



**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**

**SECONDA RELAZIONE AL 31 DICEMBRE 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 precedenti nel Periodo di Riferimento .....	11
3.2 Evoluzioni nel Periodo di Riferimento .....	11
<b>4. FATTI DI PARTICOLARE RILIEVO INTERVENUTI SUCCESSIVAMENTE AL PERIODO DI RIFERIMENTO .....</b>	<b>13</b>
<b>GLOSSARIO .....</b>	<b>14</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.

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

La presente relazione (di seguito "**Relazione**" o "**Documento**") copre il periodo decorrente dal 1° ottobre al 31 dicembre 2019 (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 nelle attività propedeutiche all'esecuzione del Programma.

Nello specifico, in attuazione a quanto previsto nel Programma, gli Scriventi Commissari hanno avviato le interlocuzioni con un istituto di vendite giudiziarie affinché custodisca le unità immobiliari, afferenti alle Iniziative Immobiliari 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. Conseguentemente sono state avviate tutte le attività preliminari (i.e. determinazione dei lotti, bozze dei bandi di vendita, etc) per dare esecuzione alle operazioni di vendita.

Inoltre, gli Scriventi Commissari hanno continuato 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° ottobre al 31 dicembre 2019).

Come già indicato nel Programma e nella Prima Relazione Trimestrale, gli Scriventi Commissari hanno intrapreso numerose azioni volte a "mettere in sicurezza" il patrimonio aziendale, composto essenzialmente da iniziative di sviluppo immobiliare a diversi stati di avanzamento. Si segnala in particolare quanto segue:

- con riferimento all'iniziativa del Polo Logistico di Anagni (FR), avvalendosi della facoltà riconosciuta dall'art. 50, D.Lgs. 270/1999, gli Scriventi Commissari hanno proceduto a sciogliere la Società dal contratto di locazione finanziaria (leasing) immobiliare n. 10467 del 21/12/2010 concluso con ABF Leasing, poi Sardaleasing S.p.A., oggi BPER 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;
- in relazione all'iniziativa Bosa Colores di Bosa (OR) sono continuate le interlocuzioni 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.

Inoltre, in relazione ai contratti di leasing in essere è stato promosso un *beauty contest* per la consulenza tecnica e legale in materia di contratti di leasing ai fini, in particolare, di: (i) verifica degli interessi addebitati e controllo dei tassi alla luce della legge 108/96; (ii) verifica della eventuale discrasia tra tasso nominale e tasso effettivamente applicato al piano di ammortamento e, nel caso in cui il tasso effettivo non venga indicato in contratto, ai sensi dell'art. 6 della Delibera 09/02/2000 del CICR, ricalcolare il piano di ammortamento a tasso legale ed a capitalizzazione semplice; (iii) nel caso di estinzione anticipata del contratto, per inadempimento dell'utilizzatore, se il bene viene reso al concedente, fornire, ove sia possibile, una stima del valore del bene che la società di leasing dovrà vendere seguendo le procedure dettate dal comma 138 dell'art. 1 della Legge 124/2017, con calcolo delle differenze a debito o a credito del conduttore.

## 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 Prima 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 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 31 dicembre 2019 la Società impiegava 1 quadro e 1 impiegato. Non si sono verificate variazioni successivamente a tale data.

## 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 31 dicembre 2019 con quelli relativi al 30 settembre 2019, al 31.12.2018 e alla Data di Ammissione in A.S., accanto ai dati economici relativi al Periodo di Riferimento si forniscono quelli relativi all'intero 2019, al periodo 1° gennaio 2019 - 30 settembre 2019, al periodo che va dal giorno dopo la Data di Ammissione in A.S. (i.e. 6 dicembre 2018) fino al 31 dicembre 2018, e quelli relativi al periodo dal 6 dicembre 2018 al 31 dicembre 2019.

