



**condotte
immobiliare**
Società per Azioni

Condotte Immobiliare Società per Azioni

in Amministrazione Straordinaria

Relazione sulle cause di insolvenza ex art. 28 d. Lgs. 270/99

Commissario Straordinario Prof. Avv. Giovanni Bruno

Commissario Straordinario Dott. Gianluca Piredda

Commissario Straordinario Dott. Matteo Uggetti

Indice

1.	Premessa.....	4
2.	Informazioni generali sulla Società	6
2.1	Dati anagrafici e oggetto sociale.....	6
2.2	L'assetto proprietario	7
2.3	La struttura di Condotte Immobiliare	8
2.4	Il sistema di amministrazione e controllo	10
2.4.1	Il Consiglio di Amministrazione: composizione e poteri del Presidente e Vice Presidente	10
2.4.2	Il Collegio Sindacale	12
2.5	L'assetto organizzativo.....	14
3.	Principali vicende della Società - Dalla fondazione alla ammissione alla procedura di Amministrazione Straordinaria	15
4.	L'andamento economico-patrimoniale della Società nel Periodo di Riferimento.....	17
4.1	L'attivo patrimoniale.....	19
4.2	Il passivo patrimoniale	29
4.3	Il conto economico.....	34
5.	Le principali cause di insolvenza	36
6.	I segnali del sorgere dello stato di insolvenza	46
6.1	I risultati negativi dei bilanci	46
6.2	La riduzione del capitale sociale ex art. 2446 c.c.	46
6.3	I risultati negativi delle società del gruppo	47
6.4	I crediti nei confronti delle altre società del gruppo	50
6.5	Le ingiunzioni di pagamento notificate a Condotte Immobiliare	51
6.6	I pignoramenti presso terzi notificati contro Condotte Immobiliare	52
6.7	I piani di rientro.....	53
6.8	Il forte indebitamento nei confronti degli istituti di credito	53
6.9	Il tentativo di ristrutturazione del debito nei confronti degli istituti di credito	55
7.	Le operazioni con parti correlate	56
7.1	L'operazione immobiliare relativa a Tenuta Roncigliano	56
7.2	Le operazioni immobiliari non concluse.....	58
7.3	Riepilogo dei rapporti con parti correlate.....	61
8.	Considerazioni finali.....	66
	Appendice 1 – Lista degli Allegati.....	69

Glossario

Abbreviazione	Descrizione
Periodo di Riferimento	Il periodo compreso tra il 1° gennaio 2014 ed il 5 dicembre 2018, data di ammissione della Società alla procedura di amministrazione straordinaria
Campus Biomedico	Campus Biomedico S.p.A.
Condotte	Società Italiana per Condotte d'Acqua S.p.A.
Condotte Immobiliare o Società	Condotte Immobiliare Società per Azioni
Ferfina	Ferfina S.p.A.
Fimoven	Fimoven S.a.S. della Finanziaria dei Dogi S.r.l.
Finanziaria dei Dogi	Finanziaria dei Dogi S.r.l.
Pro.In.Val.	Pro.In.Val. S.r.l.
Sviluppo Progetto Marinella in liquidazione	Sviluppo Progetto Marinella S.p.A. in liquidazione
Tenuta Roncigliano	Tenuta Roncigliano Srl

1. Premessa

Condotte Immobiliare Società per Azioni in Amministrazione Straordinaria è una società operante nel settore dello sviluppo e della gestione di iniziative immobiliari principalmente nel campo residenziale, commerciale e turistico-ricettivo.

Come verrà meglio illustrato nei successivi capitoli 4 e 5, la Società fin dall'inizio del Periodo di Riferimento, ha risentito delle conseguenze della crisi del settore immobiliare. Da un lato, le vendite delle unità immobiliari costruite hanno subito forti rallentamenti connessi alle difficoltà di accesso al credito bancario da parte degli acquirenti, siano essi persone fisiche o società e operatori del settore. Dall'altro lato, alla (per quanto lenta e settoriale) ripresa del mercato non è comunque corrisposto un rialzo dei prezzi degli immobili. Al contrario, i valori degli immobili sono costantemente scesi: si calcola che nel 2017 fossero più bassi del 15% rispetto al 2010. E ciò ha comportato una riduzione dei ricavi.

In più, la natura o l'ubicazione dei progetti realizzati non hanno consentito alla Società di avvantaggiarsi pienamente della ripresa del mercato che vi è stata negli ultimi anni, in particolare nelle grandi città.

Tutto questo ha avuto delle pesanti conseguenze per Condotte Immobiliare, che sono riflesse nelle perdite riscontrate nei bilanci del Periodo di Riferimento.

La stagnazione dei prezzi degli immobili ha anche costretto la Società a operare consistenti svalutazioni degli immobili, in particolare nel corso del 2017.

D'altro canto, Condotte Immobiliare ha anche attuato rilevanti svalutazioni finanziarie nel corso degli esercizi 2015 e 2017, riconducibili prevalentemente all'iniziativa Progetto Marinella ed al fondo Venice Waterfront.

Tutte queste svalutazioni in una logica prudenziale ex art. 2423 c.c. dovevano tra l'altro risultare da tempo ed essere condotte in maniera più incisiva.

In sintesi, le principali cause delle perdite nel Periodo di Riferimento possono essere così riassunte:

- Valore della produzione in calo e caratterizzato da valori negativi nel corso degli esercizi 2016 e 2017, per via di variazioni negative del valore delle rimanenze legate all'interruzione delle attività di investimento immobiliare ed alle consistenti svalutazioni del valore degli immobili nel corso del 2017;
- Rilevanti svalutazioni di attività finanziarie nel corso degli esercizi 2015 e 2017, riconducibili prevalentemente all'iniziativa Progetto Marinella ed al fondo Venice Waterfront.

In questo quadro, già con il bilancio al 31 dicembre 2016 si è riscontrata una riduzione di oltre un terzo del patrimonio netto ai sensi dell'art. 2446 c.c., situazione che ha indotto l'Amministratore Unico a convocare l'Assemblea per le opportune decisioni. In effetti, in data 11 luglio 2017 l'Assemblea dei Soci delibera la riduzione del capitale sociale da € 25.000.000,00 a € 14.500.000,00 (Cfr. All. 4.2.1 - Verbale Assemblea Straordinaria degli azionisti dell'11 luglio 2017). A ben vedere, questa situazione pare già essere presente negli esercizi precedenti, come potevano agevolmente rilevare gli operatori qualificati.

Nel corso del 2017, la crisi finanziaria di Condotte Immobiliare si è acuita ulteriormente. Pertanto, la Società ha anzitutto tentato di avviare trattative con il ceto bancario per ottenere proroghe e una rimodulazione dei termini di scadenza, in particolare per cercare di ottenere una variazione delle scadenze dal breve al medio-lungo termine. Questo tentativo di ristrutturazione non ha però avuto alcun riscontro dalle banche.

L'esercizio al 31 dicembre 2017 si è chiuso in assenza di prospettiva della continuazione dell'attività aziendale con una perdita di 38,4 Euro/mil., ciò che ha prodotto la riduzione del capitale sociale ridotto al di sotto del minimo di legge e un risultante patrimonio netto negativo.

L'ammissione di Condotte alla procedura di amministrazione straordinaria ha di fatto comportato l'impossibilità di proseguire l'attività d'impresa di Condotte Immobiliare in condizioni di continuità economica e imprenditoriale, versando pure essa in evidente stato di insolvenza, come peraltro dimostra il deposito da parte di Condotte del Ricorso in Bianco nel gennaio 2018.

Pertanto, il 29 marzo 2018, anche Condotte Immobiliare ha presentato innanzi al Tribunale di Roma un ricorso ai sensi dell'art. 161, comma 6, regio decreto 16 marzo 1942, 267 (L.F.) per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo (Ricorso in Bianco), poi dichiarata improcedibile da parte del Tribunale di Roma con provvedimento del 2 novembre 2018.

In data 19 novembre 2018 è stata formulata istanza al Ministero dello Sviluppo Economico per ottenere l'estensione alla società Condotte Immobiliare della procedura di amministrazione straordinaria cui è sottoposta Condotte. In data 5 dicembre 2018, con decreto del Ministero dello Sviluppo Economico, Condotte Immobiliare è stata ammessa alla Procedura di AS. Nel medesimo decreto, il Ministro dello Sviluppo Economico ha nominato il Prof. Avv. Giovanni Bruno, il Prof. Dott. Alberto Dello Strologo e il dott. Matteo Uggetti, quali Commissari Straordinari della Società.

In data 20 dicembre 2018, con sentenza n. 931/18, il Tribunale di Roma ha dichiarato lo stato di insolvenza di Condotte Immobiliare ai sensi dell'art. 4, comma 1, del D.L. 347/2003.

A seguito delle dimissioni rassegnate dal Prof. Dott. Alberto Dello Strologo in data 1° marzo 2019, si è proceduto alla nomina del Dott. Gianluca Piredda in qualità di terzo componente del collegio commissariale delle imprese del gruppo Condotte (22 marzo 2019).

In sintesi, la situazione di decozione di Condotte Immobiliare era palese ed evidente (se non già dal 2014, quantomeno) a far data dal 2016, quindi ben prima che venisse avviata la procedura di concordato preventivo e successivamente estesa la procedura di amministrazione straordinaria. Era evidente per i sindaci e gli amministratori. Ed era anche nota al mercato e agli operatori del settore, non solo perché riflessa nei bilanci approvati ma anche a causa delle diverse ingiunzioni di pagamento e pignoramenti ricevuti dalla Società.

Il presente documento riporta le risultanze dell'attività di analisi ed individuazione delle cause della crisi aziendale nel Periodo di Riferimento; è stato predisposto sulla base della documentazione, contabile ed amministrativa della Società.

2. Informazioni generali sulla Società

2.1 Dati anagrafici e oggetto sociale

Condotte Immobiliare è una società per azioni e svolge principalmente lavori generali di costruzioni di edifici e lavori di ingegneria civile, è detenuta per il 99,6% del capitale sociale da Ferfina e per il restante 0,4% del capitale sociale da Fimoven. Il capitale sociale, integralmente sottoscritto e versato, è pari a 14,5 Euro Milioni e costituito da azioni ordinarie del valore nominale di Euro 1,00 ciascuna assistite da diritto di voto sia nell'assemblea ordinaria che in quella straordinaria (Cfr. All.2.1.1- Istanza AS).

Il personale in forza alla data del 5 dicembre 2018 risulta pari a 3 unità, suddiviso nelle categorie di seguito descritte:

Tabella 1: dettaglio personale Condotte Immobiliare alla data del 5 dicembre 2018

Qualifica	Totale
Dirigenti	-
Quadri	1
Impiegati	2
Operai	-
Totale	3

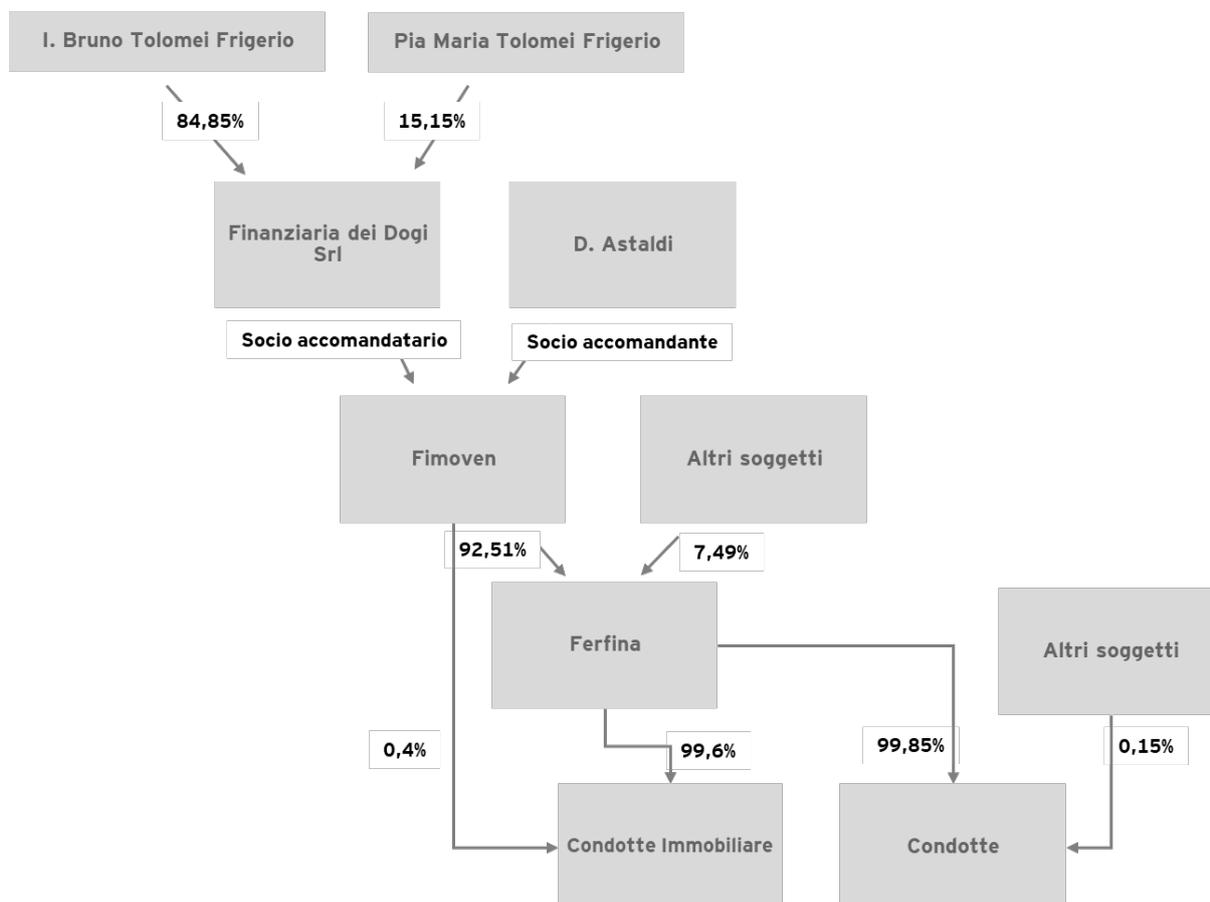
La Società svolge la propria attività sia attraverso l'impiego di personale dipendente che per mezzo dell'opera prestata da personale esterno in virtù di un contratto di servizi in essere con Condotte¹. (Cfr. All.2.1.1- Istanza AS).

La Società ha come oggetto sociale: "1) l'acquisto, la vendita, la permuta, la locazione, l'affitto, la concessione in uso, la gestione, la manutenzione, l'amministrazione e l'organizzazione di beni immobili, rustici ed urbani, civili e commerciali, industriali e monumentali, anche con destinazione turistico alberghiera, ricreativa e per il tempo libero, con espressa esclusione di attività di intermediazione; 2) la valorizzazione urbanistica e commerciale di beni immobili, anche mediante la promozione, il supporto progettuale e la realizzazione di interventi di recupero, di riqualificazione, ristrutturazione e trasformazione urbana; 3) la costruzione, ristrutturazione e il restauro, di immobili rustici ed urbani, monumentali, industriali e commerciali, anche con destinazione turistico alberghiera, ricreativa e per il tempo libero, nonché di opere nel campo dell'edilizia pubblica e privata in genere; (iv) lo studio, il supporto progettuale e l'esecuzione di opere di riassetto del territorio, di bonifica, di risanamento ambientale nonché di urbanizzazione; 5) l'esecuzione, anche in appalto o in concessione, di lavori di costruzioni di opere, anche speciali, in cemento armato e di carpenteria metallica, di lavori di terra con eventuali opere connesse, nonché l'esecuzione di demolizioni e sterri; (...) 9) l'erogazione di tutti i servizi di amministrazione e gestione amministrativa di beni immobili rustici ed urbani, civili, monumentali(...), 10) l'erogazione di servizi gestionali e manutentivi (...)" (Cfr. All.2.1.2 Visura Condotte Immobiliare).

¹ Contratto di servizi del 23 giugno 2014 mediante il quale Condotte eroga a Condotte Immobiliare, servizi nei seguenti settori: (a) affari societari; (b) affari legali; (c) approvvigionamento; (d) sicurezza e ambiente; (e) servizi informativi; (f) servizi amministrativi e controllo di gestione; (g) risorse umane; (h) affari generali; (i) rapporti assicurativi; (j) tesoreria e finanza.

2.2 L'assetto proprietario

Figura 1: Assetto proprietario della Società



Come rappresentato in figura, la struttura proprietaria della Società è così composta (Cfr. All. 2.2.1; 2.2.2; 2.2.3 – Struttura Societaria):

- **Ferfina**² (codice fiscale 00429590581), società che si occupa di "assunzione (...), finanziamento, (...) e coordinamento tecnico e amministrativo" di partecipazioni, è dotata di un capitale sociale pari a 20 Euro Milioni e detiene 14.442.000 di azioni pari al 99,6% del capitale sociale di Condotte Immobiliare (Cfr. All. 2.2.1 - Visura Ferfina);
- **Fimoven** (codice fiscale 08197530580), società operante nel settore della consulenza relativa principalmente alla pianificazione strategica, predisposizione di piani industriali economico-finanziari, valutazione del capitale economico aziendale, è dotata di un capitale sociale pari a 43,9 Euro Milioni e detiene 58.000 di azioni pari allo 0,4% del capitale sociale di Condotte Immobiliare (Cfr. All. 2.2.2 - Visura Fimoven).

La catena di controllo di Fimoven è composta come segue:

- **Finanziaria dei Dogi** (codice fiscale 12018811005), holding di partecipazioni, è dotata di un capitale sociale pari a 43,5 Euro Milioni ed agisce come socio accomandatario di Fimoven (il ruolo di socio accomandante è svolto da D. Astaldi) (Cfr. All. 2.2.3 - Visura Finanziaria Dogi);

² Con decreto del 5 dicembre 2018 il Ministero dello sviluppo Economico dichiara la società in amministrazione straordinaria. Con sentenza dichiarativa del 21 dicembre 2018 il Tribunale Ordinario di Roma dichiara la società in stato di insolvenza.

- **Isabella Bruno Tolomei Frigerio** (codice fiscale BRNSLL63E50H501T) e **Pia Maria Tolomei Frigerio** (codice fiscale TLMPMR39E49G224J), rispettivamente titolari dell'84,85% e 15,15% del capitale sociale di Finanziaria dei Dogi (Cfr. All.2.2.3 - *Visura Finanziaria Dogi*).

Alla luce di quanto esposto, i soggetti chiave della catena di controllo della Società risultano essere:

- I. Bruno³, socio di maggioranza di Finanziaria dei Dogi (con una partecipazione pari al 84,85%) e socio accomandatario di Fimoven;
- D. Astaldi⁴, socio accomandante di Fimoven.

2.3 La struttura di Condotte Immobiliare

L'attività di Condotte Immobiliare consiste nello sviluppo e nella gestione di iniziative immobiliari, direttamente o per tramite di partecipate⁵.

Condotte Immobiliare detiene una partecipazione nei confronti, tra le altre, delle seguenti società (Cfr. All.2.3.1 *Bozza di Bilancio al 31 dicembre 2017 – Relazione sulla gestione*):

- **Consorzio MonMart**, la quale ha come scopo quello di eseguire opere di urbanizzazione a scomputo per l'iniziativa immobiliare denominata "Belfiore" di Mantova, dotata di un capitale sociale pari a 0,02 Euro Milioni e detenuta al 58,84% da Condotte Immobiliare;
- **Pro.In.Val.**, la quale ha in corso di realizzazione un intervento immobiliare denominato "Parco del Mallero" nella città di Sondrio⁶. La società risulta dotata di un capitale sociale pari a 0,1 Euro Milioni, partecipata da Condotte Immobiliare direttamente al 50%. Le rimanenti quote (50%) appartengono alla Liri Srl, il cui socio di riferimento è il Geometra Renato Cossi;
- **Sviluppo Progetto Marinella in liquidazione**, costituita nel dicembre 2008 per sviluppare 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 Spezia⁷, dotata di un capitale sociale pari a 16 Euro Milioni e detenuta al 16,5% da Condotte Immobiliare.

Nel Periodo di Riferimento Condotte Immobiliare, direttamente o attraverso le sue partecipate, ha operato in tre comparti principali:

- **Asset Management**: Gestione dei rapporti con la Pubblica Amministrazione per l'approvazione degli strumenti urbanistici necessari per la realizzazione dei progetti; Acquisizione, valorizzazione e commercializzazione di complessi immobiliari ad uso residenziale e terziario, Progettazione, realizzazione ed immissione sul mercato di nuovi complessi a destinazione residenziale e terziaria;
- **Service provider**: *Property Management*; *Facility Management*; Altri servizi immobiliari per lo più in modalità di *Global Service*; *Project Management*; Servizi di carattere amministrativo, legale e di supporto alla commercializzazione;
- **Settore agricolo**: Gestione e valorizzazione di una tenuta agricola, area di attività interrotta con la cessione a Condotte della partecipazione in Tenuta Roncigliano nel corso del 2015⁸.

³ Come verrà descritto nel paragrafo 2.4 della presente relazione, I. Bruno ha ricoperto la carica di Presidente del CdA di Condotte Immobiliare fino al 20 dicembre 2016.

