze di Prodotti in Corso di Lavoraz., Semil. e Fin.	334,2	-	334,2
Altri Ricavi e Proventi	88,7	-	88,7
<b>Totale Valore della Produzione</b>	<b>718,9</b>	<b>51,6</b>	<b>770,5</b>
(Per Materie Prime, Sussidiarie, di Consumo e Merci)	-	(0,2)	(0,2)
(Per Servizi)	(245,6)	(42,8)	(288,4)
(Per Godimento di Beni di Terzi)	(1.193,2)	(124,1)	(1.317,3)
(Per il Personale)	(110,7)	(4,3)	(114,9)
(Ammortamenti e Svalutazioni)	(68,4)	(6,3)	(74,8)
(Variazioni Rim. di Materie Prime, Sussidiarie, di Consumo e Merci)	-	-	-
(Accantonamenti per Rischi)	-	-	-
(Altri Accantonamenti)	-	-	-
(Oneri Diversi di Gestione)	(322,1)	(42,6)	(364,7)
<b>(Totale Costi della Produzione)</b>	<b>(1.940,0)</b>	<b>(220,4)</b>	<b>(2.160,4)</b>
<b>Differenza tra Valore e Costi della Produzione</b>	<b>(1.221,1)</b>	<b>(168,8)</b>	<b>(1.389,9)</b>
Proventi da Partecipazioni	-	-	-
Altri Proventi Finanziari	3,1	1,8	4,9
(Interessi e Altri Oneri Finanziari)	-	14,0	14,0
Utili (Perdite) su Cambi	-	-	-
<b>Proventi e Oneri Finanziari</b>	<b>3,1</b>	<b>15,7</b>	<b>18,8</b>
<b>Rettifiche di Valore di Attività Finanziarie</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Risultato Prima delle Imposte</b>	<b>(1.218,0)</b>	<b>(153,1)</b>	<b>(1.371,1)</b>
<b>Imposte sul Reddito dell'Esercizio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Utile (Perdita) del Periodo</b>	<b>(1.218,0)</b>	<b>(153,1)</b>	<b>(1.371,1)</b>

### Valore della Produzione

Nel Periodo di Riferimento la Società ha registrato un Valore della Produzione pari complessivamente a **Euro 719 migliaia**. Nello specifico, la Società ha contabilizzato:

- **Ricavi** per complessivi **Euro 296 migliaia**. Si precisa che a fronte di fitti attivi per circa Euro 492 migliaia, e di proventi e ricavi diversi per Euro 3 migliaia, sono stati contabilizzati in dare, tra i ricavi, movimenti netti per circa Euro 200 migliaia. Tale valore risulta essere la differenza tra: (i) l'importo in dare di Euro 334 migliaia conseguente lo scioglimento di due contratti *rent to buy* (locazione con patto di futura vendita) terminati anticipatamente dai conduttori, relativi uno alla iniziativa Green Village di Monterotondo e l'altro alla iniziativa La Barchessa di Este, e (ii) l'importo in avere di Euro 134 migliaia afferenti al giroconto di risconti passivi sui contratti di leasing.
- **incrementi nelle Rimanenze** per **Euro 334 migliaia**, come contropartita contabile dell'operazione sopra descritta relativa scioglimento dei due contratti *rent to buy*;

- **Altri Ricavi e Proventi per Euro 89 migliaia**, di cui: (i) Euro 59 migliaia relativi a penali su vendite non realizzate; (ii) Euro 23 migliaia relativi a ricavi contabilizzati derivanti dall'impianto fotovoltaico presente nel compendio immobiliare del Polo Logistico di Anagni.

### Costi della Produzione

Nel Periodo di Riferimento i Costi della Produzione sono ammontati complessivamente ad **Euro 1.940 migliaia**. Nello specifico:

- **Costi per Servizi per Euro 246 migliaia**, di cui: (i) Euro 200 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 17 migliaia relativi ad assicurazioni varie;
- **Costi per Godimento di Beni di Terzi per Euro 1.193 migliaia**, relativi quasi interamente alle operazioni di leasing sul Polo Logistico di Anagni e sul Green Village di Monterotondo, di cui Euro 484 migliaia relativi al risconto del maxicanone iniziale;
- **Costi per il Personale per Euro 111 migliaia**;
- **Ammortamenti e Svalutazioni per Euro 68 migliaia**, ascrivibili agli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali (i.e. costi capitalizzati connessi alle iniziative immobiliari del Polo Logistico di Anagni e del Green Village di Monterotondo) e materiali;
- **Oneri Diversi di Gestione per Euro 322 migliaia**, di cui Euro 287 migliaia relativi a IMU e TASI 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 1.221 migliaia e, in virtù di proventi finanziari per Euro 3 migliaia, un risultato netto negativo di circa Euro 1.218 migliaia.