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

	30.09.19 31.12.19	01.01.19 31.12.19	01.01.19 30.09.19	06.12.18 31.12.18	06.12.18 31.12.18
Ricavi delle Vendite e delle Prestazioni	206,5	502,5	296,0	554,0	51,6
Variaz. delle Rimanenze di Prodotti in Corso di Lavoraz., Semil. e Fin.	284,8	619,0	334,2	619,0	-
Altri Ricavi e Proventi	81,5	170,2	88,7	170,2	-
<b>Totale Valore della Produzione</b>	<b>572,8</b>	<b>1.291,7</b>	<b>718,9</b>	<b>1.343,2</b>	<b>51,6</b>
(Per Materie Prime, Sussidiarie, di Consumo e Merci)	(0,1)	(0,1)	-	(0,3)	(0,2)
(Per Servizi)	(76,9)	(322,5)	(245,6)	(365,3)	(42,8)
(Per Godimento di Beni di Terzi)	(557,9)	(1.751,1)	(1.193,2)	(1.875,3)	(124,1)
(Per il Personale)	(28,5)	(139,1)	(110,7)	(143,4)	(4,3)
(Ammortamenti e Svalutazioni)	(108,5)	(176,9)	(68,4)	(183,3)	(6,3)
(Variazioni Rim. di Materie Prime, Sussidiarie, di Consumo e Merci)	-	-	-	-	-
(Accantonamenti per Rischi)	-	-	-	-	-
(Altri Accantonamenti)	-	-	-	-	-
(Oneri Diversi di Gestione)	(137,4)	(459,5)	(322,1)	(502,1)	(42,6)
<b>(Totale Costi della Produzione)</b>	<b>(909,3)</b>	<b>(2.849,2)</b>	<b>(1.940,0)</b>	<b>(3.069,6)</b>	<b>(220,4)</b>
<b>Differenza tra Valore e Costi della Produzione</b>	<b>(336,5)</b>	<b>(1.557,6)</b>	<b>(1.221,1)</b>	<b>(1.726,4)</b>	<b>(168,8)</b>
Proventi da Partecipazioni	-	-	-	-	-
Altri Proventi Finanziari	1,3	4,4	3,1	6,2	1,8
(Interessi e Altri Oneri Finanziari)	(0,0)	(0,0)	-	13,9	14,0
Utili (Perdite) su Cambi	-	-	-	-	-
<b>Proventi e Oneri Finanziari</b>	<b>1,3</b>	<b>4,4</b>	<b>3,1</b>	<b>20,1</b>	<b>15,7</b>
Rettifiche di Valore di Attività Finanziarie	-	-	-	-	-
<b>Risultato Prima delle Imposte</b>	<b>(335,2)</b>	<b>(1.553,2)</b>	<b>(1.218,0)</b>	<b>(1.706,3)</b>	<b>(153,1)</b>
Imposte sul Reddito dell'Esercizio	-	-	-	-	-
<b>Utile (Perdita) del Periodo</b>	<b>(335,2)</b>	<b>(1.553,2)</b>	<b>(1.218,0)</b>	<b>(1.706,3)</b>	<b>(153,1)</b>

### Valore della Produzione

Nel Periodo di Riferimento la Società ha registrato un Valore della Produzione pari complessivamente a **Euro 573 migliaia**. Nello specifico, la Società ha contabilizzato:

- **Ricavi per complessivi Euro 206 migliaia**. Si precisa che, oltre a fitti attivi per circa Euro 156 migliaia, sono stati contabilizzati tra i ricavi movimenti netti per circa Euro 50 migliaia. Tale valore risulta essere la differenza tra: (i) l'importo in avere di Euro 335 migliaia afferenti al giroconto di risconti passivi sui contratti di leasing, e (ii) l'importo in dare di Euro 285 migliaia conseguente lo scioglimento di due contratti *rent to buy* (locazione con patto di futura vendita) terminati anticipatamente dai conduttori, relativi all'iniziativa Green Village di Monterotondo.
- **incrementi nelle Rimanenze per Euro 285 migliaia**, come contropartita contabile dell'operazione sopra descritta relativa scioglimento dei due contratti *rent to buy*;