⁴ D. Astaldi ha ricoperto la carica di Presidente del Consiglio di Gestione di Condotte e di Consigliere di Ferfina fino alla data di arresto, avvenuto il 13 marzo 2018 su disposizioni della GIP di Messina (Tribunale di Messina r.g.n.r. 2191/2015) nell'ambito delle indagini per presunti reati di turbata libertà degli incanti e corruzione (Cfr. All. 2.3.3 – *Denuncia ex art. 2409 c.c. al Tribunale civile di Roma del 17 ottobre 2018*).

⁵ Cfr. <http://www.condotteimmobiliare.it/it/societa/gruppo.aspx>.

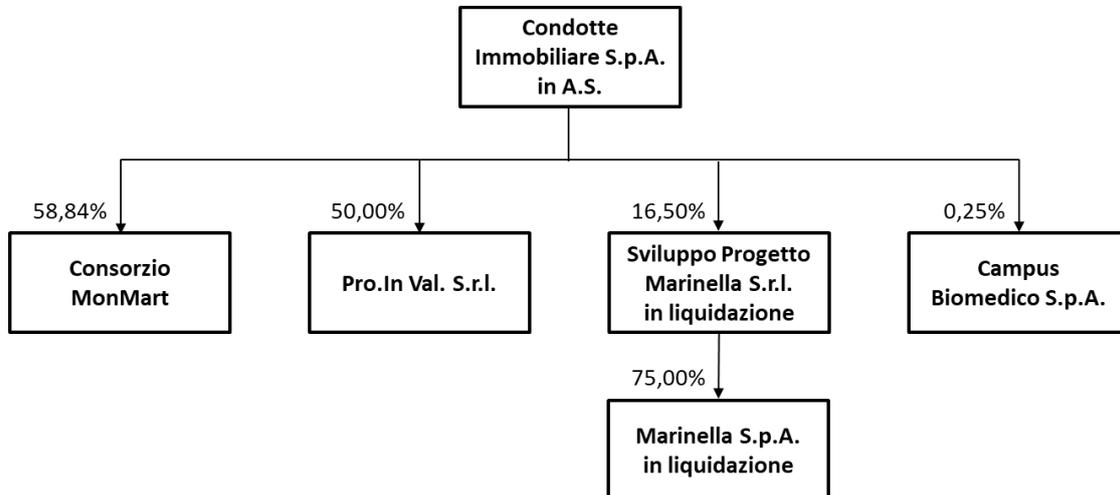
⁶ Tale iniziativa immobiliare fa parte di un progetto più generale rientrante nel Polo Tecnologico di Sondrio in adiacenza del fiume Mallero in una zona molto vicina al centro storico della cittadina valtellinese.

⁷ La società è stata selezionata tramite un bando di iniziativa privata promosso dalla Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.. La Banca, tramite tale procedura, cedette il 75% del capitale sociale di Marinella S.p.A. alla nuova Società Sviluppo Progetto Marinella S.p.A., composta dalla cordata costituita da C.C.C. – Consorzio Cooperative Costruzioni di Bologna (con partecipazione del 34%), Unieco Società Cooperativa (33%) e Condotte Immobiliare - Condotte d'Acqua (33%).

⁸ Tale settore viene sviluppato tramite la *newco* Tenuta Roncigliano, costituita in data 5 marzo 2015. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo 6.1 della presente Relazione.

La struttura del gruppo Condotte Immobiliare, alla data del 5 dicembre 2018, è rappresentata nella figura che segue:

Figura 2: Struttura di Condotte Immobiliare alla data del 5 dicembre 2018 (Cfr. All. 2.3.2 – Struttura del Gruppo - organigramma societario)



2.4 Il sistema di amministrazione e controllo

2.4.1 Il Consiglio di Amministrazione: composizione e poteri del Presidente e Vice Presidente

Di seguito viene riportata sinteticamente la composizione del Consiglio di Amministrazione nel Periodo di Riferimento⁹:

Tabella 2: Consiglio di Amministrazione nel Periodo di Riferimento

Data	Ruolo	Soggetto
16/05/2013	Amministratore Delegato	Vadalà Giuseppe
	Presidente CdA	Bruno Tolomei Frigerio Isabella
	Consigliere	De Medici Leopoldo
	Consigliere	Malusà Rigobello Giuseppe
19/05/2014	Consigliere	Robba Giorgio
	Amministratore Delegato	Aprea Mariano
	Presidente CdA	Bruno Tolomei Frigerio Isabella
	Vice Presidente CdA	Vadalà Giuseppe
02/07/2014	Consigliere	De Medici Leopoldo
	Consigliere	Malusà Rigobello Giuseppe
	Consigliere	Robba Giorgio
	Vice Presidente CdA	Vadalà Giuseppe
10/11/2016	Amministratore Delegato	Aprea Mariano
	Presidente CdA	Bruno Tolomei Frigerio Isabella
	Consigliere	De Medici Leopoldo
	Consigliere	Malusà Rigobello Giuseppe
20/12/2016	Vice Presidente CdA	Vadalà Giuseppe
10/11/2016	Amministratore Delegato	D'andrea Antonio
	Presidente CdA	Bruno Tolomei Frigerio Isabella
	Vice Presidente CdA	Vadalà Giuseppe
	Consigliere	De Medici Leopoldo
21/12/2017	Consigliere	Malusà Rigobello Giuseppe
20/12/2016	Amministratore Unico	D'andrea Antonio
21/12/2017	Amministratore Unico	Tuccimei Paolo
05/12/2018	Commissario Straordinario	Dello Strologo Alberto
	Commissario Straordinario	Bruno Giovanni
	Commissario Straordinario	Uggetti Matteo
22/03/2019	Commissario Straordinario	Piredda Gianluca
	Commissario Straordinario	Bruno Giovanni
	Commissario Straordinario	Uggetti Matteo

In merito alla composizione del CdA si rileva che:

- I. Bruno Tolomei Frigerio, azionista di riferimento di tutto il gruppo, ricopre la carica di Presidente del CdA¹⁰ e Consigliere fino al 20 dicembre 2016;
- M. Aprea ricopre la carica di Amministratore Delegato dal maggio 2014 e fino al 10 novembre 2016, in quanto, come si apprende dal verbale del CdA del 10 novembre 2016, lo stesso "è stato sottoposto a provvedimenti di custodia cautelare ed è attualmente agli arresti domiciliari per avvenimenti non legati

⁹ (Cfr. All. 2.1.2 - Visura Condotte Immobiliare)

¹⁰Al Presidente del CdA sono assegnati, con delibera del CdA del 10 novembre 2016, n. 11 poteri da esercitarsi in firma singola. Si riportano di seguito i principali poteri, da esercitarsi a firma singola, attribuiti a I. Bruno in qualità di Presidente del CdA:

- "richiedere, stipulare, modificare, risolvere, rinnovare e, comunque effettuare operazioni bancarie finanziarie comprendendo tra queste, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, anche le operazioni di leasing e di factoring ed ogni ulteriore forma di finanziamento a breve, a medio e lungo termine fino alla concorrenza di Euro 30.000.000,00= per singola operazione; le suddette operazioni bancarie possono essere effettuate anche a mezzo di cessione di crediti verso committenti o qualora assistiti dagli incassi da percepire da committenti;
- effettuare prelievi, anche allo scoperto nei limiti delle concessioni concordate con gli Istituti di credito; effettuare versamenti e depositi presso gli Istituti medesimi, girare cambiali, assegni circolari o bancari; rilasciare procure all'incasso";

alla nostra Società" (Cfr. 2.4.1.1 – Verbale del CdA del 10 novembre 2016). La carica di Amministratore Delegato viene successivamente ricoperta da A. D'Andrea¹¹;

- G. Vadalà, già Amministratore Delegato precedentemente alla nomina di M. Aprea, ricopre la carica di Vice Presidente del CdA¹² fino al 10 novembre 2016;
- A partire dal 20 dicembre 2016, l'organo amministrativo viene sostituito dalla carica di Amministratore unico, ricoperta prima dal precedente Amministratore Delegato A. D'Andrea e poi da P. Tuccimei¹³;
- Il Consiglio di Amministrazione viene nuovamente istituito con l'ingresso della Società in A.S.;
- In data 22 marzo 2019, con Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico, è stato nominato il nuovo Commissario Straordinario G. Piredda in seguito alle dimissioni del Commissario Straordinario A. Dello Strologo, avvenute in data 1° marzo 2019 (Cfr. All. 2.4.1.2 – Nomina G. Piredda).

¹¹ All'Amministratore Delegato A. D'Andrea sono assegnati, con delibera del CdA del 10 novembre 2016, n. 42 poteri da esercitarsi in firma singola e un potere da esercitarsi con firma abbinata al Vice Presidente G. Vadalà.

L'Amministratore Delegato ha la rappresentanza della Società di fronte ai terzi ed in giudizio e la firma sociale ed è tenuto a predisporre e istruire, per le materie di competenza, le proposte da sottoporre al Consiglio di Amministrazione ed a dare esecuzione alle relative delibere. Si riportano di seguito i poteri attribuiti a A. D'Andrea:

- *"adire le pubbliche aste, licitazioni, appalti concorso, gare in genera, condurre trattative private per l'assunzione di lavori e commesse relativi all'oggetto sociale, con Amministrazioni pubbliche e con privati fino ad un importo massimo di Euro 26.000.000,00;*
- *sottoscrivere e presentare le offerte di importo non superiore ad Euro 26.000.000,00:nei modi e nelle forme prescritti, anche in unione con altre imprese, in conformità alla normativa vigente in materia, accettando e conferendo il mandato e la procura di impresa mandataria; stabilire le relative modalità, condizioni ed elementi, ritirare depositi rilasciandone ricevuta e, in case di aggiudicazione, sottoscrivere i relativi verbali; compiere tutti gli atti e le Operazioni necessarie per il conseguimento ed il perfezionamento dei relativi contratti".*

Ulteriori poteri da esercitarsi con firma abbinata al Vice Presidente, G. Vadalà:

- *"Affidare appalti e, nell'ambito delle commesse acquisite, subappalti con facoltà di modificare e risolvere i contratti stessi, per un importo superiore ad Euro 1.500.000,00= e fino ad un importo massimo di Euro 3.000.000,00".*

¹² Il Vice Presidente del CdA ha la rappresentanza della Società di fronte ai terzi ed in giudizio e la firma sociale ed è tenuto a predisporre e istruire, per le materie di competenza, le proposte da sottoporre al Consiglio di Amministrazione ed a dare esecuzione alle relative delibere.

Al Vice Presidente del CdA sono assegnati, con delibera del CdA del 10 novembre 2016, n. 42 poteri da esercitarsi in firma singola e un potere da esercitarsi con firma abbinata all'Amministratore Delegato A. D'Andrea. Si riportano di seguito i principali poteri attribuiti a G. Vadalà in qualità di Vice Presidente del CdA:

- *"adire le pubbliche aste, licitazioni, appalti concorso, gare in genere, condurre trattative private per l'assunzione di lavori e commesse relativi all'oggetto sociale, con Amministrazioni pubbliche e con privati fino ad un importo massimo di Euro 26.000.000,00;*
- *sottoscrivere e presentare le offerte di importo non superiore ad Euro 26.000.000,00 nei modi e nelle forme prescritti, anche in unione con altre imprese, in conformità alla normativa vigente in materia, accettando e conferendo il mandato e la procura di impresa mandataria; stabilire le relative modalità, condizioni ed elementi, ritirare depositi rilasciandone ricevuta e, in caso di aggiudicazione, sottoscrivere i relativi verbali; compiere tutti gli atti e le operazioni necessarie per il conseguimento ed il perfezionamento dei relativi contratti".*

Ulteriori poteri da esercitarsi con firma abbinata all'Amministratore Delegato, A. D'Andrea:

- *"Affidare appalti e, nell'ambito delle commesse acquisite, subappalti con facoltà di modificare e risolvere i contratti stessi, per un importo superiore ad Euro 1.500.000,00= e fino ad un importo massimo di Euro 3.000.000,00".*

¹³ Si precisa che con delibera del 28 maggio 2018, ovvero dopo il deposito del ricorso per il concordato preventivo, l'Assemblea dei Soci delibera *"di retribuire la nuova funzione operativa così affidata all'Ing. Tuccimei in forma di collaborazione coordinata e continuativa con un compenso annuo aggiuntivo rispetto a quello deliberato per l'incarico di Amministratore Unico da erogare in rate a cadenza ricorrente nella misura forfettaria di Euro/anno 140.00, oltre contributi di legge"* (Cfr. All. 2.4.1.3 – Verbale Assemblea Soci 28.05.2018). Dal mese di luglio 2018 fino alla data del 5 dicembre 2018 l'ex Amministratore Unico ha percepito un ammontare totale lordo pari a 0,09 Euro Milioni.

2.4.2 Il Collegio Sindacale

Di seguito viene riportata sinteticamente la composizione del Collegio Sindacale nel Periodo di Riferimento¹⁴:

Tabella 3: Collegio Sindacale nel Periodo di Riferimento

Data	Ruolo	Soggetto
27/12/2013	Presidente Collegio Sindacale	Schiavone Panni Francesco
	Sindaco Effettivo	Perrone Andrea
	Sindaco Effettivo	Solenghi Claudio
	Sindaco Supplente	Giovagnoli Francesco
19/05/2014	Presidente Collegio Sindacale	Schiavone Panni Francesco
	Sindaco Effettivo	Perrone Andrea
	Sindaco Effettivo	Solenghi Claudio
	Sindaco Supplente	Ricci Mario
21/07/2016	Sindaco Supplente	Giovagnoli Francesco
	Presidente Collegio Sindacale	Schiavone Panni Francesco
	Sindaco Effettivo	Solenghi Claudio
	Sindaco Effettivo	Perrone Andrea
04/04/2018	Sindaco Supplente	Ricci Mario
	Sindaco Supplente	Giovagnoli Francesco
	Presidente Collegio Sindacale	Schiavone Panni Francesco
	Sindaco Effettivo	Solenghi Claudio
18/05/2018	Sindaco Effettivo	Perrone Andrea
	Sindaco Effettivo	Giovagnoli Francesco
	Presidente Collegio Sindacale	Schiavone Panni Francesco
	Sindaco Effettivo	Solenghi Claudio
04/07/2018	Sindaco Effettivo	Giovagnoli Francesco
	Sindaco Effettivo	Schiavone Panni Francesco
	Sindaco Effettivo	Solenghi Claudio
	Sindaco Supplente	Ferraro Mauro
26/10/2018	Sindaco Supplente	Equizi Augusto
	Sindaco Supplente	Giovagnoli Francesco
	Presidente Collegio Sindacale	Ferraro Mauro
	Sindaco Effettivo	Giovagnoli Francesco
	Sindaco Effettivo	Equizi Augusto

In merito alla composizione del Collegio Sindacale si rileva che:

- F. Schiavone Panni, Presidente del Collegio Sindacale della Società fino al 26 ottobre 2018, risulta aver ricoperto contestualmente la carica di Presidente del Collegio Sindacale di Inso, società controllata dalla consociata Condotte;
- M. Ricci, Sindaco Supplente di Condotte Immobiliare, risulta aver ricoperto la carica di Vice Presidente del Consiglio di Sorveglianza di Condotte fino all'ammissione della stessa alla procedura di AS, avvenuta con decreto del Tribunale in data 6 agosto 2018, oltre che di sindaco supplente di Inso;
- C. Solenghi e A. Perrone risultano essere membri del Collegio Sindacale anche della controllante Ferfina.

¹⁴ (Cfr. All. 2.1.2 – Visura Condotte Immobiliare)

Si riporta di seguito un dettaglio delle principali cariche attuali e recesse nel Periodo di Riferimento dei componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale di Condotte Immobiliare:

Tabella 4: Cariche attuali e recesse nel Periodo di Riferimento del Consiglio di Amministrazione

CdA				
Soggetto	Carica	Società	Periodo	Stato Carica
Giuseppe Vadalà	Amministratore Delegato	Condotte Vega Srl	Dal 11/06/2007	Attuale
	Consigliere	Condotte Vega Srl	Dal 11/06/2007	Attuale
	Amministratore Unico	Consorzio Monmart	Dal 25/09/2012 fino al 19/05/2014	Recessa
	Consigliere	Sof SpA	Dal 28/06/2013 fino al 27/01/2017	Recessa
	Consigliere	Marinella SpA in liquidazione	Dal 12/10/2012 fino al 05/05/2017	Recessa
	Consigliere	Sviluppo Progetto Marinella Srl	Dal 10/12/2008 fino al 21/07/2015	Recessa
Isabella Bruno Tolomei Frigerio	Amministratore Unico	Finanziaria dei Dogi Srl	Dal 04/06/2018	Attuale
	Presidente CdA	Finanziaria dei Dogi Srl	Dal 20/03/2015 fino al 04/06/2018	Recessa
	Amministratore Unico	Finanziaria dei Dogi Srl	Dal 25/07/2012 fino al 10/03/2015	Recessa
	Amministratore	Fimoven Soc. in accomandita semplice della Finanziaria dei Dogi Srl	Dal 25/07/2012	Attuale
	Socio Accomandante	Fimoven Soc. in accomandita semplice della Finanziaria dei Dogi Srl	Dal 25/07/2012 fino al 10/05/2018	Recessa
Leopoldo De Medici	Consigliere di Sorveglianza	Condotte	Dal 21/07/2008	Attuale
	Presidente CdA	Ferfina SpA	Dal 19/06/2008 fino al 10/09/2018	Recessa
	Consigliere	Ferfina	Dal 27/03/2018 fino al 12/09/2018	Recessa
	Consigliere	Sviluppo Progetto Marinella Srl	Dal 20/03/2014 fino al 21/07/2015	Recessa
Giuseppe Malusà Rigobello	Vice Presidente CdA	Sviluppo Progetto Marinella Srl	Dal 20/03/2014 fino al 21/07/2015	Recessa
	Consigliere di Sorveglianza	Condotte	Dal 21/07/2008	Attuale
	Vice Presidente	Condotte	Dal 01/07/2014 fino al 10/09/2017	Recessa
Robba Giorgio	Consigliere di Sorveglianza	Condotte	Dal 21/07/2008 fino al 10/09/2017	Recessa
	Consigliere	Ferfina	Dal 23/01/2001 fino al 30/08/2016	Recessa
	Consigliere	C.I. Power Srl	Dal 06/08/2012 fino al 29/11/2016	Recessa
Mariano Aprea	Amministratore Unico	Condotte Investimenti Infrastrutturali Srl	Dal 14/05/2015 fino al 16/11/2016	Recessa
	Direttore Generale	Condotte Investimenti Infrastrutturali Srl	Dal 27/09/2012 fino al 17/06/2015	Recessa
	Presidente CdA	Pisamover SpA	Dal 26/03/2014 fino al 02/11/2016	Recessa
	Amministratore Unico	Pisamover SpA	Dal 20/12/2012 fino al 03/04/2014	Recessa
	Consigliere	Vimercate Salute SpA	Dal 13/11/2012 fino al 30/11/2016	Recessa
	Consigliere	Marinella SpA in liquidazione	Dal 04/06/2015 fino al 16/12/2016	Recessa
D'Andrea Antonio	Consigliere	Cossi Costruzioni SpA	Dal 06/09/2017 fino al 16/01/2018	Recessa
	Amministratore Delegato	Condotte	Dal 16/09/2011 fino al 18/12/2015	Recessa
	Consigliere di Gestione	Condotte	Dal 21/07/2008 fino al 31/08/2016	Recessa
	Direttore Tecnico	Condotte	Dal 29/01/1998 fino al 16/03/2018	Recessa

Tabella 5: Cariche attuali e recesse nel Periodo di Riferimento del Collegio Sindacale

Collegio Sindacale				
Soggetto	Carica	Società	Periodo	Stato Carica
Francesco Schiavone Panni	Presidente del Collegio Sindacale	ERGON ENGINEERING AND CONTRACTING CONSORZIO STABILE - S. CONS. A R.L.	Dal 28/06/2016 fino al 03/08/2018	Recessa
	Presidente del Collegio Sindacale	Inso SpA	Dal 25/10/2012 fino al 01/10/2018	Recessa
Perrone Andrea	Sindaco Effettivo	Pisamover SpA	Dal 26/03/2014	Attuale
	Sindaco Supplente	Ferfina	Dal 07/06/2004	Attuale
Claudio Solenghi	Sindaco Effettivo	Condotte Investimenti Infrastrutturali Srl	Dal 13/07/2012	Attuale
	Presidente del Collegio Sindacale	Ferfina	Dal 27/12/2013	Attuale
	Sindaco Effettivo	Ferfina	Dal 28/06/2001 fino al 30/01/2014	Recessa
	Presidente del Collegio Sindacale	Cossi Costruzioni SpA	Dal 29/04/2009 fino al 10/05/2019	Recessa
Ricci Mario	Sindaco Supplente	Agricola Roncigliano Srl	Dal 03/05/2010 fino al 09/05/2013	Recessa
	Vice Presidente	Condotte	Dal 01/08/2017	Attuale
	Consigliere di Sorveglianza	Condotte	Dal 07/09/2016	Attuale
	Sindaco Effettivo	Ferfina	Dal 27/12/2013	Attuale
	Sindaco Supplente	Ferfina	Dal 28/05/2007 fino al 30/01/2014	Recessa
Ferraro Mauro	Sindaco Supplente	Inso	Dal 25/10/2012 fino al 04/04/2018	Recessa
	Sindaco Effettivo	ERGON ENGINEERING AND CONTRACTING CONSORZIO STABILE - S. CONS. A R.L.	Dal 28/06/2016	Attuale
Augusto Equizi	Sindaco Supplente	Condotte Investimenti Infrastrutturali Srl	Dal 13/07/2012	Attuale
	Sindaco Effettivo	Finanziaria Dei Dogi Srl	Dal 22/06/2018	Attuale

Da ultimo si evidenzia che nel corso del Periodo di Riferimento al Collegio Sindacale era demandata l'attività di vigilanza sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione mentre la revisione legale dei conti cui all' art. 2409 bis c.c. così sostituito dall'art. 37 comma 8, D.Lgs. 39/2010 è esercitato dalla società di revisione PricewaterhouseCoopers.