In considerazione del risultato del periodo 6 – 31 dicembre 2018, negativo per Euro 169 migliaia, il risultato della gestione operativa tra il 6 dicembre 2018 e il 30 settembre 2019 risulta negativo per 1.390 mila Euro. A seguito di proventi finanziari netti pari ad Euro 19 migliaia, il risultato netto del periodo 6 dicembre 2018 – 30 settembre 2019 risulta negativo per Euro 1.371 migliaia.

## **2.2 ANDAMENTO PATRIMONIALE**

Nella tabella che segue si presenta la Situazione Patrimoniale della Società al 30 settembre 2019, data di chiusura del Periodo di Riferimento, posta a confronto con quelle 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 sia alla data del 5 dicembre 2018 che a quella del 31 dicembre 2018 sono ascrivibili principalmente alle quote di ammortamento del periodo dei costi capitalizzati relative alle iniziative immobiliari Polo Logistico di Anagni e Green Village di Monterotondo;
- **Immobilizzazioni Materiali:** le variazioni intervenute rispetto sia alla data del 5 dicembre 2018 che a quella del 31 dicembre 2018 sono legate alle quote di ammortamento di periodo dei beni materiali quali macchine d'ufficio, mobili d'ufficio e impianti generici;
- **Immobilizzazioni Finanziarie:** la variazione di Euro 0,5 migliaia è ascrivibile a minori depositi cauzionali;

- **Rimanenze:** l'incremento di Euro 334 migliaia è ascrivibile all'operazione, descritta in precedenza, di scioglimento di due contratti *rent to buy* relativi alle iniziative Green Village di Monterotondo e La Barchessa di Este;
- **Crediti:** le variazioni intervenute rispetto sia alla data del 5 dicembre 2018 che a quella del 31 dicembre 2018 sono ascrivibili principalmente alla chiusura della posizione creditoria verso i conduttori che hanno proceduto a sciogliersi dai contratti *rent to buy*, come in precedenza descritto;
- **Disponibilità Liquide:** le disponibilità liquide al 30 settembre 2019 risultano pari ad Euro 1.028 migliaia, in incremento di Euro 296 migliaia rispetto alla Data di Ammissione in A.S. e di Euro 239 migliaia rispetto alla data del 31 dicembre 2018. Si rimanda al prossimo paragrafo per la disamina della composizione della voce in oggetto e delle principali movimentazioni che hanno determinato l'incremento delle stesse.
- **Ratei e Risconti Attivi:** il decremento nella voce è connesso al decremento dei risconti attivi sui contratti di leasing relativi ai maxicanoni iniziali;
- **Fondi per Rischi ed Oneri:** i fondi in parola non hanno registrato variazioni dalla Data di Ammissione in A.S. fino al 30 settembre 2019;
- **Debiti:** le variazioni intervenute rispetto sia alla data del 5 dicembre 2018 che a quella del 31 dicembre 2018 sono ascrivibili principalmente agli incrementi dei Debiti verso Fornitori e dei Debiti Diversi, nelle cui voci sono ricompresi i debiti di periodo verso le società di leasing e gli oneri per IMU e Tasi;
- **Ratei e Risconti Passivi:** i decrementi sono connessi alle quote dei ricavi sospesi relativi alle operazioni di leasing giunte a competenza nel Periodo di Riferimento.