- **Altri Ricavi e Proventi per Euro 81 migliaia**, di cui: (i) Euro 52 migliaia relativi a penali su vendite non realizzate; (ii) Euro 29 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 909 migliaia**. Nello specifico:

- **Costi per Materie di Consumo per Euro 64**;
- **Costi per Servizi per Euro 77 migliaia**, di cui: (i) Euro 49 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 28 migliaia relativi a spese e prestazioni diverse;
- **Costi per Godimento di Beni di Terzi per Euro 558 migliaia**, relativi ai leasing sul Polo Logistico di Anagni e sul Green Village di Monterotondo, anche tenuto conto dei risconti dei maxi-canonici iniziali, nonché degli effetti economici dello scioglimento del contratto di leasing sul Polo Logistico di Anagni;
- **Costi per il Personale per Euro 28 migliaia**;
- **Ammortamenti e Svalutazioni per Euro 109 migliaia**, ascrivibili agli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali (i.e. costi capitalizzati connessi alle iniziative immobiliari del Polo Logistico di Anagni, completamente svalutate in considerazione dello scioglimento del contratto di leasing, e del Green Village di Monterotondo) e materiali;
- **Oneri Diversi di Gestione per Euro 137 migliaia**, comprensivi di 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 336 migliaia e, in virtù di proventi finanziari netti per Euro 1 migliaia, un risultato netto negativo di circa Euro 335 migliaia.

In considerazione del risultato del periodo 1° gennaio – 30 settembre 2019 negativo per Euro 1.221 migliaia, il risultato della gestione operativa 2019 risulta negativo per 1.558 mila Euro. A seguito di proventi finanziari netti pari ad Euro 4 migliaia, il risultato netto del 2019 risulta negativo per Euro 1.553 migliaia.

## **2.2 ANDAMENTO PATRIMONIALE**

Nella tabella che segue si presenta la Situazione Patrimoniale della Società al 31 dicembre 2019, data di chiusura del Periodo di Riferimento, posta a confronto con quelle al 30 settembre 2019, 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 30 settembre 2019 sono ascrivibili principalmente alla quota di ammortamento del periodo dei costi capitalizzati relative all'iniziativa immobiliare Green Village di Monterotondo, ma soprattutto alla completa svalutazione dei costi capitalizzati relativi all'iniziativa del Polo Logistico di Anagni in considerazione dello scioglimento del contratto di leasing;

- **Immobilizzazioni Materiali:** le variazioni intervenute rispetto alla data del 30 settembre 2019 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 30 settembre 2019;
- **Rimanenze:** l'incremento di Euro 285 migliaia è ascrivibile allo scioglimento di due contratti *rent to buy* relativi all'iniziativa Green Village di Monterotondo;
- **Crediti:** le variazioni intervenute rispetto alla data del 30 settembre 2019 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 31 dicembre 2019 risultano pari ad Euro 826 migliaia, in decremento di Euro 201 migliaia rispetto alla data del 30 settembre 2019. Si rimanda al paragrafo successivo 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 maxi-canoni iniziali, tenuto conto dello scioglimento del contratto di leasing sul Polo Logistico di Anagni;
- **Fondi per Rischi ed Oneri:** i fondi in parola non hanno registrato variazioni rispetto alla data del 30 settembre 2019;
- **Debiti:** le variazioni intervenute rispetto alla data del 30 settembre 2019 sono ascrivibili principalmente ai decrementi dei Debiti verso Fornitori e degli Altri Debiti, anche tenuto conto dello scioglimento del contratto di leasing sul Polo Logistico di Anagni, e dei pagamenti effettuati 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, anche tenuto conto degli effetti economici dello scioglimento del contratto di leasing sul Polo Logistico di Anagni.