2.5 L'assetto organizzativo

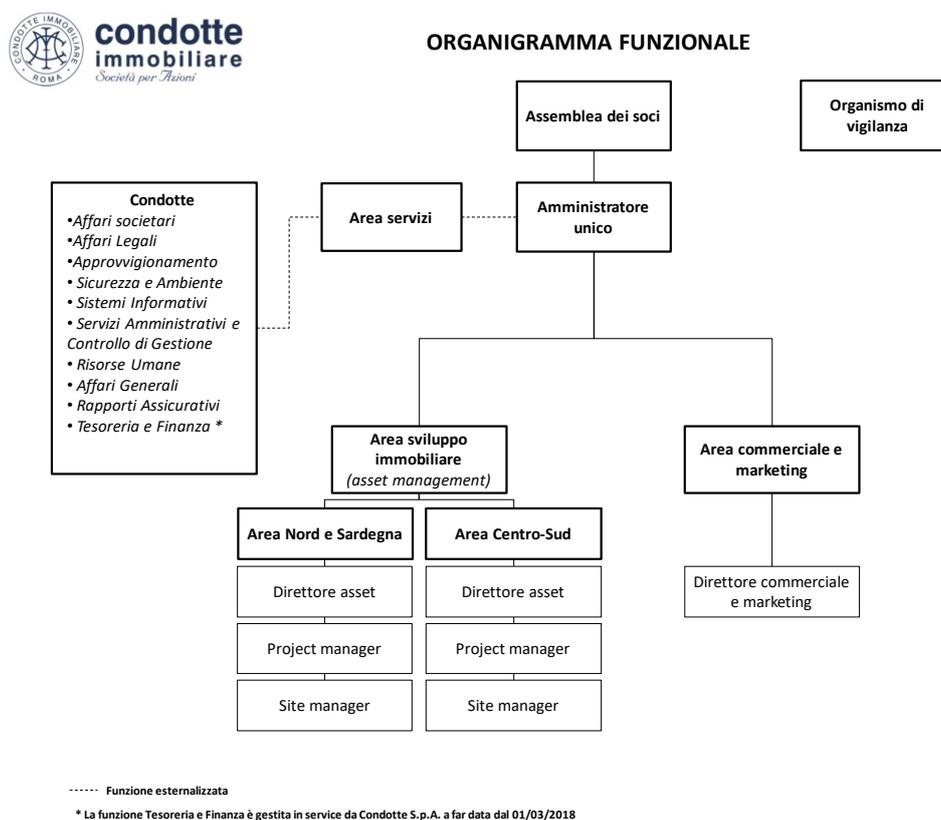
Fino alla data di ammissione alla procedura di Amministrazione Straordinaria, la gestione aziendale era affidata in via esclusiva all'organo amministrativo, con poteri di amministrazione ordinaria e straordinaria della Società. Dal 20 dicembre 2016 le funzioni spettanti all'organo amministrativo della Società sono state attribuite ad un amministratore unico, carica ricoperta dal dott. Paolo Tuccimei.

Alla data di ammissione alla Amministrazione Straordinaria, la Società occupava 3 dipendenti. Si rappresenta che alla data di redazione della presente Relazione, la società impiega 2 risorse, in quanto in data 31 marzo 2019 si è concluso un rapporto di lavoro a termine con un dipendente.

Si specifica che Condotte Immobiliare, per talune funzioni aziendali (i.e. affari societari, affari legali, approvvigionamento, sicurezza e ambiente, servizi informativi, servizi amministrativi e controllo di gestione, risorse umane, affari generali, rapporti assicurativi), si avvale del supporto di Condotte, con la quale è stato stipulato in data 23 giugno 2014 un "Contratto di Servizi".

Si riporta di seguito una figura riepilogativa della struttura organizzativa di Condotte Immobiliare alla data dell'ammissione alla procedura di amministrazione straordinaria (Cfr. All. 2.5.1 -Funzionigramma Societario).

Figura 3: struttura organizzativa della Società alla data del 5 dicembre 2018



Il modello organizzativo della Società risulta così articolato:

- l'Area Sviluppo Immobiliare (*asset management*) a cui rispondono le Aree: (i) Nord e Sardegna e (ii) Centro-Sud. L'Area Sviluppo Immobiliare si occupa: (i) della gestione dei rapporti con la Pubblica Amministrazione per l'approvazione degli strumenti urbanistici necessari per la realizzazione dei progetti, (ii) dell'acquisizione, valorizzazione e commercializzazione di complessi immobiliari ad uso residenziale e terziario e (iii) della progettazione, realizzazione ed immissione sul mercato di nuovi complessi a destinazione residenziale e terziaria;
- l'Area Commerciale e Marketing si occupa delle attività di comunicazione e di marketing e delle attività commerciali in Italia, in coerenza con gli indirizzi definiti dall'Organo di Gestione.
- I servizi finanziari, tecnici e legali sono svolti da personale di Condotte.

3. Principali vicende della Società - Dalla fondazione alla ammissione alla procedura di Amministrazione Straordinaria

Condotte Immobiliare costituisce il veicolo societario cui fa capo la maggior parte del patrimonio immobiliare di pertinenza del gruppo Ferfina - Condotte (Cfr. All. 2.1.1 - Istanza Amministrazione Straordinaria).

La Società ha iniziato la propria attività di realizzazione di operazioni immobiliari nel 2007, svolgendo il ruolo di *Investment & Management Company*, interlocutore unico per l'intero ciclo del *real estate*, dallo sviluppo alla gestione di patrimoni immobiliari¹⁵.

Facendo seguito ai ricorsi già presentati da Condotte nel gennaio 2018, in data 29 marzo 2018¹⁶ Condotte Immobiliare deposita ricorso ai sensi dell'art. 161, comma 6, L.F per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo (di seguito, *'Ricorso in Bianco'*).

In data 5 dicembre 2018 il Ministero dello Sviluppo Economico (di seguito "MISE") ritenuto che Condotte Immobiliare *"si trova in uno stato di insolvenza, come attestato dalla situazione patrimoniale ed economica al 30 settembre 2018, da cui risulta uno stato di incapacità della società a far fronte alle obbligazioni correnti, essendo l'andamento economico e finanziario e la continuità aziendale della Condotte immobiliare strettamente legati a quelli della Condotte, attualmente insolvente"*, (Cfr. All. 3.1 - Decreto MISE) ammette la stessa alla procedura di Amministrazione Straordinaria, a norma dell'art. 3, comma 3, del decreto legge 347/03, facendo seguito alla richiesta dei Commissari Straordinari di Condotte, Prof. Avv. G. Bruno, il Prof. Dott. A. Dello Strologo e il Dott. M. Uggetti del 19 novembre 2018.

Con successiva sentenza n. 932/18 del 21 dicembre 2018, il Tribunale di Roma ha dichiarato lo stato di insolvenza di Condotte Immobiliare ai sensi dell'art. 3, comma 3 del D.L. 347/2003 facendo seguito alla richiesta di accertare e dichiarare lo stato di insolvenza avanzata al Tribunale di Roma in data 15 novembre 2018 da parte dei Commissari Straordinari di Condotte (Cfr. All. 3.2 - Dichiarazione insolvenza Condotte Immobiliare).

Le principali iniziative immobiliari

Di seguito si riportano le principali iniziative realizzate da Condotte Immobiliare nei suoi anni di attività¹⁷:

RESIDENZIALE

- Belfiore, Mantova;
- Borgo Santa Croce, Padova;
- Bosa Colores, Bosa (OR);
- Green Village, Monterotondo (RM);
- La Barchessa, Este (PD);
- La Fornace, Rubano (PD);
- Parco del Borgo, Fabriano (AN);
- Parco del Mellaro, Sondrio;
- Piazza del Pigneto, Roma;
- Progetto Marinella, Ameglia (SP) e Sarzana (SP).

COMMERCIALE

- Expo Gate, Porto Marghera (VE);
- Green Village, Monterotondo (RM);
- Ibisco, Città Sant'Angelo (PE);
- La Fornace, Rubano (PD);
- Progetto Marinella, Ameglia (SP) e Sarzana (SP).

¹⁵ Cfr. <http://www.condotteimmobiliare.it/it/societa/index.aspx>

¹⁶ Con decreto in data 19 aprile 2018, il Tribunale di Roma ha assegnato a Condotte Immobiliare termine sino al 10 settembre 2018, successivamente prorogato, per il deposito dell'accordo di ristrutturazione ex art. 182-bis L.F. o, alternativamente, della proposta e del piano di concordato unitamente alla documentazione richiesta ai sensi dei commi 2 e 3 dell'art. 161 L.F. Alla procedura è stata assegnato il n.r.g. C.P. 22/2018. Con provvedimento del 2 novembre 2018, il Tribunale di Roma ha dichiarato improcedibile la domanda di concordato preventivo formulata da Condotte Immobiliare.

¹⁷ Cfr. <http://www.condotteimmobiliare.it/it/progetti/paqTipologia.aspx?id=6>

DIREZIONALE

- Expo Gate, Porto Marghera (VE);
- Green Village, Monterotondo (RM);
- La Fornace, Rubano (PD).

TURISTICO – RICETTIVO

- Bosa Colores, Bosa (OR);
- Expo Gate, Porto Marghera (VE);
- Green Village, Monterotondo (RM);
- Piazza del Pigneto, Roma;
- Progetto Marinella, Ameglia (SP) e Sarzana (SP).
- Villa Madrà, Pisa.

LOGISTICO – INDUSTRIALE

- Ibisco, Città Sant'Angelo (PE);
- Polo Logistico di Anagni, Anagni (FR).

DESTINAZIONE MISTA

- Bosa Colores, Bosa (OR);
- Expo Gate, Porto Marghera (VE);
- Green Village, Monterotondo (RM);
- La Fornace, Rubano (PD);
- Piazza del Pigneto, Roma;
- Progetto Marinella, Ameglia (SP) e Sarzana (SP).

4. L'andamento economico-patrimoniale della Società nel Periodo di Riferimento

Come si è già anticipato, la situazione di decozione di Condotte immobiliare esisteva (se non già dal 2014 quantomeno) dal 2016, quindi molto prima che venisse proposto il ricorso per l'ammissione alla procedura di amministrazione straordinaria e successivamente richiesta l'estensione dell'amministrazione straordinaria di Condotte.

In effetti, la Società ha risentito della crisi del mercato immobiliare, che ha comportato rallentamenti delle vendite e contrazione dei ricavi. E la natura o l'ubicazione dei progetti realizzati non le hanno consentito di avvantaggiarsi pienamente della ripresa che vi è stata negli ultimi anni, in particolare nelle grandi città.

Questi fattori e la necessità di ricorrere agli affidamenti bancari per far fronte alle esigenze dell'attività ordinaria generano una situazione di tensione finanziaria crescente, che risulta sempre meno sostenibile, come risulta da una serie di circostanze, quali:

- i debiti verso fornitori e appaltatori che, a loro volta, fanno sì che Condotte Immobiliare sia destinataria di ingiunzioni di pagamento e di atti di pignoramento;
- il raggiungimento di piani di rientro con i creditori;
- l'incremento dell'indebitamento a breve termine.

L'andamento economico della Società nel corso del Periodo di Riferimento è quindi caratterizzato da costanti perdite, le cui principali determinanti possono essere così riassunte:

- Rilevanti svalutazioni di attività finanziarie nel corso degli esercizi 2015 e 2017, riconducibili prevalentemente all'iniziativa Progetto Marinella ed al fondo Venice Waterfront;
- Valore della produzione in calo;
- Valori negativi della produzione nel corso degli esercizi 2016 e 2017;
- Riduzione del valore delle rimanenze di 44,4 Euro Milioni, passando da un valore di 98,7 Euro Milioni a fine 2013 ad un valore di 54,4 Euro Milioni al 5 dicembre 2018; questa riduzione è legata sia alla vendita di immobili ultimati (le diminuzioni delle rimanenze per vendite nel Periodo di Riferimento ammontano a 18,8 Euro Milioni), sia alle svalutazioni del valore degli immobili nel corso del 2017 per 28,4 Euro milioni, al fine di allineare i valori di carico degli immobili ai valori di perizia.

Sotto questo ultimo profilo, si evidenzia che nel corso del Periodo di Riferimento, Condotte Immobiliare ha mantenuto pressoché costanti i valori di carico delle iniziative immobiliari e ha operato una rilevante svalutazione soltanto nel corso dell'esercizio 2017, quando invece una logica prudenziale ex art. 2423 c.c. avrebbe dovuto indurre ad attuarle da tempo e in maniera più incisiva. Questo nonostante l'attività di costruzione e vendita sia stata caratterizzata già dal 2014 da:

- Mancata vendita della maggior parte delle iniziative classificate tra i prodotti finiti, con il conseguente immobilizzo di risorse finanziarie che avrebbero potuto essere dedicate ad eventuali attività di investimento o valorizzazione del patrimonio immobiliare;
- Permanenza per tutto il Periodo di Riferimento di iniziative immobiliari classificate tra i prodotti in corso di lavorazione e semilavorati, indicativa del mancato completamento delle iniziative in corso.

Inoltre, va sottolineato come, sebbene il valore delle iniziative immobiliari dalla bozza di bilancio al 31 dicembre 2017¹⁸ (55,2 Euro Milioni) sia stato sostanzialmente allineato al valore di mercato stimato da perizia (56,5 Euro Milioni), la medesima perizia riporti un secondo valore nell'ipotesi di liquidazione (40,5 Euro Milioni), inferiore di ulteriori 16 Euro milioni.

In questo quadro, già con il bilancio al 31 dicembre 2016 si riscontra una riduzione di oltre un terzo del patrimonio netto ai sensi dell'art. 2446 c.c., situazione che ha indotto l'Amministratore Unico a convocare l'Assemblea per le opportune decisioni. In effetti, in data 11 luglio 2017 l'Assemblea dei Soci delibera la riduzione del capitale sociale da € 25.000.000,00 a € 14.500.000,00 (Cfr. All. 4.2.1 - Verbale Assemblea Straordinaria degli azionisti dell'11 luglio 2017). A ben vedere, questa situazione pare essere già presente negli esercizi precedenti, come potevano agevolmente rilevare gli operatori qualificati.

¹⁸ La bozza di bilancio al 31 dicembre 2017 è stata approvata dall'Amministratore Unico con determina del 13 novembre 2018. (Cfr. All. 4.1 - Verbale dell'Amministratore Unico del 13 novembre 2018).

Addirittura, l'esercizio al 31 dicembre 2017 si è chiuso in assenza di prospettiva della continuazione dell'attività aziendale con una perdita di 38,4 Euro/mil., ciò che ha prodotto la riduzione del capitale sociale ridotto al di sotto del minimo di legge e un risultante patrimonio netto negativo. Più precisamente, al 5 dicembre 2018 Condotte Immobiliare presenta un patrimonio netto negativo per 25,5 Euro Milioni.

In sintesi, la situazione di decozione di Condotte Immobiliare era palese ed evidente (se non già dal 2014, quantomeno) a far data dal 2016, quindi ben prima che venisse avviata la procedura di concordato preventivo e successivamente estesa la procedura di amministrazione straordinaria. Era evidente per i sindaci e gli amministratori. Ed era anche nota al mercato e agli operatori del settore, non solo perché riflessa nei bilanci approvati ma anche a causa delle diverse ingiunzioni di pagamento e pignoramenti ricevuti dalla Società.

Il presente paragrafo ha la finalità di fornire una rappresentazione dell'andamento economico - patrimoniale della Società nel corso del Periodo di Riferimento, con particolare riguardo alle principali variazioni intervenute.

4.1 L'attivo patrimoniale

Si riporta di seguito la situazione patrimoniale attiva di Condotte Immobiliare, sulla base dei dati desumibili per il periodo 2013 – 2016 dai bilanci approvati (Cfr. All.4.1.1, 4.1.2, 4.1.3 e 4.1.4- Bilancio depositato 2013, 2014, 2015 e 2016), per l'esercizio 2017 dalla bozza di bilancio al 31 dicembre 2017 (Cfr. All.2.3.1 - Bozza di Bilancio 31.12.2017) e per il periodo fino al 5 dicembre 2018 dalla bozza di Situazione Patrimoniale al 5 dicembre 2018 (Cfr. All.4.1.5 - Bozza di Situazione Patrimoniale 05.12.2018).

Tabella 6: Stato Patrimoniale attivo

ATTIVO PATRIMONIALE	2013	2014	2015	2016	2017	05-dic-18	Variazione 2018-2013	Variazione in %
Immobilizzazioni Immateriali	343	277	241	370	293	225	(118)	-34%
Immobilizzazioni Materiali	27.539	27.507	91	82	65	51	(27.488)	-100%
Immobilizzazioni Finanziarie	16.561	26.927	16.934	4.941	302	303	(16.258)	-98%
Totale Immobilizzazioni	44.442	54.711	17.266	5.393	660	578	(43.864)	-99%
Rimanenze	98.744	102.713	96.508	86.707	55.209	54.373	(44.370)	-45%
Crediti	21.450	7.215	8.265	9.161	6.291	6.394	(15.056)	-70%
Disponibilità liquide	302	539	154	619	60	732	430	142%
Totale Attivo Circolante	120.495	110.467	104.927	96.487	61.560	61.499	(58.996)	-49%
Ratei e risconti	3.701	3.299	3.042	3.340	2.688	1.982	(1.719)	-46%
Totale Attivo	168.638	168.477	125.235	105.220	64.908	64.059	(104.579)	-62%

Valori in EUR/000

Di seguito si commenta l'andamento delle principali componenti dell'attivo patrimoniale.

Immobilizzazioni immateriali

L'andamento delle Immobilizzazioni Immateriali è pressoché costante nel corso del Periodo di Riferimento e le stesse sono costituite prevalentemente da costi di impianto e ampliamento, da concessioni, licenze, marchi e diritti simili e da altre immobilizzazioni immateriali¹⁹.

Con riferimento alle Immobilizzazioni Immateriali si apprende dalla Nota Integrativa alla Bozza di Bilancio al 31 dicembre 2017, che il valore di carico delle stesse "è stato oggetto di adeguamento in considerazione del minore orizzonte temporale da utilizzare per l'integrale recupero".

Al 5 dicembre 2018 le Immobilizzazioni Immateriali sono pari a 0,225 Euro Milioni e sono relative principalmente a i) ai costi capitalizzati connessi al leasing in costruendo del Polo Logistico di Anagni (0,132 Euro Milioni) e (ii) ai costi sostenuti per l'impianto fotovoltaico di Anagni (0,054 Euro Milioni) (Cfr. All. 4.1.6 – Bilancio di verifica al 5 dicembre 2018).

Immobilizzazioni materiali

Le Immobilizzazioni Materiali si riferiscono principalmente a terreni e fabbricati, impianti e macchinari e attrezzature industriali e commerciali.

Nel corso dell'esercizio 2015 le Immobilizzazioni Materiali sono oggetto di una significativa riduzione, pari a 27,4 Euro Milioni, attestandosi ad un valore di 0,09 Euro Milioni, a fronte dei 27,5 Euro Milioni dell'esercizio precedente, riconducibile al conferimento di ramo di azienda inclusivo di terreni e fabbricati in Tenuta Roncigliano, poi oggetto di cessione²⁰.

Al 5 dicembre 2018 le Immobilizzazioni Materiali sono pari a 0,05 Euro Milioni e sono relative a macchine d'ufficio (0,028 Euro Milioni), mobili d'ufficio (0,021 Euro Milioni) e impianti generici (0,002 Euro Milioni); (Cfr. All. 4.1.6 – Bilancio di verifica al 5 dicembre 2018).

¹⁹ Si precisa che le altre immobilizzazioni immateriali fanno riferimento agli oneri discendenti dalla Convenzione stipulata con il Comune di Monterotondo (RM) per le opere di urbanizzazione straordinaria in quota proporzionale sul totale delle cubature da realizzare all'interno del Compendio immobiliare ed imputabile alle aree commerciali oggetto di leasing costruendo. La voce inoltre è relativa al Polo Logistico di Anagni (FR) condotto in locazione finanziaria.

²⁰ I terreni interessati dal conferimento di ramo di azienda si riferiscono alle aree su cui viene esercitata l'attività agricola e zootecnica, ubicate tra i Comuni di Mazzano Romano e Magliano Romano, in provincia di Roma. I fabbricati ceduti a seguito del conferimento del ramo di azienda sono rappresentati da fabbricati rurali ad uso strumentale all'attività agricola e da un immobile ad uso ufficio consistente in un appartamento composto di tredici vani catastali con soppalco. Per ulteriori dettagli si veda il paragrafo 6.1 della presente Relazione.

Immobilizzazioni finanziarie

Si riporta di seguito un dettaglio della composizione delle immobilizzazioni finanziarie nel corso del Periodo di Riferimento.