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

ATTIVO	30.09.19	31.12.18	$\Delta$ Abs.	05.12.18	$\Delta$ Abs.
			$\frac{31.12.18}{30.09.19}$	$\frac{05.12.18}{30.09.19}$	
<b>Immobilizzazioni Immateriali</b>	<b>164,8</b>	<b>219,7</b>	<b>(54,9)</b>	<b>224,9</b>	<b>(60,1)</b>
Concessioni, Licenze, Marchi e Diritti Simili	3,1	4,1	(1,0)	4,2	(1,1)
Altre	161,7	215,6	(53,9)	220,7	(59,0)
<b>Immobilizzazioni Materiali</b>	<b>35,9</b>	<b>49,4</b>	<b>(13,5)</b>	<b>50,5</b>	<b>(14,6)</b>
Impianti e Macchinari	-	1,8	(1,8)	1,8	(1,8)
Altri Beni	35,9	47,6	(11,8)	48,8	(12,9)
<b>Immobilizzazioni Finanziarie</b>	<b>302,2</b>	<b>302,7</b>	<b>(0,5)</b>	<b>302,7</b>	<b>(0,5)</b>
Partecipazioni	289,9	289,9	-	289,9	-
Crediti	12,4	12,8	(0,5)	12,8	(0,5)
<b>Totale Immobilizzazioni</b>	<b>502,9</b>	<b>571,8</b>	<b>(68,9)</b>	<b>578,1</b>	<b>(75,2)</b>
<b>Rimanenze</b>	<b>54.707,6</b>	<b>54.373,5</b>	<b>334,2</b>	<b>54.373,5</b>	<b>334,2</b>
Prodotti in Corso di Lavorazione e Semilavorati	29.309,6	29.309,6	(0,0)	29.309,6	(0,0)
Prodotti Finiti e Mercati	25.398,0	25.063,8	334,2	25.063,8	334,2
<b>Crediti</b>	<b>6.010,1</b>	<b>6.385,1</b>	<b>(375,0)</b>	<b>6.393,7</b>	<b>(383,6)</b>
Verso Clienti	3.063,2	3.366,2	(303,0)	3.370,1	(307,0)
Verso Controllanti	2.408,7	2.408,7	-	2.408,7	-
Verso Imprese sottoposte al controllo delle Controllanti	114,1	114,1	-	112,1	2,0
Crediti Tributari	376,3	430,2	(53,9)	416,2	(39,9)
Crediti verso Altri	47,8	65,9	(18,1)	86,5	(38,7)
<b>Disponibilità Liquide</b>	<b>1.027,8</b>	<b>789,3</b>	<b>238,5</b>	<b>731,7</b>	<b>296,1</b>
Depositi Bancari e Postali	1.023,7	785,1	238,5	87,3	936,4
Denaro e Valori in Cassa	4,2	4,2	-	644,5	(640,3)
<b>Totale Attivo Circolante</b>	<b>61.745,5</b>	<b>61.547,8</b>	<b>197,7</b>	<b>61.498,9</b>	<b>246,7</b>
<b>Ratei e Risconti Attivi</b>	<b>1.456,6</b>	<b>1.935,7</b>	<b>(479,1)</b>	<b>1.981,6</b>	<b>(525,0)</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>63.705,0</b>	<b>64.055,2</b>	<b>(350,3)</b>	<b>64.058,6</b>	<b>(353,6)</b>
<b>PASSIVO</b>	<b>30.09.19</b>	<b>31.12.18</b>	<b><math>\Delta</math> Abs.</b>	<b>05.12.18</b>	<b><math>\Delta</math> Abs.</b>
			$\frac{31.12.18}{30.09.19}$	$\frac{05.12.18}{30.09.19}$	
Capitale	14.500,0	14.500,0	-	14.500,0	-
Altre Riserve	1.506,5	1.506,5	-	1.506,5	-
Utili (Perdite) Portati a Nuovo	(41.660,1)	(38.397,3)	(3.262,8)	(38.397,3)	(3.262,8)
Utile (Perdita) d'Esercizio	(1.218,0)	(3.262,8)	2.044,9	(3.109,7)	1.891,8
<b>Patrimonio Netto</b>	<b>(26.871,6)</b>	<b>(25.653,6)</b>	<b>(1.218,0)</b>	<b>(25.500,5)</b>	<b>(1.371,1)</b>
Per Imposte, anche Differite	159,5	159,5	-	159,5	-
Altri	1.171,8	1.171,8	-	1.171,8	-
<b>Totale Fondi per Rischi e Oneri</b>	<b>1.331,3</b>	<b>1.331,3</b>	-	<b>1.331,3</b>	-
<b>Trattamento di Fine Rapporto</b>	<b>109,2</b>	<b>102,8</b>	<b>6,5</b>	<b>103,0</b>	<b>6,2</b>
Debiti verso Banche	63.067,9	63.074,5	(6,5)	63.087,6	(19,7)
Acconti	6.294,9	6.333,6	(38,7)	6.333,6	(38,7)
Debiti verso Fornitori	4.993,6	4.133,2	860,4	4.012,3	981,3
Debiti verso Controllanti	5.289,8	5.289,8	-	5.289,8	-
Debiti verso Imprese sottoposte al controllo delle Controllanti	6.837,9	6.771,9	66,0	6.761,1	76,7
Debiti Tributari	48,6	48,8	(0,2)	46,5	2,2
Debiti verso Istituti di Previdenza e di Sicurezza Sociale	32,1	32,0	0,0	28,9	3,2
Altri Debiti	2.162,7	2.048,2	114,5	2.009,4	153,2
<b>Totale Debiti</b>	<b>88.727,4</b>	<b>87.732,0</b>	<b>995,5</b>	<b>87.569,2</b>	<b>1.158,2</b>
<b>Ratei e Risconti Passivi</b>	<b>408,6</b>	<b>542,9</b>	<b>(134,3)</b>	<b>555,6</b>	<b>(147,0)</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>63.705,0</b>	<b>64.055,2</b>	<b>(350,3)</b>	<b>64.058,6</b>	<b>(353,6)</b>