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

ATTIVO	31.12.19	30.09.19	Δ Abs.	31.12.18	Δ Abs.	05.12.18	Δ Abs.
		30.09.19	30.09.19	31.12.18	31.12.18	05.12.18	05.12.18
		31.12.19	31.12.19	31.12.19	31.12.19	31.12.19	31.12.19
<b>Immobilizzazioni Immateriali</b>	<b>60,2</b>	<b>164,8</b>	<b>(104,6)</b>	<b>219,7</b>	<b>(159,5)</b>	<b>224,9</b>	<b>(164,7)</b>
Concessioni, Licenze, Marchi e Diritti Simili	2,7	3,1	(0,3)	4,1	(1,4)	4,2	(1,5)
Altre	57,4	161,7	(104,2)	215,6	(158,1)	220,7	(163,2)
<b>Immobilizzazioni Materiali</b>	<b>31,9</b>	<b>35,9</b>	<b>(3,9)</b>	<b>49,4</b>	<b>(17,4)</b>	<b>50,5</b>	<b>(18,6)</b>
Impianti e Macchinari	-	-	-	1,8	(1,8)	1,8	(1,8)
Altri Beni	31,9	35,9	(3,9)	47,6	(15,7)	48,8	(16,8)
<b>Immobilizzazioni Finanziarie</b>	<b>302,2</b>	<b>302,2</b>	<b>-</b>	<b>302,7</b>	<b>(0,5)</b>	<b>302,7</b>	<b>(0,5)</b>
Partecipazioni	289,9	289,9	-	289,9	-	289,9	-
Crediti	12,4	12,4	-	12,8	(0,5)	12,8	(0,5)
<b>Totale Immobilizzazioni</b>	<b>394,4</b>	<b>502,9</b>	<b>(108,5)</b>	<b>571,8</b>	<b>(177,4)</b>	<b>578,1</b>	<b>(183,7)</b>
<b>Rimanenze</b>	<b>54.992,4</b>	<b>54.707,6</b>	<b>284,8</b>	<b>54.373,5</b>	<b>619,0</b>	<b>54.373,5</b>	<b>619,0</b>
Prodotti in Corso di Lavorazione e Semilavorati	29.309,6	29.309,6	-	29.309,6	(0,0)	29.309,6	(0,0)
Prodotti Finiti e Mercati	25.682,8	25.398,0	284,8	25.063,8	619,0	25.063,8	619,0
<b>Crediti</b>	<b>5.718,6</b>	<b>6.010,1</b>	<b>(291,5)</b>	<b>6.385,1</b>	<b>(666,5)</b>	<b>6.393,7</b>	<b>(675,1)</b>
Verso Clienti	2.772,8	3.063,2	(290,4)	3.366,2	(593,4)	3.370,1	(597,4)
Verso Controllanti	2.408,7	2.408,7	-	2.408,7	-	2.408,7	-
Verso Imprese sottoposte al controllo delle Controllanti	114,7	114,1	0,6	114,1	0,6	112,1	2,5
Crediti Tributari	362,1	376,3	(14,2)	430,2	(68,1)	416,2	(54,2)
Crediti verso Altri	60,4	47,8	12,6	65,9	(5,5)	86,5	(26,1)
<b>Disponibilità Liquide</b>	<b>826,4</b>	<b>1.027,8</b>	<b>(201,4)</b>	<b>789,3</b>	<b>37,2</b>	<b>731,7</b>	<b>94,7</b>
Depositi Bancari e Postali	823,1	1.023,7	(200,6)	785,1	38,0	87,3	735,8
Denaro e Valori in Cassa	3,3	4,2	(0,8)	4,2	(0,8)	644,5	(641,1)
<b>Totale Attivo Circolante</b>	<b>61.537,5</b>	<b>61.745,5</b>	<b>(208,1)</b>	<b>61.547,8</b>	<b>(10,3)</b>	<b>61.498,9</b>	<b>38,6</b>