Tabella 7: Immobilizzazioni finanziarie

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	2013	2014	2015	2016	2017	05-dic-18	Variazione 2018-2013	Variazione in %
Partecipazioni in controllate	18	18	18	12	12	12	(6)	-31%
Partecipazioni in collegate	300	-	133	133	-	-	(300)	-100%
Partecipazioni in controllanti	-	-	-	-	-	-	-	-
Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-	-	-	-	-	-	-
Partecipazioni in altre imprese	2.921	1.318	1.318	1.318	278	278	(2.643)	-90%
Crediti verso controllate	-	40	40	-	-	-	-	-
Crediti verso collegate	-	204	71	71	-	-	-	-
Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-	-	-	-	-	-	-
Crediti verso altri	13.322	10.946	3.386	3.406	12	13	(13.310)	-100%
Altri titoli	-	14.400	11.968	-	-	-	-	-
Immobilizzazioni Finanziarie	16.561	26.927	16.934	4.941	302	303	(16.258)	-98%

Valori in EUR/000

Nel periodo di Riferimento, la voce in oggetto è principalmente composta da: (i) partecipazioni in società collegate; (ii) partecipazioni in altre imprese; (iii) crediti verso altri; (iv) altri titoli, questi ultimi classificati in tale voce soltanto negli esercizi 2014 e 2015.

Come si apprende dalla Nota Integrativa alla Bozza di Bilancio al 31 dicembre 2017 "il valore di carico di alcune Immobilizzazioni finanziarie, è stato prudenzialmente oggetto di integrale svalutazione".

Immobilizzazioni Finanziarie – Partecipazioni in società collegate

Le partecipazioni in società collegate, nel corso del Periodo di Riferimento, sono costituite unicamente dalla partecipazione in Pro.In.Val. In merito a quest'ultima, si rileva che:

- nel corso dell'esercizio 2014 il valore di carico della partecipazione è stato interamente svalutato, in quanto la partecipata ha chiuso l'esercizio 2014 con una perdita ritenuta, da parte degli Amministratori, di carattere durevole;
- negli esercizi 2015 e 2016 la partecipazione ha un valore di iscrizione in bilancio pari a 0,13 Euro Milioni a seguito della capitalizzazione operata a beneficio della stessa previa rinuncia dei finanziamenti erogati a fondo perduto e destinati in parte a coperture di perdite;
- nel corso dell'esercizio 2017 la partecipazione è stata nuovamente ed interamente svalutata. Difatti, "la partecipata, in assenza di approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2017, ha evidenziato una serie di difficoltà sia per quanto riguarda la commercializzazione delle unità immobiliari ultimate sia nel rimborso delle rate del mutuo ipotecario a suo tempo stipulato con il Credito Valtellinese con impatto negativo sulla situazione finanziaria ed economica. Tali circostanze hanno indotto recentemente l'organo amministrativo della partecipata a valutare concretamente azioni di tutela del patrimonio aziendale e dei crediti vantati dai terzi con le procedure consentite dalla norma vigente" (Cfr. All. 2.3.1 – Bozza di Bilancio al 31.12.2017 - Relazione sulla gestione).

Immobilizzazioni Finanziarie – Partecipazioni in altre imprese

Si riporta di seguito il dettaglio delle partecipazioni in altre imprese in essere nel corso del Periodo di Riferimento.

Tabella 8: Dettaglio partecipazioni in altre imprese

Partecipazioni in altre imprese	2013	2014	2015	2016	2017	05-dic-18	Variazione 2018-2013	Variazione in %
Torino Parcheggi	3	-	-	-	-	-	(3)	-100%
Campus Bio Medico	278	278	278	278	278	278	-	0%
Sviluppo Progetto Marinella	2.640	1.041	1.041	1.041	-	-	(2.640)	-100%
Totale	2.921	1.318	1.318	1.318	278	278	(2.643)	-90%

Valori in EUR/000

Nel corso del Periodo di Riferimento le partecipazioni in altre imprese sono costituite principalmente da partecipazioni detenute in Sviluppo Progetto Marinella²¹ e Campus Bio Medico²².

Le principali variazioni nel corso del Periodo di Riferimento riguardano le svalutazioni della partecipazione detenuta in Sviluppo Progetto Marinella intervenute nel corso degli esercizi 2014 e 2017, rispettivamente per 1,6 Euro Milioni²³ e 1 Euro Milioni.

Alla data di ammissione all'AS, il valore delle partecipazioni in altre imprese è pari a 0,3 Euro Milioni, relativo principalmente alla partecipazione in Campus Bio Medico (0,278 Euro Milioni).

Immobilizzazioni Finanziarie – Crediti verso altri

Nel corso del Periodo di Riferimento, i crediti verso altri sono oggetto di una cospicua riduzione, passando da un valore pari a 13,3 Euro Milioni²⁴ di fine esercizio 2013 ad un valore di 0,01 Euro Milioni nell'esercizio 2018.

Nel dettaglio, tale voce di bilancio è oggetto delle seguenti variazioni in diminuzione:

- 7,6 Euro Milioni nel corso dell'esercizio 2015, a seguito del rimborso del finanziamento fruttifero di interessi concesso alla consociata Condotte, remunerato a correnti condizioni di mercato²⁵.
- 3,4 Euro Milioni nel corso dell'esercizio 2017, riconducibile alla prudenziale svalutazione di alcune specifiche partite²⁶, tenuto conto delle difficoltà di esigere le corrispondenti somme a credito.

²¹ Come si apprende dalla Nota Integrativa al Bilancio al 31 dicembre 2014: "la Società Sviluppo Progetto Marinella S.p.A. è stata costituita nel dicembre 2008 a seguito della procedura del bando di iniziativa privata promosso dalla Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. e finalizzato alla selezione di un partner per il progetto di valorizzazione territoriale nell'area della Val di Magra (...). La Banca ha così ceduto il 75% del capitale sociale di Marinella S.p.A. alla nuova Società Sviluppo Progetto Marinella S.p.A., composta dalla cordata costituita da C.C.C. - Consorzio Cooperative Costruzioni di Bologna (con partecipazione del 34%), Unieco Società Cooperativa (33%) e Condotte Immobiliare-Condotte d'Acqua (33%); i soci hanno firmato in data 24.02.2009 i Patti Parasociali e l'Accordo di Partnership giungendo così all'ultimazione della fase del closing".

²² La società ha per oggetto la realizzazione e gestione del Policlinico Universitario Campus Bio-Medico, in località Trigatoria, Roma, ove è stata costruita una moderna struttura ospedaliera che dispone anche di un Polo Oncologico distaccato nel quartiere Prenestino.

²³ Si segnala che "i bilanci al 31 dicembre 2013 e al 31 dicembre 2014 di Sviluppo Progetto Marinella hanno evidenziato rispettivamente perdite di €/migl. 9.522 ed €/migl. 170" (Cfr. Allegato 4.1.2 - Nota Integrativa al bilancio 2014)". A causa di tali risultati negativi e in considerazione dello stato di liquidazione di Sviluppo Progetto Marinella si è proceduto ad adeguare il valore della partecipazione al patrimonio netto della stessa, iscrivendo nel Conto Economico la svalutazione ed adeguando il valore corrispondente al 16,5% della quota di partecipazione della Società al patrimonio netto di Sviluppo Progetto Marinella.

²⁴ Si precisa che nel 2014 è stata effettuata una riclassifica ai sensi del Principio Contabile n.15 dalla voce crediti verso altri dell'attivo circolante alla voce crediti verso altri dell'attivo immobilizzato. Nello specifico dal comparativo anno 2013 del bilancio depositato 2014 la voce crediti verso altri risulta essere pari a 1,9 Euro Milioni, registrando così un aumento di 9 Euro Milioni nel corso del 2014 rispetto all'esercizio precedente. La partita più significativa in aumento è relativa, principalmente, per 7,6 Euro Milioni, ad un finanziamento fruttifero di interessi concesso a Condotte. Dal comparativo anno 2013 del bilancio depositato 2014, i restanti 11,4 Euro Milioni risultano, invece, classificati nella voce altri titoli.

²⁵ La voce si riferisce a finanziamenti a società del Gruppo di appartenenza ed altresì a depositi versati per garanzia di impegni contrattuali assunti nei confronti di terzi per forniture di servizi o acquisizione di nuove aree e/o partecipazioni sociali (Cfr. All. 4.1.3 - Nota Integrativa al Bilancio al 31 dicembre 2015).

²⁶ Le partite svalutate sono le seguenti: i) 1,5 Euro Milioni relativi ad un finanziamento infruttifero concesso alla partecipata Sviluppo Progetto Marinella; ii) 1,4 Euro Milioni relativi al residuo della caparra confirmatoria, versata ai soci persone fisiche della Ardeatina Immobiliare, derivante da tempistiche giudiziarie non compatibili con quelle ipotizzate dal piano finanziario; iii) 0,5 Euro Milioni relativi alle somme versate dalla incorporata Condotte Vega Srl. Le parti avevano determinato in data 30 novembre 2016 di prorogare il predetto termine al 31 dicembre 2017. All'opzione put, esercitata in ritardo dalla stessa beneficiaria di tale diritto rispetto alle scadenze pattuite, come prorogate nel tempo, è seguita contestazione della Società, rigettata da controparte ed oggetto di recente deposito di Decreto Ingiuntivo (Cfr. All. 2.3.1 - Nota Integrativa alla Bozza di Bilancio al 31 dicembre 2017).

Immobilizzazioni Finanziarie – Altri titoli

In tale voce sono state classificate nel Periodo di Riferimento le quote detenute dalla Società nel Fondo Immobiliare Riservato Chiuso denominato Venice Waterfront gestito dalla Finit SGR AI S.p.A.; le quote sono state cedute a Condotte nel corso dell'esercizio 2016, che ha svalutato la totalità delle stesse soltanto un anno dopo.

Nello specifico, precedentemente alla cessione la Società deteneva il 75% delle quote del Fondo comune d'Investimento speculativo immobiliare di tipo chiuso riservato ad investitori qualificati denominato "Venice Waterfront Fund" gestito da Finint SGR AI S.p.A. ("VWF"). Il Fondo VWF è proprietario delle aree denominate "Vega 2" acquisite nel 2007 dalla Società, attraverso la controllata Condotte Vega S.r.l., e successivamente cedute al Fondo.

Il valore della voce altri titoli alla data del 1° gennaio 2014 risulta essere pari a 11,4 Euro Milioni²⁷, rappresentativo di n.22,8 quote del valore nominale di 0,5 Euro Milioni ciascuna. Nel corso del Periodo di Riferimento la voce altri titoli si movimenta per effetto di:

- Incrementi per complessivi 9,8 Euro Milioni dovuti a: acquisto di crediti maturati da Condotte per i lavori eseguiti per la realizzazione dell'edificio ad uso espositivo ed autorimessa appaltati da Finint in cambio di cessioni di quote alla stessa (per 3 Euro Milioni) e ad acquisti di quote dalla Finint (per 6,8 Euro Milioni);
- Decrementi per complessivi 16,8 Euro Milioni, interamente dovuti a cessioni di quote al valore nominale nei confronti di Condotte;
- Svalutazioni per complessivi 4,3 Euro Milioni, come da perizia del perito indipendente (Cfr. All. 4.1.7 e All. 4.1.8 - Perizie YARD).

Si riporta di seguito il dettaglio della movimentazione degli altri titoli in essere nel corso del Periodo di Riferimento.

Tabella 9: Dettaglio della movimentazione degli altri titoli

Altri Titoli	Valore al 01/01/14	Incrementi	Decrementi	Svalutazioni e Rivalutazioni	Valore al 31/12/14	Incrementi	Decrementi	Svalutazioni e Rivalutazioni	Valore al 31/12/15	Incrementi	Decrementi	Svalutazioni e Rivalutazioni	Valore al 31/12/16
Quote Fondo Immobiliare "Venice Waterfront Fund"	11.400	3.000	-	-	14.400	5.793	(4.125)	(4.100)	11.968	969	(12.691)	(246)	-
Valori in EUR/000		Nota 1				Nota 2	Nota 3	Nota 4		Nota 5	Nota 6	Nota 7	
<p>Nota 1 cessione crediti da Condotte a fronte di cessioni di quote per un valore di 3 Euro Milioni Nota 2 acquisto a fronte dei richiami da parte della Finint Sgr SpA, in conformità al Regolamento di gestione del Fondo, di n. 11,59 quote pari a 5,8 Euro Milioni Nota 3 cessione di n. 8,25 quote al valore nominale complessivo pari a 4,1 Euro Milioni alla consociata Condotte Nota 4 svalutazione perizia YARD Nota 5 acquisto a fronte dei richiami da parte della Finint Sgr SpA, in conformità al Regolamento di gestione del Fondo, di n. 1,939 quote pari a 0,97 Euro Milioni Nota 6 cessione di n. 34,078 quote al valore nominale complessivo pari a 12,7 Euro Milioni alla consociata Condotte Nota 7 svalutazione perizia YARD</p>													

Alla data del 31 dicembre 2016, la voce altri titoli risulta essere pari a zero, a causa della cessione del totale delle quote del Fondo Venice Waterfront in favore di Condotte come da delibera del CDA del 21 luglio 2016 (Cfr. All. 4.1.9 Verbale del CdA del 21 luglio 2016).

L'operazione ha generato i principali impatti a livello patrimoniale alla data del 31 dicembre 2016:

- Fondi Immobiliari: azzeramento del valore della voce altri titoli per 17 Euro Milioni e del relativo Fondo svalutazione per 4,3 Euro Milioni²⁸.

L'operazione ha generato, inoltre, i principali impatti a livello economico alla data del 31 dicembre 2016:

- Rettifiche di valore per 0,25 Euro Milioni relativamente alle svalutazioni delle immobilizzazioni finanziarie come da perizia effettuata da un perito indipendente.

Rimanenze

Le rimanenze, riconducibili agli investimenti immobiliari, costituiscono la voce prevalente dell'attivo patrimoniale di Condotte Immobiliare.

Di seguito si riporta la composizione delle Rimanenze nel Periodo di Riferimento:

²⁷ Si precisa che da bilancio depositato al 31 dicembre 2014, comparativo 2013, la voce altri titoli risulta pari a 11,4 Euro Milioni conseguentemente ad una riclassifica dell'importo da crediti verso altri dell'attivo immobilizzato.

²⁸ Per ulteriori dettagli si veda il paragrafo 4.3 della presente Relazione.

Tabella 10: Rimanenze

RIMANENZE	2013	2014	2015	2016	2017	05-dic-18	Variazione 2018-2013	Variazione in %
Materie Prime	19	13	-	-	-	-	(19)	-100%
Prodotti in corso di lavorazione	70.330	76.735	59.855	53.928	29.310	29.310	(41.021)	-58%
Lavori in corso	671	671	671	671	0	0	(671)	-100%
Prodotti finiti e merci	27.723	25.293	35.982	32.109	25.900	25.064	(2.660)	-10%
Totale	98.744	102.713	96.508	86.707	55.209	54.373	(44.370)	-45%

Valori in EUR/000

Nel corso del Periodo di Riferimento il valore delle rimanenze è oggetto di una riduzione di 44,4 Euro Milioni, passando da un valore di 98,7 Euro Milioni a fine 2013 ad un valore di 54,4 Euro Milioni al 5 dicembre 2018.

I motivi di tale riduzione possono essere così riassunti:

- Sostanziale mancanza di attività di investimento immobiliare già dal 2014, a fronte della progressiva cessione di parte del portafoglio immobiliare (le diminuzioni delle rimanenze per vendite nel Periodo di Riferimento ammontano a 18,8 Euro Milioni);
- Svalutazioni di 28,4 Euro milioni nel corso dell'esercizio 2017, al fine di allineare i valori di carico degli immobili ai valori di perizia. Le svalutazioni effettuate sono pari rispettivamente al 44% delle iniziative classificate come in corso ed al 15% di quelle classificate alla voce prodotti finiti.

In particolare, nella Nota Integrativa della Bozza di Bilancio al 31 dicembre 2017 si riporta che *"la variazione negativa è maturata prevalentemente dalla svalutazione operata al fine di allineare i valori esistenti con quelli di mercato rinvenienti dalla perizia redatta dal Perito indipendente Praxi S.p.A. anche tenuto conto degli evidenti mutati indirizzi gestionali della società volti alla dismissione degli assets di proprietà piuttosto che alla loro valorizzazione"* (Cfr. All. 2.3.1 – Nota Integrativa alla Bozza di Bilancio al 31 dicembre 2017).

Si evidenzia che la Società nel corso del Periodo di Riferimento, fino a prima delle rilevanti svalutazioni del bilancio 2017, ha mantenuto pressoché costanti i valori di carico delle iniziative immobiliari. Questo sebbene l'attività di costruzione e vendita sia stata caratterizzata già negli esercizi precedenti al 2017 da:

- Mancata vendita della maggior parte delle iniziative classificate tra i prodotti finiti, con il conseguente immobilizzo di risorse finanziarie che avrebbero potuto essere dedicate ad eventuali attività di investimento o valorizzazione del patrimonio immobiliare;
- Permanenza per tutto il Periodo di Riferimento di iniziative immobiliari classificate tra i prodotti in corso di lavorazione e semilavorati, indicativa del mancato completamento delle iniziative in corso.

Quanto sopra esposto delinea una sostanziale interruzione dell'attività immobiliare già a partire dall'esercizio 2014 la quale però ha comportato significative svalutazioni del valore degli immobili solo nel corso dell'esercizio 2017.

I valori di carico rilevati nei bilanci della Società nel corso del Periodo di Riferimento risultano supportati annualmente da perizie effettuate dal perito indipendente YARD²⁹, che definiscono, per la maggior parte del portafoglio immobiliare valori di mercato superiori a quelli di iscrizione in bilancio³⁰.

²⁹ Dal verbale del Collegio Sindacale del 21 gennaio 2015 risulta che: *"La società nello scorso mese di Marzo ha commissionato alla YARD VALTECH Srl una stima del valore delle rimanenze al 31 Dicembre 2014. La metodologia di valutazione adottata è stata quella comparativa o del mercato basata sul confronto fra i beni in oggetto e altri simili recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. La stima del valore delle rimanenze immobiliari è stata riferita alla data del 31 Dicembre 2014 e, pertanto ritiene il Collegio, potrà essere un utile strumento di ausilio in sede di redazione del bilancio di esercizio ai fini della valutazione delle rimanenze immobiliari. (...). Il Collegio si riserva ulteriori approfondimenti della stima del valore delle rimanenze immobiliari in occasione dell'esame del progetto di bilancio di esercizio al 31.12.2014 ed invita gli Amministratori a monitorare, anche in funzione dei valori stimati, le iniziative immobiliari ancora da sviluppare"*. (Cfr. All. 4.1.10 Verbale del Collegio Sindacale del 21 gennaio 2015).

³⁰ Dal verbale del Collegio Sindacale del 9 giugno 2015 risulta che: *"E' indicato in Nota integrativa che il valore delle rimanenze iscritto in bilancio (per le attività immobiliari pari a € 101.492.518 al 31 Dicembre 2014) non è superiore rispetto a quello corrente di mercato. A questo proposito la Società ha incaricato un perito indipendente, Yard Valtech Srl di Milano, di redigere una stima del valore di mercato al Dicembre 2014 attribuibile a tali rimanenze immobiliari. Le proprietà sono state stimate "come sono e dove sono" garantendo, per le iniziative immobiliari, la prosecuzione degli sviluppi urbanisti ed edilizi. È inoltre indicato nel rapporto che è stata esclusa una commercializzazione dei beni sul libero mercato per scopi di realizzo e/o di liquidazione. La relazione di stima, emessa in data 10 Marzo 2015 e resa disponibile al Collegio Sindacale ed alla società di revisione, riporta una tabella sinottica che evidenzia in € 114.025.000 il valore di*

Si rilevano tuttavia tra i valori di perizia alcuni casi, riferibili a 4 iniziative immobiliari, di valori di perizia inferiori ai valori di iscrizione già nel corso dell'esercizio 2014 e 2015. Le iniziative immobiliari interessate sono: Villa Madre Pisa - Residenze turistico alberghiere; Bosa - Sa Miniera Tentizzos; Monterotondo - TS Terziario in cantierizzazione; Rubano - Lotti residenziali per un ammontare complessivo di potenziali svalutazioni di 2,7 Euro Milioni.

Rimanenze – L'andamento dei Prodotti in corso di lavorazione e dei prodotti finiti

Di seguito si riporta in dettaglio la movimentazione delle iniziative immobiliari nel corso del Periodo di Riferimento.

mercato delle rimanenze valutate. Tale valore, quindi è complessivamente superiore a quello di iscrizione in bilancio. La Società, in aggiunta, ha elaborato una tabella che raffronta nel dettaglio il valore di mercato ed il valore contabile con riferimento ogni singola unità e/o comparto oggetto di valutazione. Anche in questo caso il confronto evidenzia (con alcune limitate e non significative eccezioni) che il valore di mercato è superiore a quello contabile. La società di revisione, che ha svolto le statuite procedure di revisione previste per tale area di bilancio e ha analizzato nel dettaglio la documentazione prodotta dalla Società (fra cui la perizia redatta da Yard Valtech), informa che non ha riscontrato rilievi degni di segnalazione in merito alla valutazione delle rimanenze". (Cfr. All. 4.1.11 Verbale del Collegio Sindacale del 9 giugno 2015).