### 2.3 ANDAMENTO FINANZIARIO

Come riportato in precedenza, le Disponibilità Liquide al 30 settembre 2019 risultano pari ad Euro 1.028 migliaia, in incremento di Euro 296 migliaia rispetto alla Data di Ammissione in A.S., e di Euro 239 migliaia rispetto alla data del 31 dicembre 2018.

**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 30.09.19	Dal 05.12.18 al 30.09.19
<b>Disponibilità Liquide a Inizio Periodo</b>	<b>731,7</b>	<b>789,3</b>	<b>731,7</b>
Depositi Bancari e Postali	87,3	785,1	87,3
Denaro e Valori in Cassa	644,5	4,2	644,5
<b>Entrate Operative</b>	<b>63,6</b>	<b>634,5</b>	<b>698,1</b>
- di cui Affitti e canoni Rent to Buy	43,8	580,8	624,6
- di cui GSE	19,8	44,6	64,4
<b>Uscite Operative</b>	<b>(6,6)</b>	<b>(397,4)</b>	<b>(404,0)</b>
- di cui Stipendi e Contributi	(5,6)	(91,8)	(97,3)
- di cui IMU e Tasi		(192,2)	(192,2)
- di cui Assicurazioni e Condomini		(46,3)	(46,3)
- di cui Service Condotte		(36,6)	(36,6)
- di cui Interventi di Manutenzione		(18,7)	(18,7)
<b>Entrate non Operative</b>	<b>1,4</b>	<b>2,3</b>	<b>3,7</b>
- di cui Interessi Attivi	1,3	2,3	3,6
<b>Uscite non Operative</b>	<b>(0,8)</b>	<b>(0,9)</b>	<b>(1,7)</b>
- di cui Spese e Commissioni Bancarie	(0,8)	(0,9)	(1,7)
<b>Disponibilità Liquide a Fine Periodo</b>	<b>789,3</b>	<b>1.027,8</b>	<b>1.027,8</b>
Depositi Bancari e Postali	785,1	1.023,7	1.023,7
Denaro e Valori in Cassa	4,2	4,2	4,2
<b>Δ Disponibilità Liquide nel Periodo</b>	<b>57,6</b>	<b>238,5</b>	<b>296,1</b>

Come si evince dalla tabella che precede, l'incremento delle Disponibilità Liquide nel periodo che va dalla Data di Ammissione in A.S. (i.e. 5 dicembre 2018) al termine del Periodo di Riferimento (i.e. 30 settembre 2019) deriva principalmente dall'effetto netto di:

- **Entrate Operative** per complessivi **Euro 698 migliaia**, di cui: (i) Euro 624 migliaia relativi a fitti attivi e canoni di locazione relativi ai contratti *rent to buy*; (ii) Euro 64,4 migliaia dal GSE per l'impianto fotovoltaico del Polo Logistico di Anagni;
- **Uscite Operative** per complessivi **Euro 404 migliaia**, di cui: (i) Euro 97 migliaia relativi al personale; (ii) Euro 192 migliaia relativi ad IMU e Tasi; (iii) Euro 46 migliaia per assicurazioni e condomini; Euro 37 migliaia per il service erogato da Condotte; (iv) Euro 19 migliaia per interventi di manutenzioni di cui Euro 14 migliaia relativi alla riattivazione dell'impianto fotovoltaico del Polo Logistico di Anagni.

### **3. PROGETTO DI STATO PASSIVO**

#### **3.1 EVOLUZIONI NEL PERIODO DI RIFERIMENTO**

Nel Periodo di Riferimento gli Scriventi Commissari hanno provveduto all'espletamento degli adempimenti di legge provvedendo, come ampiamente descritto nel Programma, al confronto fra il passivo contabile risultante dalla situazione patrimoniale alla Data di Ammissione alla A.S. e i dati ottenuti ed accertati mediante la ricezione delle domande di ammissione al passivo e la redazione del progetto di stato passivo.

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. In detta udienza, 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 esattamente 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.;
- nella medesima udienza del 25 giugno 2019 è stato disposto il rinvio delle rimanenti posizioni creditorie all'udienza fissata per il 2 ottobre 2019.