<b>Ratei e Risconti Attivi</b>	<b>454,4</b>	<b>1.456,6</b>	<b>(1.002,2)</b>	<b>1.935,7</b>	<b>(1.481,3)</b>	<b>1.981,6</b>	<b>(1.527,2)</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>62.386,2</b>	<b>63.705,0</b>	<b>(1.318,8)</b>	<b>64.055,2</b>	<b>(1.669,0)</b>	<b>64.058,6</b>	<b>(1.672,4)</b>
<b>PASSIVO</b>	<b>31.12.19</b>	<b>30.09.19</b>	<b>Δ Abs.</b>	<b>31.12.18</b>	<b>Δ Abs.</b>	<b>05.12.18</b>	<b>Δ Abs.</b>
		30.09.19	30.09.19	31.12.18	31.12.18	05.12.18	05.12.18
		31.12.19	31.12.19	31.12.19	31.12.19	31.12.19	31.12.19
Capitale	14.500,0	14.500,0	-	14.500,0	-	14.500,0	-
Altre Riserve	1.506,5	1.506,5	-	1.506,5	-	1.506,5	-
Utili (Perdite) Portati a Nuovo	(41.660,1)	(41.660,1)	-	(38.397,3)	(3.262,8)	(38.397,3)	(3.262,8)
Utile (Perdita) d'Esercizio	(1.553,2)	(1.218,0)	(335,2)	(3.262,8)	1.709,7	(3.109,7)	1.556,6
<b>Patrimonio Netto</b>	<b>(27.206,8)</b>	<b>(26.871,6)</b>	<b>(335,2)</b>	<b>(25.653,6)</b>	<b>(1.553,2)</b>	<b>(25.500,5)</b>	<b>(1.706,3)</b>
Per Imposte, anche Differite	159,5	159,5	-	159,5	-	159,5	-
Altri	1.171,8	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>-</b>	<b>1.331,3</b>	<b>-</b>	<b>1.331,3</b>	<b>-</b>
<b>Trattamento di Fine Rapporto</b>	<b>105,4</b>	<b>109,2</b>	<b>(3,8)</b>	<b>102,8</b>	<b>2,6</b>	<b>103,0</b>	<b>2,4</b>
Debiti verso Banche	63.068,3	63.067,9	0,3	63.074,5	(6,2)	63.087,6	(19,3)
Acconti	6.245,7	6.294,9	(49,2)	6.333,6	(87,9)	6.333,6	(87,9)
Debiti verso Fornitori	4.439,6	4.993,6	(553,9)	4.133,2	306,5	4.012,3	427,4
Debiti verso Controllanti	5.289,8	5.289,8	-	5.289,8	-	5.289,8	-
Debiti verso Imprese sottoposte al controllo delle Controllanti	6.881,1	6.837,9	43,2	6.771,9	109,2	6.761,1	119,9
Debiti Tributari	64,6	48,6	16,0	48,8	15,8	46,5	18,2
Debiti verso Istituti di Previdenza e di Sicurezza Sociale	32,8	32,1	0,7	32,0	0,7	28,9	3,9
Altri Debiti	2.060,6	2.162,7	(102,0)	2.048,2	12,5	2.009,4	51,2
<b>Totale Debiti</b>	<b>88.082,5</b>	<b>88.727,4</b>	<b>(644,9)</b>	<b>87.732,0</b>	<b>350,6</b>	<b>87.569,2</b>	<b>513,3</b>
<b>Ratei e Risconti Passivi</b>	<b>73,8</b>	<b>408,6</b>	<b>(334,8)</b>	<b>542,9</b>	<b>(469,0)</b>	<b>555,6</b>	<b>(481,8)</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>62.386,2</b>	<b>63.705,0</b>	<b>(1.318,8)</b>	<b>64.055,2</b>	<b>(1.669,0)</b>	<b>64.058,6</b>	<b>(1.672,4)</b>