I prodotti in corso di lavorazione, nel corso del Periodo di Riferimento registrano una significativa riduzione pari a 41 Euro Milioni. In particolare le consistenti riduzioni si registrano nel corso degli esercizi 2015 e 2017:

- al 31 dicembre 2015, i prodotti in corso di lavorazione e semilavorati sono pari a 59,9 Euro Milioni, registrando un decremento pari a 16,9 Euro Milioni rispetto all'esercizio precedente, riconducibile a capitalizzazioni per 2,6 Euro Milioni³¹, a riclassifiche per 19,3 Euro Milioni³² e a svalutazioni per 0,12 Euro Milioni³³;
- al 31 dicembre 2017 i prodotti in corso di lavorazione sono pari a 29,3 Euro Milioni, registrando un decremento pari a 24,6 Euro Milioni rispetto all'esercizio precedente, riconducibile a vendite per 1,1 Euro Milioni³⁴ e a svalutazioni per 23,5 Euro Milioni³⁵.

I prodotti finiti, nel corso del Periodo di Riferimento, registrano una riduzione pari a circa 3 Euro Milioni. In particolare la consistente riduzione si registra nel corso dell'esercizio 2017, dove gli stessi sono pari a 26 Euro Milioni, registrando un decremento pari a 6,2 Euro Milioni rispetto all'esercizio precedente, riconducibile a vendite per 1,3 Euro Milioni³⁶ e svalutazioni per 4,9 Euro Milioni³⁷.

Con riferimento alla voce rimanenze, come riportato nella Nota Integrativa del bilancio al 31 dicembre 2017 di Condotte Immobiliare, i Prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e prodotti finiti, "corrispondono, per quanto riguarda l'attività immobiliare, a beni immobili costituiti da terreni, fabbricati abitativi e fabbricati industriali. Per tale posta attiva si è assunto quale criterio di valutazione quello indicato nell'articolo dall'articolo 2426 punto sub 9) codice civile; pertanto i beni che la compongono sono stati valutati in base al costo di acquisto o di produzione, incrementati degli eventuali oneri direttamente imputabili alle iniziative. Il valore delle rimanenze iscritte in bilancio non è superiore a quello corrente di mercato".

Difatti, come in precedenza esposto, i valori delle rimanenze rinvenienti dalla bozza di bilancio al 31 dicembre 2017 riflettono i valori stimati dal perito indipendente Praxi, il quale ha esaminato e valutato gli asset di proprietà della Società iscritti nella voce rimanenze dell'attivo circolante, esprimendo con Opinion Letter, datata 21 settembre 2018³⁸ i valori delle stesse alla data del 29 marzo 2018 secondo un duplice criterio:

- per la cessione *asset by asset* un valore di mercato totale pari a 56,5 Euro Milioni;
- per la cessione *in blocco* in un arco temporale ristretto, un valore totale di liquidazione pari a 40,5 Euro Milioni.

³¹ Le capitalizzazioni fanno riferimento alle seguenti iniziative: i) Iniziativa " Comprensorio Industriale in Monterotondo" ex Polo Industriale Polivalente Srl per 2,1 Euro Milioni; ii) Iniziativa Ibisco per 0,06 Euro Milioni; iii) Iniziativa in Rubano (PD) - Lotto 30 per 0,08 Euro Milioni; iv) Iniziativa Green Village Monterotondo (RM) - Edificio R3 per 0,3 Euro Milioni.

³² Le riclassifiche, fanno riferimento alle seguenti iniziative: i) Iniziativa " Comprensorio Industriale in Monterotondo" ex Polo Industriale Polivalente Srl per 3,4 Euro Milioni, importo riclassificato da lavori in corso su ordinazione in prodotti finiti; ii) Iniziativa in Rubano (PD) - Lotto 30 per 2,6 Euro Milioni, importo riclassificato da semilavorati in prodotti finiti; iii) Iniziativa Green Village Monterotondo (RM) - Edificio R3 per 13,2 Euro Milioni, importo riclassificato da semilavorati in prodotti finiti.

³³ Le svalutazioni fanno riferimento alle seguenti iniziative: i) Iniziativa residenziale in Torreglia (PD) per 0,07 Euro Milioni; ii) Iniziativa artigianale in Torreglia (PD) per 0,06 Euro Milioni.

³⁴ Le vendite riguardano l'iniziativa La Fornace" in Rubano (PD) per 1,1 Euro Milioni.

³⁵ Le svalutazioni riguardano le seguenti iniziative: i) Iniziativa "La Barchessa" ex Simest Srl per 2,9 Euro Milioni; ii) Iniziativa "Parco del Borgo" ex Borgo 2000 Srl per 0,2 Euro Milioni; iii) Iniziativa " Comprensorio Industriale in Monterotondo" ex Polo Industriale Polivalente Srl per 4,3 Euro Milioni; iv) Iniziativa Ibisco per 1,2 Euro Milioni; v) Iniziativa Belfiore in Mantova per 4 Euro Milioni; vi) Iniziativa Bosa (OR) per 7,2 Euro Milioni; vii) Iniziativa "La Fornace" in Rubano (PD) per 1,8 Euro Milioni; viii) Iniziativa residenziale in Torreglia (PD) per 0,5 Euro Milioni; ix) Iniziativa artigianale in Torreglia (PD) per 1 Euro Milioni; x) Terreno in Anagni ex Ferrocemento Srl per 0,4 Euro Milioni.

³⁶ Le vendite fanno riferimento alle seguenti iniziative: i) Edificio R3 Green Village Monterotondo (RM) per 0,4 Euro Milioni; ii) Edificio 3 Parco del Borgo per 0,4 Euro Milioni; iii) Edificio 2a-1c La Barchessa per 0,4 Euro Milioni; iv) Comparto A Belfiore Mantova per 0,02 Euro Milioni.

³⁷ Le svalutazioni fanno riferimento alle seguenti iniziative: i) Edificio R3 Green Village Monterotondo (RM): 0,33 Euro Milioni; ii) Edificio 4 Parco del Borgo per 0,01 Euro Milioni; iii) Edificio 3 Parco del Borgo per 0,14 Euro Milioni; iv) Edificio 6b-7b La Barchessa per 0,01 Euro Milioni; v) Edificio 2a-1c La Barchessa per 0,04 Euro Milioni; vi) Edificio 17 Campu e Mare Bosa (OR) per 0,18 Euro Milioni; vii) Comparto A Belfiore Mantova per 0,90 Euro Milioni; viii) Iniziativa in Rubano (PD) - Lotto 30 per 0,09 Euro Milioni; ix) Iniziativa "Pigneto" in Roma per 0,68 Euro Milioni; x) Edificio RTA "Iniziativa "Villa Madrà" Pisa per 2,50 Euro Milioni.

³⁸ Incarico affidato dalla Società in data 19 aprile 2018, relazione definitiva consegnata in data 21 settembre 2018 (Cfr. All. 4.1.12 - Opinion Letter Praxi).

Si riporta di seguito una tabella riepilogativa dei valori delle rimanenze iscritte nel bilancio della Società alla data del 31 dicembre 2017, i valori di mercato e di liquidazione come da perizia del perito indipendente.

Tabella 12: Rimanenze: valori di bilancio 31 dicembre 2017 vs valori di mercato e di liquidazione del Perito indipendente

Prodotti in corso di lavorazione	VALORE DI BILANCIO 31.12.2017 (A)	PRAXI VALORE DI MERCATO (B)	PRAXI VALORE DI LIQUIDAZIONE	B - A
Iniziativa "La Barchessa" ex Simest Srl	340	340	256	0
Iniziativa "Parco del Borgo" ex Borgo 2000 Srl	620	620	465	0
Iniziativa "Comprensorio Industriale in Monterotondo" ex Polo Industriale Polivalente Srl	6.142	5.670	4.253	(472)
Iniziativa "Villa Madrà" ex Coge Srl	2.101	2.150	1.613	49
Iniziativa Ibisco	3.256	3.256	2.444	0
Iniziativa Belfiore in Mantova	2.350	2.350	1.760	0
Iniziativa Bosa (OR)	11.045	11.045	7.366	0
Iniziativa "La Fornace" in Rubano (PD)	1.529	1.529	1.063	0
Iniziativa residenziale in Torreglia (PD)	510	510	383	0
Iniziativa artigianale in Torreglia (PD)	670	670	469	0
Totale Prodotti in corso di lavorazione	28.563	28.140	20.072	(423)
Semilavorati	VALORE DI BILANCIO 31.12.2017	PRAXI VALORE DI MERCATO	PRAXI VALORE DI LIQUIDAZIONE	B - A
Terreno in Anagni ex Ferrocemento Srl	747	1.208	807	461
Iniziativa in Rubano (PD) - Lotto 30	-	-	-	0
Iniziativa Green Village Monterotondo (RM) - Edificio R3	-	-	-	0
Totale Semilavorati	747	1.208	807	461
TOTALE PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE E SEMILAVORATI	29.310	29.348	20.879	38
Prodotti finiti	VALORE DI BILANCIO 31.12.2017	PRAXI VALORE DI MERCATO	PRAXI VALORE DI LIQUIDAZIONE	B - A
Edificio R1 Green Village Monterotondo (RM)	5	9	6	4
Edificio R2 Green Village Monterotondo (RM)	629	741	519	112
Edificio R3 Green Village Monterotondo (RM)	9.016	8.714	6.099	(302)
Edificio TS Green Village Monterotondo (RM)	-	686	515	686
Edificio Borgo S.Croce Padova	1.065	1.279	1.024	214
Edificio 4 Parco del Borgo	694	694	486	0
Edificio 3 Parco del Borgo	478	478	335	(0)
Edificio 6b-7b La Barchessa	14	14	10	0
Edificio 2a-1c La Barchessa	300	827	621	527
Edificio 1 La Barchessa	82	101	76	19
Edificio 17 Campu e Mare Bosa (OR)	3.860	3.860	2.702	0
Comparto A Belfiore Mantova	3.627	3.627	2.696	0
Iniziativa in Rubano (PD) - Lotto 30 - Commerciale	2.540	2.540	2.032	0
Iniziativa "Pigneto" in Roma	1.620	1.620	1.096	0
Edificio RTA "Iniziativa "Villa Madrà" Pisa	1.970	1.970	1.379	0
Totale Prodotti Finiti	25.900	27.160	19.596	1.260
Totale rimanenze	55.209	56.508	40.475	1.299

Valori in EUR/000

Si rileva come, sebbene il valore di bilancio al 31 dicembre 2017 delle iniziative immobiliari (55,2 Euro Milioni) sia stato sostanzialmente allineato al valore di mercato stimato da perizia (56,5 Euro Milioni), la medesima perizia riporti un secondo valore nell'ipotesi di liquidazione (40,5 Euro Milioni), inferiore di ulteriori 16 Euro Milioni.

Crediti

Si riporta di seguito un dettaglio riguardante la composizione dei crediti nel Periodo di Riferimento:

Tabella 13: Crediti

CREDITI	2013	2014	2015	2016	2017	05-dic-18	Variazione 2018-2013	Variazione in %
Crediti verso clienti	9.516	5.696	6.571	4.301	3.226	3.370	(6.146)	-65%
Crediti per imposte anticipate	724	250	291	299	-	-	(724)	-100%
Crediti verso imprese controllate	40	-	-	-	-	-	(40)	-100%
Crediti verso imprese collegate	254	-	-	-	-	-	(254)	-100%
Crediti verso controllanti	257	652	762	1.875	2.409	2.409	2.152	838%
Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-	-	2.245	223	112	112	-
Crediti tributari	326	392	394	275	175	416	90	28%
Crediti verso altri	10.332	224	246	165	258	87	(10.246)	-99%
Crediti	21.450	7.215	8.265	9.161	6.291	6.394	(15.056)	-70%

Valori in EUR/000

Crediti verso clienti

I crediti verso clienti fanno riferimento a crediti maturati verso terzi per acconti sulle pre-vendite di unità immobiliari e per quelli maturati per prestazioni di commesse in appalto fatturate ed in attesa di pagamento.

Nel corso del Periodo di Riferimento, i crediti verso clienti registrano una diminuzione pari a 6,2 Euro Milioni, da un valore di 9,5 Euro Milioni a fine esercizio 2013 ad un valore pari a 3,4 Euro Milioni nell'esercizio 2018³⁹.

Crediti verso Controllanti

I crediti verso Controllanti si riferiscono al credito iscritto nei confronti della capogruppo Ferfina, nell'ambito dei rapporti di debito e credito che maturano nel consolidato fiscale nazionale per la liquidazione dell'IRES. Gli stessi nel corso del Periodo di Riferimento aumentano, da un valore pari a 0,3 Euro Milioni di fine esercizio 2013 a 2,4 Euro Milioni alla data del 5 dicembre 2018.

Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle Controllanti⁴⁰

I crediti verso imprese sottoposte al controllo delle Controllanti si riferiscono ai crediti maturati nei confronti di società appartenenti al medesimo gruppo societario la cui partecipazione di controllo è indirettamente o direttamente riconducibile alla capogruppo Ferfina. Tale voce evidenzia una variazione in aumento di 0,9 Euro Milioni⁴¹ nel corso dell'esercizio 2016 rispetto al precedente esercizio⁴². Nel corso dell'esercizio 2017 tale voce evidenzia una variazione in diminuzione pari a 2 Euro Milioni dovuta principalmente alla diminuzione dei crediti vantati nei confronti di Condotte che risultano, pertanto, pari a 0,21 Euro Milioni nel 2017.

Crediti verso altri

I crediti verso altri nel corso dell'esercizio 2014 registrano una cospicua riduzione pari a 10,1 Euro Milioni, da 10,3 Euro Milioni di fine esercizio 2013 a 0,2 Euro Milioni nell'esercizio 2014. La voce nell'esercizio 2013 risulta formata principalmente da 10 Euro Milioni di crediti vantati nei confronti di Condotte per un finanziamento fruttifero resosi disponibile per temporanea liquidità. Tale finanziamento si riduce, per 2,4 Euro Milioni, a fine esercizio 2014, registrando un valore pari a 7,6 Euro Milioni che nel corso dell'esercizio viene riclassificato tra i crediti verso altri dell'attivo immobilizzato.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide, principalmente costituite da depositi bancari e postali, presentano i seguenti valori nel Periodo di Riferimento:

Tabella 14: Disponibilità liquide

DISPONIBILITA' LIQUIDE	2013	2014	2015	2016	2017	05-dic-18	Variazione 2018-2013	Variazione in %
Depositi bancari e postali	256	533	144	615	55	87	(169)	-66%
Denaro e valori in cassa	45	6	10	4	6	644	599	1320%
Disponibilità Liquide	302	539	154	619	60	732	430	142%

Valori in EUR/000

³⁹ Dalla Nota Integrativa al Bilancio al 31 dicembre 2017, risulta che "nella voce sono altresì compresi i crediti verso privati per complessivi €/migl. 1.284 a fronte di vendite di unità residenziali perfezionate con la formula contrattuale della locazione con patto di futura vendita, di cui nell'esercizio ne sono stati stipulati ad Este (PD) per l'edificio 2A-1C e a Monterotondo (RM) per l'edificio R3".

⁴⁰ Tale voce risulta inserita nei nuovi schemi di bilancio in seguito alla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del D.Lgs. n. 139/15.

⁴¹ Nel dettaglio la voce è composta da crediti vantati nei confronti di: Condotte per 2 Euro Milioni, Cossi Costruzioni per 0,01 Euro Milioni, Clia Scarl per 0,07 Euro Milioni e Tenuta Roncigliano per 0,0005 Euro Milioni.

⁴² Tale variazione si evince dal bilancio al 31 dicembre 2015 riclassificato secondo i nuovi schemi, infatti i crediti verso clienti, pari a 1,3 Euro Milioni vengono riclassificati nella nuova voce Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle Controllanti riducendosi, per l'esercizio 2015 a 5,3 Euro Milioni.

4.2 Il passivo patrimoniale

Si riporta di seguito la situazione patrimoniale passiva di Condotte Immobiliare, sulla base dei dati desumibili per il periodo 2013 – 2016 dai bilanci approvati (Cfr. All. 4.1.1, 4.1.2, 4.1.3 e 4.1.4- Bilancio depositato 2013, 2014, 2015 e 2016), per l'esercizio 2017 dalla bozza di Bilancio al 31 dicembre 2017 (Cfr. All. 2.3.1 - Bozza di Bilancio 31.12.2017) e per il periodo fino al 5 dicembre 2018 dalla bozza di Situazione Patrimoniale al 5 dicembre 2018 (Cfr. All. 4.1.5 - Bozza di Situazione Patrimoniale 05.12.2018).

Tabella 15: Stato Patrimoniale passivo e Patrimonio Netto

PASSIVO	2013	2014	2015	2016	2017	05-dic-18	Variazione 2018-2013	Variazione in %
Patrimonio Netto	36.696	30.536	25.204	16.006	(22.391)	(25.501)	(62.197)	-169%
Fondi Rischi e Oneri	2.030	2.030	583	794	1.394	1.331	(699)	-34%
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	443	156	99	90	102	103	(340)	-77%
Debiti	128.280	134.723	98.544	87.285	84.971	87.569	(40.711)	-32%
Ratei e Risconti	1.188	1.032	805	1.045	832	556	(633)	-53%
Totale Passivo	168.638	168.477	125.235	105.220	64.908	64.059	(104.579)	-62%

Valori in EUR'000

Di seguito viene illustrato l'andamento delle principali componenti del patrimonio netto e del passivo patrimoniale

Patrimonio Netto

Condotte Immobiliare già al 31 dicembre 2016 si trova in una situazione di perdita superiore al terzo del capitale sociale ex art. 2446 c.c. (Cfr. All. 4.1.4 - Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio al 31 dicembre 2016).

Di conseguenza, l'Assemblea Straordinaria degli azionisti dell'11 luglio 2017 delibera la riduzione del capitale sociale per l'esercizio 2017, da 25 Euro Milioni a 14,5 Euro Milioni. (Cfr. All. 4.2.1 - Verbale Assemblea Straordinaria degli azionisti dell'11 luglio 2017).

Al 5 dicembre 2018 Condotte Immobiliare presenta un patrimonio netto negativo per 25,5 Euro Milioni, per effetto delle perdite di esercizio di 38,4 Euro Milioni nel 2017 e 3,1 Euro Milioni nel 2018.

Si fornisce di seguito evidenza della composizione del Patrimonio netto nel Periodo di Riferimento:

Tabella 16: Patrimonio Netto

PATRIMONIO NETTO	2013	2014	2015	2016	2017	05-dic-18	Variazione 2018-2013	Variazione in %
Capitale	25.000	25.000	25.000	25.000	14.500	14.500	(10.500)	-42%
Riserva Legale	1.847	1.867	1.867	204	-	-	(1.847)	-100%
Riserva straordinaria	7.380	7.768	7.768	-	-	-	(7.380)	-100%
Altre riserve	-	-	-	-	1.506	1.506	1.506	-
Utile (perdite) portati a nuovo	2.062	2.062	(4.099)	-	-	(38.397)	(40.459)	-1962%
Utile (perdite) dell'esercizio	408	(6.161)	(5.332)	(9.197)	(38.397)	(3.110)	(3.518)	-861%
Totale Patrimonio Netto	36.696	30.536	25.204	16.006	(22.391)	(25.501)	(62.197)	-169%

Valori in EUR'000

Si segnala di seguito il richiamo di informativa effettuato da parte della società di revisione PricewaterhouseCoopers nella propria relazione ai sensi dell'articolo 14 del D. Lgs 27 gennaio 2010, n. 39 ai bilanci di Condotte Immobiliare dell'esercizio 2016:

"L'amministratore unico ha evidenziato che il perdurare negli anni delle difficili condizioni del mercato immobiliare, unitamente alle difficoltà di accesso al credito da parte dei potenziali acquirenti ed investitori è motivo delle perdite di esercizio – per cui ricorre la fattispecie di cui all'articolo 2446 del Codice Civile – e rende maggiormente complicata la stima (i) dei valori e dei tempi di realizzo delle iniziative in vendita e in via di sviluppo (ii) dei flussi monetari in entrata destinati alla riduzione dei finanziamenti assunti per gli investimenti in essere" (Cfr. All. 4.1.4 - Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2016) .

Debiti

Si fornisce di seguito un dettaglio del totale dei debiti nel Periodo di Riferimento:

Tabella 17: Debiti

DEBITI	2013	2014	2015	2016	2017	05-dic-18	Variazione 2018-2013	Variazione in %
Debiti verso banche	89.690	86.173	81.107	68.505	62.312	63.088	(26.603)	-30%
Debiti verso fornitori	17.770	23.633	8.695	3.079	2.744	4.012	(13.757)	-77%
Debiti verso soci per finanziamento	10.000	10.600	-	-	-	-	(10.000)	-100%
Acconti / Anticipi	589	1.273	3.081	4.071	6.615	6.334	5.745	975%
Debiti verso imprese controllanti	2.488	2.646	4.310	4.249	5.290	5.290	2.802	113%
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-	-	6.135	6.512	6.761	6.761	-
Debiti Tributari	80	26	15	38	20	46	(34)	-42%
Debiti verso Istituti previdenziali e as:	90	53	15	14	20	29	(61)	-68%
Altri Debiti	7.573	10.318	1.321	1.194	1.457	2.009	(5.564)	-73%
Debiti	128.280	134.723	98.544	87.285	84.971	87.569	(40.711)	-32%

Valori in EUR/000

Debiti verso banche

Si riporta di seguito il dettaglio dei debiti verso banche, con la distinzione tra debiti a breve e a lungo termine.