#### **3.2 EVOLUZIONI SUCCESSIVE**

Successivamente al Periodo di Riferimento, all'udienza tenutasi in data 2 ottobre 2019 innanzi al Giudice Delegato si è provveduto alla verifica di 16 posizioni creditorie oggetto di precedente rinvio. In particolare, sono stati esaminati 12 cronologici, tutti relativi alla categoria dei fornitori, le cui pretese creditorie erano contestate dalla Società e oggetto di ATP alla data di presentazione delle domande di insinuazione al passivo. Dando atto che, in costanza di A.S., rispetto a tali posizioni sono stati sottoscritti degli atti di transazione, il Giudice Delegato ha disposto l'ammissione degli importi così come risultanti dai componimenti transattivi. Le rimanenti 4 posizioni verificate sono state ammesse come da proposta degli Scriventi Commissari.

Nella medesima udienza è stato disposto il rinvio degli ultimi 2 cronologici all'udienza fissata per il 18 dicembre 2019.

In tale data si dovrebbe esaurire la verifica delle domande cd. tempestive e, conseguentemente, ai sensi dell'art. 96 L.F., il Giudice Delegato formerà lo stato passivo, rendendolo successivamente esecutivo con decreto.

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

Successivamente al Periodo di Riferimento, gli Scriventi Commissari hanno proseguito, oltre che nelle attività relative alla formazione dello stato passivo (cfr. precedente paragrafo 3.2), in quelle relative al compimento delle attività propedeutiche necessarie a procedere alla liquidazione degli attivi patrimoniali. Non si rilevano fatti di particolare rilievo intervenuti successivamente al Periodo di Riferimento.

Con osservanza.

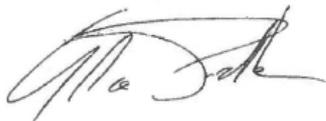
Roma, lì 5 dicembre 2019

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

Prof. Avv. Giovanni Bruno



Dott. Gianluca Piredda



Dott. Matteo Uggetti



## GLOSSARIO

<b>Comitato di Sorveglianza</b>	Comitato di Sorveglianza dei Creditori di Condotte Immobiliare in A.S. istituito ai sensi dell'art. 45 D.Lgs. 270/1999
<b>Con.Cor.Su. S.c.ar.l.</b>	Con.Cor.Su.
<b>Condotte</b>	Società Italiana per Condotte d'Acqua S.p.A.
<b>Condotte Immobiliare o Condotte Immobiliare in A.S. o Società o Società in A.S.</b>	Condotte Immobiliare Società per Azioni in Amministrazione Straordinaria
<b>Documento o Relazione</b>	La presente relazione trimestrale sull'andamento dell'esercizio dell'impresa e sulla esecuzione del programma ex art. 61, 2° comma, d. lgs. 270/99
<b>D.L. 347/2003</b>	Decreto Legge 23 dicembre 2003, n. 347, convertito con modificazioni in legge 18 febbraio 2004, n. 39
<b>D.Lgs. 270/1999</b>	Decreto Legislativo 8 luglio 1999, n. 270
<b>Data di Ammissione in A.S.</b>	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.
<b>Data di Autorizzazione del Programma</b>	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..
<b>Ergon</b>	Ergon Engineering and Contracting Consorzio Stabile S.c.ar.l.
<b>Iniziative Immobiliari</b>	Le iniziative immobiliari di Condotte Immobiliare descritte nel presente Documento
<b>Legge Fallimentare o L.F.</b>	Regio Decreto 16 marzo 1942, 267
<b>Nodavia S.c.p.a.</b>	Nodavia
<b>Periodo di Riferimento</b>	Il periodo compreso tra il 1° gennaio 2019 e il 20 settembre 2019
<b>Procedura o Procedura di A.S.</b>	La procedura di amministrazione straordinaria di Condotte Immobiliare
<b>Relazione o Documento</b>	La presente relazione trimestrale sull'andamento dell'esercizio dell'impresa e sulla esecuzione del programma ex art. 61, 2° comma, d. lgs. 270/99
<b>Programma</b>	Programma dell'amministrazione straordinaria di Condotte Immobiliare in A.S.
<b>Programma Condotte</b>	Programma della procedura di amministrazione straordinaria di Condotte, Ergon, Con.Cor.Su e Nodavia
<b>Scriventi Commissari</b>	I Commissari Straordinari nominati Ministro dello Sviluppo Economico Prof. Avv. Giovanni Bruno, Dott. Gianluca Piredda, dott. Matteo Uggetti
<b>SPM</b>	Società Progetto Marinella S.r.l. in liquidazione