### 2.3 ANDAMENTO FINANZIARIO

Come riportato in precedenza, le Disponibilità Liquide al 31 dicembre 2019 risultano pari ad Euro 826 migliaia, in decremento di Euro 201 migliaia rispetto alla data del 30 settembre 2019.

**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 01.10.19 al 31.12.19	Dal 01.01.19 al 31.12.19
<b>Disponibilità Liquide a Inizio Periodo</b>	<b>731,7</b>	<b>789,3</b>	<b>1.027,8</b>	<b>789,3</b>
Depositi Bancari e Postali	87,3	785,1	1.023,7	785,1
Denaro e Valori in Cassa	644,5	4,2	4,2	4,2
<b>Entrate Operative</b>	<b>63,6</b>	<b>634,5</b>	<b>202,8</b>	<b>837,3</b>
- di cui Affitti e canoni Rent to Buy	43,8	580,8	186,8	767,6
- di cui GSE	19,8	44,6	14,8	59,4
<b>Uscite Operative</b>	<b>(6,6)</b>	<b>(397,4)</b>	<b>(407,3)</b>	<b>(804,7)</b>
- di cui Stipendi e Contributi	(5,6)	(91,8)	(38,1)	(129,9)
- di cui IMU e Tasi		(192,2)	(201,7)	(394,0)
- di cui Assicurazioni e Condomini		(46,3)	(22,3)	(68,6)
- di cui Service Condotte		(36,6)	-	(36,6)
- di cui Interventi di Manutenzione		(18,7)	(9,6)	(28,3)
- di cui Professionisti			(125,2)	(125,2)
<b>Entrate non Operative</b>	<b>1,4</b>	<b>2,3</b>	<b>3,6</b>	<b>5,9</b>
- di cui Interessi Attivi	1,3	2,3	1,1	3,4
- di cui Transazione Legale			2,5	2,5
<b>Uscite non Operative</b>	<b>(0,8)</b>	<b>(0,9)</b>	<b>(0,4)</b>	<b>(1,3)</b>
- di cui Spese e Commissioni Bancarie	(0,8)	(0,9)	(0,4)	(1,3)
<b>Disponibilità Liquide a Fine Periodo</b>	<b>789,3</b>	<b>1.027,8</b>	<b>826,4</b>	<b>826,4</b>
Depositi Bancari e Postali	785,1	1.023,7	823,1	823,1
Denaro e Valori in Cassa	4,2	4,2	3,3	3,3
<b>Δ Disponibilità Liquide nel Periodo</b>	<b>57,6</b>	<b>238,5</b>	<b>(201,4)</b>	<b>37,2</b>

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 203 migliaia**, di cui: (i) Euro 187 migliaia relativi a fitti attivi e canoni di locazione relativi ai contratti *rent to buy*; (ii) Euro 15 migliaia dal GSE per l'impianto fotovoltaico del Polo Logistico di Anagni;
- **Uscite Operative** per complessivi **Euro 408 migliaia**, di cui: (i) Euro 38 migliaia relativi al personale; (ii) Euro 202 migliaia relativi ad IMU e Tasi; (iii) Euro 22 migliaia per assicurazioni e condomini; (iv) Euro 10 migliaia per interventi di manutenzioni; (v) Euro 125 migliaia per professionisti terzi.

### 3. PROGETTO DI STATO PASSIVO

#### 3.1 EVOLUZIONI PRECEDENTI AL 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 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.

#### 3.2 EVOLUZIONI NEL PERIODO DI RIFERIMENTO

Nel Periodo di Riferimento, si sono celebrate due udienze di verifica innanzi al Giudice Delegato, segnatamente in data 2 ottobre 2019 e 18 dicembre 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 componimenti 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.

A tale udienza, 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.

#### 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 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 marzo 2020

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>Prima Relazione Trimestrale</b>	La relazione trimestrale sull'andamento dell'esercizio dell'impresa e sulla esecuzione del programma ex art. 61, 2° comma, d. lgs. 270/99 che copriva il periodo decorrente dal 1° gennaio al 30 settembre 2019, depositata in data 5 dicembre 2019
<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