Tabella 18: Debiti verso banche

DEBITI VERSO BANCHE	2013	2014	2015	2016	2017	05-dic-18	Variazione 2018-2013	Variazione in %
Debiti verso banche a breve	49.481	45.670	45.902	38.302	52.259	53.150	3.669	7%
Debiti verso banche a lungo	40.209	40.504	35.205	30.203	10.053	9.938	(30.271)	-75%
Totale	89.690	86.173	81.107	68.505	62.312	63.088	(26.603)	-30%

Valori in EUR/000

Al 5 dicembre 2018, i debiti verso banche sono pari a 63 Euro Milioni e nel corso del Periodo di Riferimento presentano complessivamente una diminuzione pari a 26,6 Euro Milioni. Nel dettaglio:

- i debiti verso banche a breve registrano, nel corso del Periodo di Riferimento, incrementi per complessivi 3,7 Euro Milioni. In particolare tali debiti diminuiscono da fine esercizio 2013 fino all'esercizio 2016 mentre nel corso dell'esercizio 2017, aumentano di 14 Euro Milioni, per effetto della riclassifica del debito da lungo a breve termine di n. 3 conti correnti accessi presso Banco di Brescia e Credito Valtellinese. Il debito verso banche a breve termine al 31 dicembre 2017 risulta pertanto pari a 52 Euro Milioni.
- i debiti a lungo termine registrano, nel corso del Periodo di Riferimento, diminuzioni per complessivi 30,3 Euro Milioni, attestandosi a 10 Euro Milioni nell'esercizio 2017.

Come si apprende dalla Nota Integrativa alla Bozza di Bilancio al 31 dicembre 2017, "per quanto riguarda i debiti verso banche con scadenza entro l'esercizio successivo di €/migl. 52.259, si fa presente che €/migl. 29.812 si riferiscono a scoperti di conto corrente bancario, comprensivi di interessi maturati ma non ancora addebitati per €/migl. 234, ed €/migl. 22.447 si riferiscono a quote di finanziamenti a lungo termine scadenti entro i prossimi 12 mesi, oppure esigibili entro 12 mesi sulla base dell'avveramento di specifiche condizioni contrattuali (rate scadute e non pagate)".

Si riporta di seguito un dettaglio al 31 dicembre 2017 dello scoperto di conto corrente, dei finanziamenti con scadenza entro il 31 dicembre 2018 e dei finanziamenti con scadenza oltre il 31 dicembre 2018, con l'indicazione degli Istituti Bancari di riferimento (Cfr. All. 4.2.2 e All. 4.2.3 - Bilancio di verifica al 31.12.2017 e dettaglio finanziamenti a breve e lungo termine 31.12.2017).

Tabella 19: dettaglio dello scoperto di conto corrente, dei finanziamenti con scadenza entro il 31 dicembre 2018 e dei finanziamenti con scadenza oltre il 31 dicembre 2018

Istituto bancario	Scoperto di CC	Finanziamenti con scadenza entro il 31/12/2018	Finanziamenti con scadenza oltre il 31/12/2018
BANCA POPOLARE DI MILANO	(517)	(53)	(953)
CR.VALTPELLINESE	(5.126)	(1.774)	-
MPS	(1.549)	(48)	(1.113)
BANCA CARIGE	(3.090)	-	-
INTSP EX- VENETO B.	(500)	(673)	(1.523)
B.POP. EMILIA ROMAGNA	(0)	-	-
B.POP. LAZIO	(1.019)	-	-
B. CRED. COOP. ROMA	(37)	(355)	(645)
BANCO POPOLARE SOC COOP	(2.211)	-	-
B. SARD	(0)	-	-
UNICREDIT	(0)	-	-
SPI	(0)	-	-
VENETO BANCA	(106)	-	-
TOTALE BANCHE INTERESSI DA LIQUIDARE	(7)	-	-
B.POP. SPOLETO	(466)	-	-
TOTALE DENARO CALDO	(14.950)	-	-
BANCHE X INT. MATURATI E NON ADDEBITATI	(234)	-	-
BANCO DI BRESCIA	-	(16.640)	-
POOL BANCO DI SARDEGNA - Finanziamento Area	-	(568)	(1.170)
POOL BANCO DI SARDEGNA - Finanziamento Costruzione	-	(507)	(2.090)
CARIFERRARA	-	(419)	-
Banco BPM ex Banco Popolare - finanziamenti area	-	(678)	(898)
Banco BPM ex Banco Popolare - finanziamenti costruzione	-	(236)	(305)
CARIME	-	(495)	(1.356)
Totale	(29.812)	(22.447)	(10.053)

Debiti verso fornitori

I debiti verso fornitori si riferiscono principalmente a debiti maturati per appalti o sub-appalti, per lavori o forniture di materie prime. Tali debiti si riducono nel corso del Periodo di Riferimento per complessivi 14 Euro Milioni. In particolare la riduzione significativa si registra nel corso dell'esercizio 2015, per 15 Euro Milioni, correlato alla cessione delle quote della Tenuta Roncigliano a Condotte, attestandosi ad un valore di 8,7 Euro Milioni⁴³.

Da ultimo si evidenzia che al momento di entrata della Società in Amministrazione Straordinaria risulta un debito verso le società di leasing, Ubi Leasing⁴⁴ e Sarda Leasing⁴⁵, pari a 0,8 Euro Milioni, contabilizzato tra i debiti verso fornitori per fatture ricevute.

Si riporta di seguito un dettaglio al 5 dicembre 2018 del debito verso le società di leasing, con l'indicazione degli Istituti di Leasing di riferimento (Cfr. All. 4.1.6 - Bilancio di verifica al 5 dicembre 2018).

Tabella 20: dettaglio del debito verso società di leasing alla data del 5 dicembre 2018

CONTROPARTE	5.12.2018
UBI LEASING	208
SARDA LEASING SPA	614
Debiti verso società di leasing	822
<i>Valori in EUR/000</i>	

⁴³ Il saldo include principalmente debiti verso la consociata Condotte per 5,1 Euro Milioni per prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto per lavori di costruzione nell'ambito delle iniziative di sviluppo immobiliare.

⁴⁴ Trattasi di un leasing immobiliare "in costruendo", concesso dalla società SBS Leasing S.p.A. (oggi UBI Leasing S.p.A.) e relativo al finanziamento dell'iniziativa immobiliare Green Village - Monterotondo (RM). Il contratto è stato stipulato in data 27 dicembre 2007, ha durata di anni 15 e prevede n.215 rate mensili. Il contratto originario è stato successivamente frazionato in n. 3 contratti, ciascuno relativo ad un diverso comparto commerciale (CRM, C1V e C2V). L'importo originario del contratto ammontava a 5 Euro Milioni, con la previsione di un canone iniziale di 0,72 Euro Milioni (netto finanziato pari ad 4,3 Euro Milioni) e un riscatto finale fissato in 1,72 Euro Milioni (Cfr. All. 4.2.6, 4.2.7, 4.2.8, 4.2.9 - Contratti).

⁴⁵ Trattasi di un leasing immobiliare, concesso dalla società ABF Leasing S.p.A. (oggi Sarda Leasing S.p.A.), relativo al finanziamento dell'iniziativa Polo Logistica- Anagni (FR), relativa alla realizzazione di un impianto fotovoltaico. Il contratto è stato stipulato in data 21 dicembre 2010, ha durata 18 anni e prevede n.215 rate mensili. L'importo originario del contratto ammontava a 13,2 Euro Milioni, prevedendo altresì 2,7 Euro Milioni a titolo di canone iniziale (netto finanziato pari ad 10,5 Euro Milioni) e un riscatto finale fissato in 1,3 Euro Milioni. (Cfr. All. 4.2.10- Contratto).

Si riporta, inoltre, di seguito un dettaglio al 5 dicembre 2018 dell'ammontare del debito residuo alla data dell'Amministrazione Straordinaria, del debito residuo e degli interessi a finire, così come dai relativi piani di ammortamento (Cfr. All. 4.2.4 e All. 4.2.5 – Piani di Ammortamento Sarda Leasing e Ubi Leasing).

Tabella 21: dettaglio debito residuo alla data del 5 dicembre 2018 e debito ed interessi a finire verso società di leasing

COMUNE	INIZIATIVA	COMPARTO	CONTROPARTE	OGGETTO LEASING	VALORE BENI	ANTICIPO CORRISPOSTO	ULTIMA RATA PAGATA	CAPITALE RESIDUO FINE PERIODO	DEBITO RESIDUO AL 05.12.2018	INTERESSI A FINIRE
MONTEROTONDO (RM)	GREEN VILLAGE	CRM 1-2	UBI LEASING	U.I.	2.199	0	29	1.985	1.893	333
MONTEROTONDO (RM)	GREEN VILLAGE	C1V	UBI LEASING	U.I.	1.267	325	67	803	776	265
MONTEROTONDO (RM)	GREEN VILLAGE	C2V	UBI LEASING	U.I.	1.536	394	67	812	784	263
ANAGNI (FR)	POLO LOGISTICO	A - CAPANNONE	SARDA LEASING SPA	POLO LOGISTICO	13.189	2.689	58	8.453	7.955	1.882
ANAGNI (FR)	POLO LOGISTICO	B-C - CAPANNONI		FOTOVOLTAICO						
Totale					18.192	3.408		12.054	11.408	2.743

Valori in EUR/000

Debiti verso soci per finanziamento

I debiti verso soci per finanziamento nel corso dell'esercizio 2015 risultano essere pari a zero a seguito del rimborso, eseguito nell'esercizio, del finanziamento di 10,6 Euro Milioni, fruttifero di interessi al tasso del 3,8%, ricevuto da Fimoven.

Acconti

Gli acconti, relativi principalmente alle somme ricevute da terzi a titolo di acconti delle diverse tipologie di unità immobiliari destinate alla vendita e altresì per anticipi ricevuti da committenti per commesse in appalto, registrano un aumento di complessivi 5,7 Euro Milioni nel corso del Periodo di Riferimento, registrando al 5 dicembre 2018 un valore pari a 6,3 Euro Milioni⁴⁶.

Debiti verso controllanti

I debiti verso controllanti sono principalmente riconducibili ai debiti verso la controllante Ferfina così suddivisi per natura (Cfr. All. 4.2.11, 4.2.12, 4.2.13, 4.2.14, 4.2.2, 4.1.6 - bilanci di verifica anni 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018):

Tabella 22: Debiti verso controllanti

DEBITI VERSO CONTROLLANTI	2013	2014	2015	2016	2017	05-dic-18	Variazione 2018-2013	Variazione in %
Debiti commerciali	301	664	950	519	630	630	329	109%
Debiti finanziari	2.187	1.983	3.360	3.730	4.660	4.660	2.473	113%
Totale	2.488	2.647	4.310	4.249	5.290	5.290	2.802	113%

Valori in EUR/000

Nel corso del Periodo di Riferimento, i debiti verso controllanti, registrano un aumento, pari a 2,8 Euro Milioni. Tali debiti risultano prevalentemente relativi all'Iva a debito trasferita per effetto dell'adesione alla liquidazione di Gruppo.

Altri Debiti

⁴⁶ Alla data del 5 dicembre 2018, la voce comprende 6 Euro Milioni per acconti ricevuti da Condotte, versati sul corrispettivo di vendita pattuito alla stipula di contratti preliminari di compravendita di alcune porzioni immobiliari.

Gli altri debiti si riducono nel corso del Periodo di Riferimento per complessivi 5,6 Euro Milioni. La principale riduzione si registra nel corso dell'esercizio 2015, per 9 Euro Milioni, attestandosi ad un valore di 1,3 Euro Milioni⁴⁷.

⁴⁷ La voce, al 31 dicembre 2014, per 10,3 Euro Milioni, si riferisce principalmente a: somme a vario titolo dovute alla consociata Condotte per 9,1 Euro Milioni e a somme da corrispondere a diverse amministrazioni locali per le rate da saldare degli oneri concessori e per gli oneri delle urbanizzazioni per 1,1 Euro Milioni.

4.3 Il conto economico

Si espongono di seguito i principali dati del conto economico di Condotte Immobiliare nel periodo 2013-2018, sulla base dei dati desumibili dai bilanci approvati 2014 - 2016 (Cfr. All. 4.1.1, 4.1.2, 4.1.3 e 4.1.4- Bilancio depositato 2013, 2014, 2015 e 2016), dalla bozza di Bilancio al 31 dicembre 2017 (Cfr. All.2.3.1 - Bozza di Bilancio 31.12.2017) e dalla bozza di Situazione Patrimoniale al 5 dicembre 2018 (Cfr. All.4.1.5 - Bozza di Situazione Patrimoniale 05.12.2018).

Tabella 23: Conto Economico

CONTO ECONOMICO	2013	2014	2015	2016	2017	05-dic-18	Variazione 2018-2013	Variazione in %
Valore della produzione	12.293	13.358	7.233	(804)	(25.785)	1.769	(10.524)	-86%
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	11.358	7.308	11.975	7.198	5.204	1.742	(9.617)	-85%
Variaz. delle rimanenze di prodotti in corso di lavoraz., semil. e fin.	(737)	4.023	(5.655)	(9.801)	(30.827)	(836)	(99)	13%
Variazione dei lavori in corso	336	-	-	-	(671)	-	(336)	-100%
Incrementi delle immobilizzazioni	223	-	-	159	-	-	(223)	-100%
Altri	1.112	2.026	913	1.640	509	863	(249)	-22%
Costi della produzione	12.189	14.568	8.151	7.215	6.355	3.344	(8.845)	-73%
Acquisti	530	87	99	23	4	0	(529)	-100%
Servizi	7.402	10.245	5.217	2.925	2.413	1.024	(6.378)	-86%
Godimento beni di terzi	1.793	1.246	1.076	512	1.470	1.390	(402)	-22%
Personale	1.809	894	661	402	377	307	(1.502)	-83%
Ammortamento e svalutazioni	65	1.081	248	39	178	83	18	27%
Variazione delle materie prime	(106)	55	-	-	-	-	106	-100%
Accantonamenti per rischi	-	-	198	211	838	-	-	-
Altri accantonamenti	-	-	-	-	-	-	-	-
Oneri diversi di gestione	697	960	652	3.104	1.075	539	(158)	-23%
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	104	(1.210)	(918)	(8.019)	(32.140)	(1.575)	(1.679)	-13%
Proventi e Oneri Finanziari	(2.560)	(2.853)	(2.431)	(2.080)	(1.951)	(1.535)	1.025	-40%
Rettifiche di valore di attività finanziarie	(787)	(1.899)	(4.110)	(246)	(4.638)	-	787	-100%
Proventi e oneri straordinari	3.436	(76)	2.020	-	-	-	(3.436)	-100%
Risultato prima delle imposte	193	(6.037)	(5.439)	(10.345)	(38.729)	(3.110)	(3.303)	-1707%
Imposte	(215)	124	(108)	(1.147)	(332)	-	215	-100%
Utile (perdita) dell'esercizio	408	(6.161)	(5.332)	(9.197)	(38.397)	(3.110)	(3.518)	-861%

Valori in EUR/000

L'andamento economico della Società nel corso del Periodo di Riferimento è caratterizzato da costanti perdite, che nel corso dell'esercizio 2016 superano come visto il terzo del capitale sociale.

Le principali determinanti di tali perdite possono essere così riassunte:

- Valore della produzione in calo e caratterizzato da valori negativi nel corso degli esercizi 2016 e 2017, per via di variazioni negative del valore delle rimanenze legate all'interruzione delle attività di investimento immobiliare ed alle consistenti svalutazioni del valore degli immobili nel corso del 2017;
- Rilevanti svalutazioni di attività finanziarie nel corso degli esercizi 2015 e 2017, riconducibili prevalentemente all'iniziativa Progetto Marinella ed al fondo Venice Waterfront;
- Oneri finanziari giudicati dal Collegio Sindacale nel febbraio 2017 "eccessivamente elevati in confronto al valore della produzione".

Valore della produzione

Il valore della produzione di Condotte Immobiliare è costituito principalmente dai ricavi per cessione di immobili e dalla variazione delle rimanenze relative ad iniziative immobiliari in corso.

Il valore della produzione, negli esercizi 2015, 2016 e 2017 è stato oggetto di una progressiva riduzione, attestandosi al 31 dicembre 2017 ad un valore negativo pari a 25,8 Euro Milioni.

Per ulteriori dettagli si rimanda a quanto rilevato nell'attivo patrimoniale con riferimento al valore delle rimanenze.

Proventi ed oneri finanziari

Gli oneri finanziari sono costituiti da oneri addebitati alla Società dal sistema bancario sugli affidamenti ottenuti nel corso degli esercizi.

Secondo quanto rilevato dal Collegio Sindacale nel febbraio 2017, tali oneri "appaiono eccessivamente elevati in confronto al valore della produzione". (Cfr. All. 4.3.1 - Verbale della riunione del CS del 23 febbraio 2017).

Rettifiche di valore di attività finanziarie

Nel corso del Periodo di Riferimento, le rettifiche di valore di attività finanziarie assumono valori pari a 4,1 Euro Milioni e 4,6 Euro Milioni rispettivamente negli esercizi 2015 e 2017. Nel dettaglio la voce:

- nell'esercizio 2015, fa riferimento a: i) svalutazioni di partecipazioni per 0,01 Euro Milioni, relative alla differenza tra il valore dei beni conferiti nell'azienda agricola Roncigliano ed il valore delle quote sociali rappresentative l'intero capitale sociale della Tenuta Roncigliano cedute a Condotte; ii) svalutazione operata sul Fondo Venice Waterfront per 4,1 Euro Milioni⁴⁸;
- nell'esercizio 2017, fa riferimento a: i) svalutazioni di partecipazioni per 1,1 Euro Milioni⁴⁹; ii) svalutazioni di crediti iscritti nelle immobilizzazioni per 3,4 Euro Milioni⁵⁰.

⁴⁸ Dal verbale del Collegio Sindacale del 7 giugno 2016 si rileva che "In merito all'iscrizione in bilancio dell'asset denominato Vega 2 in Venezia Marghera, esso si riferisce al Fondo Immobiliare Riservato Chiuso denominato Venice Waterfront, iscritto tra le immobilizzazioni finanziarie nella voce "altri titoli". Con riferimento alle quote del fondo gli Amministratori hanno ritenuto opportuno eseguire una svalutazione delle quote per un importo di Euro 4.100.000, sulla base di una perizia di stima eseguita dalla Yard Srl che ha valutato le aree (...) con criteri differenti rispetto a quelli adottati dal perito valutatore incaricato dalla SGR, gestrice del Fondo. In particolare la società YARD ha valutato gli assets esistenti e le capacità edificatorie dell'area in un intervallo temporale di realizzazione più congruo (...), in funzione dell'importanza dell'iniziativa volta al recupero urbano dell'area del Porto di Marghera. All'esito della perizia di stima della YARD è stata ritenuta congrua dagli amministratori una svalutazione delle quote nella misura indicata." (Cfr. All. 4.3.2 – Verbale del Collegio Sindacale del 7 giugno 2016).

⁴⁹ Le svalutazioni comprendono le partecipazioni in imprese collegate, Pro.In.Val. (0,01 Euro Milioni) e in altre imprese, Sviluppo Progetto Marinella (1 Euro Milioni).

⁵⁰ Le svalutazioni di crediti iscritti nelle immobilizzazioni si riferiscono a: i) 1,5 Euro Milioni relativi ad un finanziamento infruttifero concesso alla partecipata Sviluppo Progetto Marinella, già svalutata nel 2014. Di seguito si riporta un estratto del verbale del Collegio Sindacale del 9 giugno 2015: "Partecipazioni: valutate al costo in assenza di perdite permanenti di valore, in particolare la nota Partecipazione nella Sviluppo Marinella svalutata per Euro 1,6 Milioni circa a seguito della svalutazione della Partecipata Marinella S.p.A.; la partecipazione Pro.In.Val svalutata per Euro 0,3 milioni. (...)." (Cfr. All. 4.1.11 – Verbale del Collegio Sindacale del 9 giugno 2015); ii) 1,4 Euro Milioni relativi al residuo della caparra confirmatoria versata ai soci persone fisiche della Ardeatina Immobiliare; iii) 0,5 Euro Milioni relativi alle somme versate dalla incorporata Condotte Vega Srl in garanzia di un accordo di opzione stipulato il 14 dicembre 2012 con la Lombarda e Associati Srl di Milano; iv) 0,07 Euro Milioni relativi ad un finanziamento concesso alla partecipata Pro.In.Val.

5. Le principali cause di insolvenza

Come già illustrato nei paragrafi precedenti, la situazione di decozione di Condotte Immobiliare era palese e nota anche al mercato ben prima dell'avvio della procedura di concordato preventivo e della successiva estensione dell'amministrazione straordinaria.

Infatti, la Società fin dall'inizio del Periodo di Riferimento, ha risentito delle conseguenze della crisi del settore immobiliare. Da un lato, le vendite delle unità immobiliari costruite hanno subito forti rallentamenti connessi alle difficoltà di accesso al credito bancario da parte degli acquirenti, siano essi persone fisiche o società e operatori del settore. Dall'altro lato, alla (per quanto lenta e settoriale) ripresa del mercato non è comunque corrisposto un rialzo dei prezzi degli immobili. Al contrario, i valori degli immobili sono costantemente scesi: si calcola che nel 2017 fossero più bassi del 15% rispetto al 2010. E ciò ha comportato una riduzione dei ricavi.

In più, la natura o l'ubicazione dei progetti realizzati non hanno consentito alla Società di avvantaggiarsi pienamente della ripresa del mercato che vi è stata negli ultimi anni, in particolare nelle grandi città.

L'andamento economico della Società nel corso del Periodo di Riferimento è quindi caratterizzato da costanti perdite, le cui principali determinanti possono essere così riassunte:

- Rilevanti svalutazioni di attività finanziarie nel corso degli esercizi 2015 e 2017, riconducibili prevalentemente all'iniziativa Progetto Marinella ed al fondo Venice Waterfront;
- Valore della produzione in calo;
- Valori negativi della produzione nel corso degli esercizi 2016 e 2017;
- Riduzione del valore delle rimanenze di 44,4 Euro Milioni, passando da un valore di 98,7 Euro Milioni a fine 2013 ad un valore di 54,4 Euro Milioni al 5 dicembre 2018; questa riduzione è legata sia alla vendita di immobili ultimati (le diminuzioni delle rimanenze per vendite nel Periodo di Riferimento ammontano a 18,8 Euro Milioni), sia alle svalutazioni del valore degli immobili nel corso del 2017 per 28,4 Euro milioni, al fine di allineare i valori di carico degli immobili ai valori di perizia.

Le problematiche operative portano la Società a depositare in data 29 marzo 2018 ricorso ai sensi dell'art. 161, comma 6, L.F per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo. L'iter concordatario si conclude tuttavia in data 5 dicembre 2018 con l'ammissione della Società alla procedura di Amministrazione Straordinaria.

Già precedentemente al ricorso per l'ammissione al concordato del marzo 2018 le problematiche operative, economiche e finanziarie di Condotte Immobiliare sono rilevate dagli organi amministrativi e di controllo, nonché dal revisore della Società.

In particolare, tra i rilievi effettuati si richiamano i seguenti:

- Il Collegio Sindacale, nel corso della riunione del 29 settembre 2014, nel commentare un prospetto denominato "Riepilogo Economico Gestionale Iniziative Operative" rileva *"l'emergere di margini non soddisfacenti. L'Ing. Vadalà ed il Dr. Mariano Aprea confidano in una ripresa nel mercato immobiliare mantenendo per il momento una strategia di attesa"*;
- Nella relazione della società di revisione relativa al bilancio al 31 dicembre 2015 risulta il seguente richiamo di informativa: *"Gli amministratori hanno evidenziato che le attuali condizioni del mercato immobiliare, unitamente alle difficoltà di accesso al credito da parte dei potenziali acquirenti ed investitori, rende maggiormente complicata la stima dei valori e dei tempi di realizzo delle iniziative in vendita ed in via di sviluppo, e quindi dei flussi monetari in entrata destinata alla riduzione dei finanziamenti assunti per gli investimenti in essere"*;
- Nel corso della riunione dell'11 luglio 2017 il Collegio Sindacale *"invita l'Amministratore Unico a monitorare la situazione finanziaria della società che, per effetto della diminuzione dei margini economici, costituisce un aspetto di primaria importanza anche al fine di prossime valutazioni in merito alla sussistenza dei requisiti di continuità aziendale"*;
- Dalla relazione sulla gestione al 31 dicembre 2017 predisposta dell'Amministratore Unico risulta che *"Nel 2017 le persistenti difficoltà del mercato immobiliare hanno limitato fortemente le vendite in tutte le aree nelle quali la Società è presente e la crisi di liquidità che ha pesato sulla gestione della Società ha impedito sostanziali avanzamenti nello sviluppo delle iniziative"*;
- Nel verbale di determina dell'Amministratore Unico del 29 ottobre 2018 lo stesso rileva che il progetto di bilancio 2017 è stato redatto *"in accordo all'OIC 11, paragrafo 24, in ragione dell'assenza di prospettiva"*

della continuazione dell'attività aziendale per il manifestarsi delle cause di scioglimento di cui all'articolo 2484 c.c."

Nei seguenti paragrafi si riportano alcuni estratti dei verbali dei Consigli di Amministrazione, dell'Amministratore Unico, delle riunioni del Collegio Sindacale e delle relazioni della società di revisione ai bilanci di Condotte Immobiliare.

Le discussioni del Consiglio di Amministrazione e dell'Amministratore Unico

Verbale del CdA del 28 ottobre 2015

In merito alla discussione relativa alla valorizzazione degli assets di proprietà anche tramite operazioni permutative, affrontata durante la riunione del CdA del 28 ottobre 2015 risulta che: *"la Società, in tale contesto, ha finora dimostrato di essere in grado di affrontare le avversità del mercato, potendo contare sia sulla solidità del gruppo di appartenenza sia della capacità di diversificare i rischi del settore. È noto come le attività di sviluppo degli assets immobiliari di proprietà siano sensibilmente rallentate in assenza di impegni sottoscritti dagli acquirenti finali (...). Prosegue il dott. Aprea precisando tuttavia che anche tale comportamento virtuoso non può perdurare nel medio lungo periodo, reputando conseguentemente opportuno perseguire anche soluzioni alternative alla cessione diretta dei beni in proprietà (...)"* (Cfr. All. 5.1 – Verbale del CdA del 28 ottobre 2015).

Verbale del CdA del 21 luglio 2016

Nel corso della riunione del CdA del 21 luglio 2016 risulta che: *"In considerazione degli impegni finanziari esistenti, si ritiene opportuno in questa fase concentrarsi al contenimento delle spese, procedendo alla dismissione di assets non ritenuti direttamente strategici. La cessione dell'intero pacchetto di proprietà delle quote del fondo Venice Waterfront alla consociata Condotte SpA si inserisce in tale contesto e consente di ottimizzare le sinergie del Gruppo Ferfina, considerando appunto che la predetta consociata è già presente sia nella gestione degli spazi ultimati sia nell'attività di sviluppo e marketing delle aree da svilupparsi. (...)"*. (Cfr. All. 4.1.9 – Verbale del CdA del 21 luglio 2016).

Relazione dell'Amministratore Unico sulla gestione al 31 dicembre 2017

Dall'analisi della Relazione dell'Amministratore Unico sulla gestione al 31 dicembre 2017 risulta che: *"Nel 2017 le persistenti difficoltà del mercato immobiliare hanno limitato fortemente le vendite in tutte le aree nelle quali la Società è presente e la crisi di liquidità che ha pesato sulla gestione della Società ha impedito sostanziali avanzamenti nello sviluppo delle iniziative. (...). La perdita subita nell'esercizio in questione evidenzia le criticità del settore in cui opera la Vostra società. Per effetto di tale perdita, il patrimonio netto subisce la riduzione di oltre un terzo ed ai sensi dell'art. 2446 del codice civile l'Amministratore Unico provvede a convocare l'Assemblea Straordinaria affinché assuma gli opportuni provvedimenti ai sensi del Codice Civile."* (Cfr. All. 2.3.1 – Bozza di Bilancio al 31 dicembre 2017 – Relazione sulla gestione al 31 dicembre 2017).

Dall'analisi della Nota Integrativa al bilancio del 31 dicembre 2017 risulta inoltre che *"Nel corso dell'esercizio 2017, stante il perdurare della crisi del settore, la società ha iniziato a valutare alcune iniziative da intraprendere, prevalentemente con gli Istituti di Credito finanziatori, al fine di ottenere la rimodulazione dei Piani di ammortamento dei muti ipotecari, dei canoni dei contratti di leasing e dei muti chirografari, con dilazione dei termini di scadenza, nonché per la moratoria degli altri finanziamenti, tale attività, però, non ha prodotto gli esiti sperati"*. " (Cfr. All. 2.3.1 – Bozza di Bilancio 31 dicembre 2017).

Verbale di Determina dell'Amministratore Unico del 14 marzo 2018

Si discute dello stato di crisi della Società nel corso del primo verbale redatto dall'Amministratore Unico, P. Tuccimei, nel corso del 2018, ove risulta che lo stesso: *"premesse che l'azienda si trova in uno stato di crisi dovuto alla perdurante difficoltà del mercato immobiliare e viste le ragioni che suggeriscono l'adozione di iniziative volta al superamento della crisi attraverso gli strumenti messi a disposizione dall'ordinamento o comune volti alla tutela del ceto creditorio e del patrimonio aziendale, determina di procedere alla presentazione di una domanda per l'ammissione al concordato preventivo, da incardinarsi mediante il deposito di un'istanza ex art. 161 VI c. L.F. (...)"*. (Cfr. All. 5.2 – Verbale di Determina dell'Amministratore Unico del 14 marzo 2018).

Verbale di Determina dell'Amministratore Unico del 25 settembre 2018

Nel verbale di determina dell'Amministratore Unico del 25 settembre 2018 risulta che: *"Il valutatore indipendente incaricato, PRAXI SpA, ha esaminato e valutato gli asset di proprietà della Società iscritti nella voce rimanenze dell'attivo circolante, esprimendo con Opinion Letter in data 21.09.2018 i valori secondo un duplice criterio, a) per la cessione 'asset by asset' a valori correnti di mercato; b) per la cessione 'in blocco' in un arco temporale ristretto, a valori più ridotti 'di liquidazione'. L'Amministratore Unico determina (...) di adeguare sia i valori contabili delle rimanenze ai prezzi di mercato espressi nella predetta perizia PRAXI, sia alcune voci dell'attivo patrimoniale; tali assunzioni determinano inevitabilmente la rilevazione di una perdita che comporterà la riduzione del capitale sociale al di sotto del minimo legale e un risultante patrimonio netto negativo. (...) (Cfr. All. 5.3 – Verbale di determina dell'Amministratore Unico del 25 settembre 2018).*

Verbale di Determina dell'Amministratore Unico del 29 ottobre 2018

Nel verbale di determina dell'Amministratore Unico del 29 ottobre 2018 risulta che lo stesso ha redatto il progetto di bilancio 2017 *"in accordo all'OIC 11, paragrafo 24, in ragione dell'assenza di prospettiva della continuazione dell'attività aziendale per il manifestarsi delle cause di scioglimento di cui all'articolo 2484 c.c.; si chiude con una perdita di circa euro 38,4 M, risultato di assunzioni contabili che riflettono la crisi finanziaria che nella Società si è acuita nel 2017, armonizzate al contenuto della Proposta da depositare in Tribunale completa di Piano Finanziario; il che ha prodotto la riduzione del capitale sociale al di sotto del minimo legale e un risultante patrimonio netto negativo. (...). Il progetto di Bilancio 2017 ha recepito per le poste attive sia la valutazione esperita da PRAXI a prezzi di mercato per i beni – merce presenti in magazzino, sia le indicazioni di bilanci e di informative provenienti dalle singole partecipate, sia la considerazione degli altri avvenimenti commerciali, legali, amministrativi che hanno riguardato la gestione societaria; tuttavia mantenendo immutate le poste passive nella prospettiva che sia la procedura concorsuale a definirne l'entità per equilibrarle con le poste attive nel Piano Finanziario (...).*

La partecipata 50% PROINVAL, anche in assenza di approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2017, ha evidenziato una serie di difficoltà sia per quanto riguarda la commercializzazione delle unità immobiliari ultimate sia nel rimborso delle rate del mutuo ipotecario a suo tempo stipulato con il Credito Valtellinese, con impatto negativo sulla situazione finanziaria ed economica. Tali circostanze hanno indotto ad operare la integrale svalutazione della partecipazione ed altresì delle somme versate a titolo di finanziamento soci.

La Partecipata 16,5% SPM, società veicolo, è stata posta in liquidazione così come la sua unica partecipata Marinella. Il Piano di liquidazione redatto dai liquidatori di Marinella, poi recepito nel proprio Bilancio, evidenzia che il valore di vendita degli immobili si attesta in via prudenziale a complessivi Euro 40 M. Detto importo, estinti i debiti, consentirebbe il realizzo di un residuo attivo in capo a Marinella di cui la quota di pertinenza di SPM sarebbe pari a circa € 10,7 M., utili per la copertura dell'indebitamento verso terzi, ma insufficiente a coprire il debito verso i Soci. La moratoria per il debito recentemente accordata dal creditore MPS ad entrambe le Società ha consentito ai liquidatori la redazione del bilancio 2017, poi approvato da Marinella nel luglio 2017 e da SPM il 30.09.18. Tali circostanze hanno indotto ad operare la integrale svalutazione della partecipazione ed altresì delle somme versate a titolo di finanziamento soci.

Ulteriori circostanze hanno inoltre indotto ad operare la integrale svalutazione dei seguenti crediti:

- *Ardeatina Immobiliare Srl - la valutazione negativa per gli esiti ed i tempi di svolgimento del ricorso in appello contro il lodo arbitrale emesso in data 7.03.2014, favorevole ad Ardeatina Immobiliare Srl, relativa alla restituzione della caparra confirmatoria per l'acquisto di un'area, per originari € 2,165 e residui € 1,415 M., versata dalla Società ai soci persone fisiche della Ardeatina;*
- *Lombarda & Associati in liquidazione - il deposito per € 0,5 M. effettuato dalla incorporata Condotte Vega Srl a garanzia di un accordo di opzione put stipulato il 14.12.12, riguardante 1 quota del Fondo Venice Waterfront, costituito a suo tempo presso Lombarda & Associati; opzione put esercitata in ritardo dalla stessa beneficiaria di tale diritto rispetto alle scadenze pattuite, come prorogate nel tempo, seguite da contestazione della Società, rigettata da controparte ed oggetto di recente deposito di Decreto Ingiuntivo.*

Si è proceduto infine ad allineare i valori contabili delle immobilizzazioni materiali ed immateriali ed i risconti attivi e passivi all'orizzonte temporale che verrà descritto dal Piano Finanziario il quale prevedrà la conclusione dell'attività di cessione degli asset entro il 2021.

Le altre partite iscritte nell'attivo dello Stato Patrimoniale si ritiene possano essere realizzate entro il termine sopra indicato ai valori contabili. (Cfr. All. 5.4 – Verbale di Determina dell'Amministratore Unico del 29 ottobre 2018).

Dichiarazioni dell'Amministratore Unico del 16 gennaio 2019

Nel verbale di incontro tra i Commissari Straordinari (Avv. Giovanni Bruno, Prof. Dott. Alberto dello Strologo e Dott. Matteo Uggetti) e l'Amministratore Unico P. Tuccimei del 16 gennaio 2019 (Cfr. All. 5.14 – Verbale di incontro con l'Amministratore Unico del 16 gennaio 2019) risulta che quest'ultimo, in via preliminare, imputa le cause di insolvenza della Società ad un "eccesso di indebitamento risalente alla gestione dell'ing. Vadalà", suo predecessore.

Secondo P. Tuccimei, in carica dal 21 dicembre 2017, le criticità operative della Società risultavano dalla lettura del bilancio al 31 dicembre 2017, il quale presentava perdite per 38 Euro Milioni su un capitale di 15 Euro Milioni, e dove i valori dell'attivo necessitavano una forte svalutazione anche secondo la perizia redatta dalla Praxi a marzo 2018. P. Tuccimei durante l'incontro con i Commissari Straordinari, precisa inoltre, di "aver effettuato personalmente le attività di svalutazione delle poste attive sulla base dei pareri legali sui contenziosi e riporta l'esempio dell'operazione Ardeatina, in tale caso il credito era portato in bilancio per intero nonostante la presenza di un lodo del 2014 di carattere negativo, in questa ipotesi ha svalutato il credito di 1 milione di euro".

Per quanto riguarda i contratti preliminari di compravendita (Cfr. par. 6.2) stipulati tra Condotte Immobiliare e Condotte, l'Amministratore Unico riferisce di non sapere se i contratti stipulati siano simulati né di essere a conoscenza di valutazioni in ordine al possibile conflitto di interessi effettuate al momento della sottoscrizione.

Gli effetti sul debito della Società legati ad operazioni infragruppo viene così quantificato dall'Amministratore Unico: "un debito verso Condotte SpA complessivo per 11 mln di euro circa [di cui 6 mln per operazioni immobiliari con contratti preliminari stipulati con Condotte SpA e 5 mln di debiti commerciali (appalti)] ed un debito verso Ferfina di circa 3-4 mln di euro".

Infine in relazione all'avvenuta scelta da parte della Società di ricorrere al concordato piuttosto che dichiarare il fallimento, l'Amministratore Unico spiega che inizialmente l'ipotesi ex art. 182 bis L.F., ovvero il deposito dell'accordo di ristrutturazione dei debiti, è stata "frenata dai rapporti di Condotte con le banche" e che in considerazione dell'"atteggiamento rigido del ceto bancario" si decise di valutare la procedura ex art. 161, comma 6 L.F., ovvero la procedura di concordato preventivo, depositando la domanda di concordato nel marzo 2018. Con l'aumentare dei debiti maturati nei confronti dei professionisti che hanno collaborato durante la richiesta della procedura di concordato, conferma, però, che a posteriori sarebbe stato più efficace il fallimento poiché "non tutti gli immobili sono vendibili nell'immediato, i costi capitalizzati non esprimevano il valore reale".

Le osservazioni del Collegio Sindacale

Verbale del Collegio Sindacale del 29 settembre 2014

Il Collegio Sindacale, nel corso della riunione del 29 settembre 2014, "riceve un prospetto denominato "Riepilogo Economico Gestionale Iniziative Operative" nel quale sono riportati per ogni iniziativa diretta ed in Joint Venture:

- il Budget aggiornato a giugno 2014 con Ricavi, costi diretti, EBITDA e %;
- il consuntivo da inizio attività ad esercizio corrente con ricavi, costo del venduto, margine del prodotto;
- il valore dei compromessi sottoscritti;
- le previsioni a finire con i ricavi previsti, costi (senza oneri finanziari) e rimanenze.

Il Collegio prende atto apprezzando il prospetto predisposto e rilevando l'emergere di margini non soddisfacenti. L'Ing. Vadala ed il Dr. Mariano Aprea confidano in una ripresa nel mercato immobiliare mantenendo per il momento una strategia di attesa" (Cfr. All. 5.5 – Verbale del Collegio Sindacale del 29 settembre 2014).

Verbale del Collegio Sindacale del 20 aprile 2015

Il Collegio Sindacale, nel corso della riunione del 20 aprile 2015 rileva che: "nell'ambito dell'attività di controllo di gestione, acquisisce un tabulato riepilogativo dei risultati economici preventivi e consuntivi delle singole iniziative immobiliari. Dai dati di budget "vita intera" (in Euro/000) risultano ricavi complessivi di vendita pari a Euro 484.591, costi industriali per Euro 408.874 e un EBITDA di Euro 75.716. I dati consuntivi, alla data di

riferimento, evidenziano ricavi progressivi al 31 dicembre 2014 per Euro 218.952, costi progressivi del venduto per Euro 180.178 con un EBITDA di Euro 38.775. Il Collegio rileva pertanto uno scostamento tra i dati di budget, in specie con riferimento ai ricavi, e quelli consuntivi al 31 dicembre 2014, dovuto evidentemente a un rallentamento dell'attività di costruzione e commercializzazione degli immobili. In particolare tra le iniziative immobiliari della società quella che ha fatto registrare un maggiore rallentamento nell'avanzamento dei dati consuntivi, è l'iniziativa denominata Bosa Colores, ove rispetto ai dati di budget vita intera, l'avanzamento è pari all'11,1% per lo sviluppo ed al 1,9% per le vendite. Il Collegio invita a monitorare lo stato di avanzamento delle singole iniziative ed in particolare a verificare periodicamente che gli oneri delle singole iniziative siano quantomeno assorbiti dal valore della produzione, in considerazione di quanto emerso dai dati consuntivi che, nel valore complessivo delle iniziative immobiliari, hanno registrato una perdita della gestione caratteristica per i maggiori costi operativi rispetto al valore della produzione. (Cfr. All. 5.6 – Verbale del Collegio Sindacale del 20 aprile 2015).

Verbale del Collegio Sindacale del 6 dicembre 2016

Nel corso della riunione del Collegio Sindacale del 6 dicembre 2016: "Viene comunicato che nel periodo di osservazione sono state vendute due unità immobiliari a Borgo Santa Croce (PD) e Monterotondo, per prezzi di cessione rispettivamente pari a Euro 454.500 ed Euro 192.000, realizzando nel primo caso una minusvalenza e nel secondo una plusvalenza. Il Collegio Sindacale invita gli Amministratori a monitorare la situazione economica e finanziaria della Società, avuto in specie riguardo al livello d'indebitamento, il cui costo, allo stato, non consente il raggiungimento di un sufficiente margine economico." (Cfr. All. 5.7 – Verbale del Collegio Sindacale del 6 dicembre 2016).

Verbale del Collegio Sindacale del 24 maggio 2017

Nel corso della riunione del Collegio Sindacale del 24 maggio 2017, in merito all'"Avanzamento dei progetti ed attività commerciale. Incontro con l'Ing. Antonio D'Andrea": "L'interlocutore informa che, perdurando la crisi e la contrazione del mercato immobiliare nazionale ed internazionale, continuano le attività di monitoraggio del mercato al fine di individuare per ciascuna iniziativa in portafoglio le azioni commerciali e di marketing di indirizzo e/o di correzione più appropriate. In maggior dettaglio:

Iniziativa "Green Village" Monterotondo: con riferimento alle unità già realizzate (prevalentemente residenziali) le vendite procedono a rilento (...).

Progetto "Belfiore" a Mantova: per quanto riguarda il comparto "B" ancora da realizzare, tenuto conto della persistente fase di stagnazione del mercato immobiliare locale, la Società ha sospeso le attività di sviluppo in attesa di cogliere le opportunità di ripresa (...).

Progetto "Bosa Colores": allo stato è stato realizzato solo hm prime fabbricato residenziale le cui unità, peraltro, sono state solo parzialmente vendute. (...).

Progetto "Marinella" attraverso la società Sviluppo Progetto Marinella S.p.A (SPM S.p.A.): viene ricordato che il blocco delle attività autorizzative per dare corso all'operazione di sviluppo e la pesante situazione finanziaria in cui versa la società operativa Marinella S.p.A. nonché gli alti costi di gestione della stessa, avevano indotti i soci a rivedere in modo significativo le strategie originarie del progetto. (...) i soci di Marinella S.p.A. in data 20 aprile 2017 hanno deliberato lo scioglimento anticipato della società, ponendola in liquidazione volontaria. (...).

In aggiunta a quanto sopra riporta in merito all'analisi sul Bilancio di esercizio risulta che: "Il bilancio oggi consegnato al Collegio chiude con un patrimonio netto positivo di Euro 16.006.492, dopo aver considerato una perdita d'esercizio di Euro 9.197.307. Il Collegio Sindacale, tenuto conto che il capitale sociale della Società è pari ad € 25.000.000, riscontra che la Società versa nelle condizioni di cui all'articolo 2446 del Codice Civile e, pertanto, appare corretta l'annunciata decisione dell'Amministratore Unico di convocare la prossima Assemblea anche in sede straordinaria. (...). L'analisi dei dati reddituali evidenzia che la perdita d'esercizio è principalmente riconducibile: (i) al negativo effetto dello "stacco" delle rimanenze determinate dalle vendite degli immobili; (ii) alla svalutazione di crediti inesigibili (fra i quali il credito pari 1,1 milioni di euro vantato verso la società A&P Holding Srl); (iii) alla svalutazione delle rimanenze per 5,1 milioni di euro; e (iv) agli oneri finanziari per 2,1 milioni di euro. (...).

Per quanto riguarda la valutazione della partecipazione detenuta in Sviluppo Progetto Marinella S.p.A. ("SPM S.p.A"), il Collegio Sindacale viene informato che la consociata Società Italiana per Condotte d'Acqua S.p.A. (anch'essa detentrica di una quota della SPM S.p.A.) ha affidato al perito indipendente Yard Srl l'incarico di verificare la congruità dei valori di carico in capo alla partecipata Marinella S.p.A. degli assets in portafoglio con i valori correnti di mercato. A tale proposito viene comunicato che la perizia (...) evidenzia la possibilità di

recuperabilità dei valori degli assets di proprietà di Marinella S.p.A. e, per tale motivo, ha ritenuto di non eseguire alcuna svalutazione. Infatti si ritiene che dall'attività di dismissione degli assets di proprietà di Marinella S.p.A. possano essere recuperate le somme iscritte da Condotte Immobiliare fra le immobilizzazioni finanziarie pari ad 2,5 milioni di euro, al netto dei debiti bancari. (...). (Cfr. All. 5.8 – Verbale del Collegio Sindacale del 24 maggio 2017).

Verbale del Collegio Sindacale del 11 luglio 2017

Nel corso della riunione dell'11 luglio 2017 il Collegio Sindacale "invita l'Amministratore Unico a monitorare la situazione finanziaria della società che, per effetto della diminuzione dei margini economici, costituisce un aspetto di primaria importanza anche al fine di prossime valutazioni in merito alla sussistenza dei requisiti di continuità aziendale. In particolare la valorizzazione dell'attivo patrimoniale, costituito per la gran parte dalle rimanenze di prodotti finiti e beni in corso di ultimazione pari a circa Euro mln 86, risulta superiore all'indebitamento complessivo ed in particolare a quello verso il sistema bancario. Ciò nonostante è auspicabile una riduzione della posizione debitoria complessiva, al fine di una diminuzione degli oneri finanziari che gravano su di un conto economico con ristretti margini derivanti dalla gestione caratteristica" (Cfr. All. 5.9 – Verbale del Collegio Sindacale dell'11 luglio 2017).

Verbale del Collegio Sindacale del 11 ottobre 2017

Nel corso della riunione del Collegio Sindacale dell'11 ottobre 2017 si discute delle soluzioni adottate dalla Società per le principali iniziative immobiliari (sui terreni ad esempio le iniziative: Bosa Colores, Green Village di Monterotondo, La Fornace in Rubano). Nel prosieguo della trattazione, prende la parola l'Ing. D'Andrea il quale comunica che "il mercato immobiliare nelle zone dove sono ubicate le iniziative in corso non dà segni di ripresa". (...). Il Collegio Sindacale procede con l'esame della situazione finanziaria della Società, in merito alla quale l'Amministratore Unico Ing. D'Andrea riferisce "essere in corso con i principali Istituti di Credito finanziari, analisi e ipotesi di riscadenzamento del debito. In particolare si sta esaminando la posizione dell'indebitamento a breve al fine di una modifica e di una variazione delle scadenze dal breve al medio/lungo termine. Parzialmente per un importo di Euro mgl 2.000 tale processo è stato già effettuato nello scorso mese di settembre. Anche per l'esposizione della Società a fronte di mutui ipotecari l'Ing. D'Andrea riferisce che è stata presentata ad alcuni Istituti di credito formale richiesta di variazione dei termini di rimborso con un allungamento del periodo di ammortamento. A tale riguardo l'Amministratore Unico consegna al Collegio copia delle lettere di richiesta di modifica dei contratti di finanziamento trasmesse a fine settembre 2017 a Banco di Sardegna, Banco Popolare e UBI Banca. La Società con tali lettere (dal contenuto analogo), comunica agli Istituti che il nuovo management (insediatosi a gennaio 2017) ha predisposto un piano industriale pluriennale con relativa manovra finanziaria a servizio del piano finalizzato ad assicurare l'equilibrio finanziario della Società nel contesto della prolungata crisi del mercato immobiliare e formula la richiesta di: (i) sospendere il rimborso delle quote di capitale dei mutui in essere fino a il 2019, con pagamento della sola quota interessi; (ii) poter rimborsare i mutui entro il 2027, secondo il piano di ammortamento indicato nel piano industriale. (...) Il Collegio prende atto che i saldi dei conti correnti bancari negativi sono tutti entro i limiti degli affidamenti concessi dagli Istituti di Credito, per ogni singola posizione.". Il Collegio evidenzia, inoltre, che, "al netto di tale operazione di ristrutturazione del debito, la Società non ha prodotto flussi di cassa positivi, sulla base della sommatoria dei risultati conseguiti sino alla data odierna e invita l'Amministratore Unico a monitorare costantemente la situazione finanziaria e a informare il Collegio Sindacale in merito agli sviluppi. (...) Il Collegio raccomanda di procedere oltre ad un lavoro di miglioramento e di razionalizzazione delle fonti di finanziamento bancario, come indicato dall'Amministratore Unico, anche a una progressiva e necessaria attività di dismissione degli assets immobiliari al fine di ridurre l'esposizione debitoria verso il sistema bancario, con conseguente riduzione del costo del debito. (...)" (Cfr. All. 5.10 – Verbale del Collegio Sindacale dell'11 ottobre 2017).

Verbale del Collegio Sindacale del 6 dicembre 2017

Nel corso della riunione del Collegio Sindacale del 6 dicembre 2017 l'Ing. D'Andrea, al punto 1) Analisi del piano finanziario a supporto della negoziazione del debito bancario, comunica "che entro il 18 gennaio 2018 sono in scadenza rate verso il sistema bancario per Euro 2,0 milioni complessivi alle quali la Società non potrà fare fronte con le vendite descritte al punto seguente. Il Collegio manifesta preoccupazione per la situazione descritta e

chiede all' Ing. D'Andrea quali iniziative intende intraprendere. L'Ing. D'Andrea comunica che a seguito dell'invio della richiesta di variazione dei termini di rimborso a Banco di Sardegna, Banco Popolare, UBI Banca, le banche hanno chiesto informazioni aggiuntive, puntualmente fornite, ma che da allora non sono prevenute risposte né di accettazione né di rifiuto. (...). Il Collegio con riferimento ai debiti commerciali chiede se sono pervenuti i solleciti o decreti ingiuntivi da parte dei fornitori tenuto conto che tra di essi figurano anche i compensi verso il Collegio Sindacale. Il Rag. De Camillis risponde che i decreti ingiuntivi notificati sono stati oggetto di piani di rientro concordati. (...) 2) Aggiornamento sull'andamento delle vendite e degli sviluppi immobiliari: L'Ing. D'Andrea comunica che sono in corso di perfezionamento entro la fine dell'anno n.7 rogiti notarili che comporteranno plusvalenze per circa Euro 144.000. Il corrispettivo previsto di € 2,5 Milioni darà un flusso finanziario netto in entrata di circa Euro 0,4 Milioni in quanto la parte complementare sarà destinata alla estinzione dei mutui. Non si prevedono altre vendite al momento per assenza di offerte." (Cfr. All. 5.11 – Verbale del Collegio Sindacale del 6 dicembre 2017).

Relazione del Collegio Sindacale al bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2017

Di seguito si riporta uno stralcio della Relazione del Collegio Sindacale al bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2017:

Il Collegio Sindacale (...) rileva che, "nel contenuto della relazione del revisore legale dei conti, datata 28.11.2018, si indica l'impossibilità ad esprimere un giudizio sul bilancio 2017; (...). Il Collegio Sindacale prende atto che la società di revisione, come descritto nella sezione "Elementi alla base della dichiarazione di impossibilità di esprimere un giudizio", non ha espresso un giudizio sul bilancio d'esercizio al 31.12.2017 della Società ed evidenzia le motivazioni apposte dalla società di revisione nella citata sezione: "1. Limitazioni relative al procedimento di revisione: Nell'esercizio 2017 Condotte Immobiliare S.p.A. ha sostenuto una perdita di Euro 38,4 milioni e l'indebitamento bancario netto pari a Euro 62,3 milioni. Pertanto la Società versa nelle condizioni previste dall'art. 2447 del Codice Civile, con un significativo squilibrio patrimoniale, economico e finanziario, una rilevante situazione debitoria e non dispone al momento di risorse finanziarie per il totale rimborso della propria posizione debitoria. (...) L'Amministratore unico ha, dunque, redatto il bilancio sulla base di quanto previsto dall'OIC 11 §24, cioè senza la prospettiva della continuazione dell'attività aziendale ed applicando i criteri di funzionamento previsti dal §23. tenendo conto di un ristretto orizzonte temporale. Nel paragrafo "Prospettiva della continuità aziendale e criteri di valutazione" della Nota Integrativa l'Amministratore unico della Società ha indicato che il bilancio d'esercizio al 31.12.2017 è stato redatto tenendo conto dell'orizzonte temporale triennale che sarà esplicitato in una nuova futura proposta di concordato corredata dal Piano Finanziario e che tale piano dovrà essere depositato in Tribunale e approvato nelle forme di legge da parte del ceto creditore. (...) 2. Errore: Nel bilancio d'esercizio al 31.12.2017 la Società iscrive Rimanenze, al netto di una svalutazione di Euro 28,4 milioni, per €55,3 milioni, relative per Euro 29.3 milioni ad iniziative di sviluppo immobiliare in corso di realizzazione e per €26 milioni a beni immobili ultimati. Tali rimanenze sono state valutate dall'Amministratore unico al valore corrente di mercato sulla base della perizia redatta dal perito indipendente con la modalità "asset by asset". Ai fini della determinazione del valore recuperabile delle rimanenze, la Società non ha sottratto al prezzo di vendita i costi diretti di vendita, come prescritto dal dall'OIC 13, §9, né è possibile una quantificazione puntuale degli stessi. Il Collegio sindacale, pertanto, non avendo la società di revisione acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il giudizio sul bilancio d'esercizio al 31.12.2017, ritiene corretto astenersi dall'esprimere un proprio autonomo giudizio sul bilancio e, conseguentemente invita l'Assemblea a considerare i possibili effetti di quanto descritto nel presente paragrafo "Giudizio sul Progetto di Bilancio d'esercizio al 31.12.2017" da cui emerge la predetta impossibilità di esprimere un giudizio, e ad assumere gli opportuni provvedimenti conseguenti preliminarmente all'approvazione del Bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, così come redatto dall'Organo amministrativo, invitando altresì quest'ultimo ad approntare senza indugio il Piano Finanziario, tenendo conto, nella determinazione del valore recuperabile delle rimanenze, anche della stima più accurata dei costi di vendita ed in ogni caso a dare corso agli adempimenti previsti dall'art. 2447 del c.c.". (Cfr. All. 2.3.1 – Relazione del Collegio Sindacale al bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2017).

Verbale del Collegio Sindacale del 12 gennaio 2018

Nel corso della riunione del Collegio Sindacale del 12 gennaio 2018, ai punti:

"1) *Previsione finanziaria per l'esercizio 2018. Azioni conseguenti a quanto deliberato dall'Assemblea dei Soci del 21 dicembre 2017. Rapporti con le Banche, Il Collegio Sindacale riceve dall'Amministratore Unico aggiornamenti sulla situazione societaria. In particolare con riferimento alla posizione debitoria nei confronti del sistema bancario, l'Ing. Tuccimei riferisce e consegna le comunicazioni inviate agli Istituti di Credito nelle quali la Società ha chiesto una proroga di tre mesi rispetto alle scadenze del 31 dicembre 2017, all'esito della predisposizione di un piano di rimodulazione del debito. Non risultano pervenuti alla data odierna riscontri alle richieste inviate. (...). I debiti verso fornitori scaduti risultano pari a circa 2,5 milioni di euro. Da un esame del prospetto risulta, in particolare, che alcune posizioni evidenziano una data di scadenza decorsa da un intervallo temporale rilevante (...).*

Il Collegio, pur considerando la relativa rilevanza degli importi se confrontata con il patrimonio della Società, esprime viva preoccupazione per tali partite debitorie scadute da diverso tempo, per le quali la Società non ha provveduto al necessario pagamento esponendosi, nell'attuale momento di tensione finanziaria, ad un'azione esecutiva da parte dei singoli creditori insoddisfatti. L'Amministratore Unico informa tuttavia che, allo stato, non sono stati notificati decreti ingiuntivi da parte dei creditori.

2) *Aggiornamento sull'andamento delle vendite e degli sviluppi immobiliari: (...) Il Collegio ritiene che sia necessario procedere, senza indugio, ad un aggiornamento della perizia del patrimonio immobiliare iscritto tra le rimanenze per adeguarlo alle proiezioni di cessione dei prossimi mesi, in funzione della necessità di incrementare in misura considerevole i ricavi da cessione al fine di fare fronte all'esposizione debitoria. (...)*

4) *Prossimi provvedimenti e richieste formulate dal Collegio Sindacale: Ai fini della valutazione dell'esistenza di segnali di allerta di una crisi di impresa, si evidenzia che il Collegio Sindacale, sulla base delle informazioni allora disponibili come riscontrate nella verifica dell' 11 ottobre 2017 (dove era stata riscontrata una contrazione dei ricavi e un peggioramento del cash-flow), già in occasione dell'Assemblea del 21 dicembre 2017⁵¹ aveva chiesto ed ottenuto di inserire nell'ordine del giorno uno specifico punto inerente l'esame della situazione economico-finanziaria della Società. In tale occasione era stata verbalizzata (e condivisa) la necessità formulata dal Collegio di valutare l'adozione di ogni strumento previsto dalla vigente normativa di legge al fine di garantire la tutela dei creditori sociali e per questo non aggravare lo stato di crisi. Dalle verifiche emerse nell'odierna riunione e anche sulla base delle informazioni assunte in occasione dell'Assemblea dei soci del 21 dicembre 2017, il Collegio Sindacale evidenzia la circostanza che il requisito della continuità aziendale potrebbe venir meno. In particolare si trova conferma che la Società - nelle attuali condizioni- non dispone in via autonoma di risorse disponibili per far fronte alle obbligazioni sociali, in quanto i tempi di smobilizzo del patrimonio immobiliare, iscritto tra le rimanenze, non sembrano compatibili con il realizzo delle risorse necessarie per far fronte agli impegni finanziari (rate di mutuo scadute e in scadenza, pagamento dei fornitori). Ciò tenendo debitamente conto dell'andamento decrescente dei ricavi nel 2017, confrontati con il 2016, e dalle proiezioni di vendita del I semestre 2018. (...)"*. (Cfr. All. 5.13 – Verbale del Collegio Sindacale del 12 gennaio 2018).

Le relazioni del revisore

Si riportano di seguito i Richiami di informativa della società di revisione sui bilanci depositati di Condotte Immobiliare, relativi agli esercizi 2015 e 2016.

- Nella relazione della società di revisione relativa al bilancio al 31 dicembre 2015 risulta il seguente richiamo di informativa: "Gli amministratori hanno evidenziato che le attuali condizioni del mercato immobiliare, unitamente alle difficoltà di accesso al credito da parte dei potenziali acquirenti ed investitori, rende maggiormente complicata la stima dei valori e dei tempi di realizzo delle iniziative in vendita ed in via di sviluppo, e quindi dei flussi monetari in entrata destinata alla riduzione dei

⁵¹ Nell'Assemblea ordinaria degli azionisti del 21 dicembre 2017 risulta che: "l'Amministratore Unico, pur rappresentando la positiva evoluzione dell'indebitamento, sottolinea la difficoltà di far fronte al debito residuo con la ordinaria gestione in corso, soprattutto a causa della permanenza delle difficili condizioni del mercato immobiliare. In particolare illustra il contenuto delle lettere inviate alle banche con la richiesta di rinviare intanto le scadenze di rimborso del prossimo trimestre, nella prospettiva di individuare in un Piano Finanziario l'evoluzione della gestione societaria. Propone perciò all'Assemblea di adottare misure straordinarie, non escluse quelle finalizzate a rimodulare il trattamento della posizione debitoria. (...)" (...)" (Cfr. All. 5.12 – Verbale dell'Assemblea Ordinaria degli Azionisti del 21 dicembre 2017).

finanziamenti assunti per gli investimenti in essere” (Cfr. All. 4.1.3 – Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2015);

- *Nell’ultima relazione della società di revisione, a disposizione degli scriventi, relativa al bilancio al 31 dicembre 2016 risulta il seguente richiamo di informativa: “L’amministratore unico ha evidenziato che il perdurare negli anni delle difficili condizioni del mercato immobiliare, unitamente alle difficoltà di accesso al credito da parte dei potenziali acquirenti ed investitori è motivo delle perdite di esercizio – per cui ricorre la fattispecie di cui all’articolo 2446 del Codice Civile – e rende maggiormente complicata la stima (i) dei valori e dei tempi di realizzo delle iniziative in vendita e in via di sviluppo (ii) dei flussi monetari in entrata destinati alla riduzione dei finanziamenti assunti per gli investimenti in essere” (Cfr. All. 4.1.4 – Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2016).*

6. I segnali del sorgere dello stato di insolvenza

Si è già più volte detto che lo stato di decozione di Condotte Immobiliare era evidente probabilmente già a partire dal 2014, ben prima quindi che venisse chiesta l'estensione della procedura di amministrazione straordinaria di Condotte e che venisse dichiarata l'insolvenza da parte del Tribunale di Roma con la sentenza n. 931/2018 del 21 dicembre 2018.

Diversi sono i fattori che hanno manifestato all'esterno questa situazione, che era ben nota a sindaci e amministratori, nonché al mercato e agli operatori del settore.

Il presente paragrafo ha l'obiettivo di indentificare tali circostanze, collocandole temporalmente.

6.1 I risultati negativi dei bilanci

Un primo ed evidente segnale che manifesta all'esterno lo stato di decozione di Condotte Immobiliare è certamente rappresentato dai risultati negativi dei bilanci a partire dall'esercizio 2014. Più precisamente:

- bilancio al 31 dicembre 2014: perdita di esercizio pari a € 6.160.752;
- bilancio al 31 dicembre 2015: perdita di esercizio pari a € 5.331.823;
- bilancio al 31 dicembre 2016: perdita di esercizio pari a € 9.197.307;
- bilancio al 31 dicembre 2017: perdita di esercizio pari a € 38.397.312.

In questo quadro, già con il bilancio al 31 dicembre 2016 si riscontra una riduzione di oltre un terzo del patrimonio netto ai sensi dell'art. 2446 c.c., situazione che ha indotto l'Amministratore Unico a convocare l'Assemblea per le opportune decisioni. In effetti, in data 11 luglio 2017 l'Assemblea dei Soci delibera la riduzione del capitale sociale da € 25.000.000,00 a € 14.500.000,00 (Cfr. All. 4.2.1 - *Verbale Assemblea Straordinaria degli azionisti dell'11 luglio 2017*). A ben vedere, questa situazione pare essere già presente negli esercizi precedenti, come potevano agevolmente rilevare gli operatori qualificati.

L'esercizio al 31 dicembre 2017 si chiude in assenza di prospettiva della continuazione dell'attività aziendale con una perdita di 38,4 Euro/mil., ciò che ha prodotto la riduzione del capitale sociale ridotto al di sotto del minimo di legge e un risultante patrimonio netto negativo.

Come si è già ricordato più volte, queste costanti perdite sono legate, da un lato, alla crisi del settore immobiliare e, dall'altro, sono dovute alle consistenti svalutazioni di immobili e attività finanziarie in particolare nel corso degli esercizi 2015 e 2017, che in una logica prudenziale ex art. 2423 c.c. dovevano essere attuate da tempo e in maniera più incisiva.

In questo quadro, è ragionevole sostenere che la situazione di decozione di Condotte Immobiliare emergesse chiaramente e fosse nota agli operatori qualificati anche prima che l'Amministratore Unico evidenziasse la situazione ex art. 2446 c.c. nell'esercizio 2016. E d'altro canto questa continua perdita dei bilanci sequenziali dimostra che il trend negativo era chiaramente prevedibile e accertabile, salvo poi le considerazioni che si diranno in seguito e tali da evidenziare che queste perdite formali erano maggiori e prevedibili da qualsiasi operatore professionale.

6.2 La riduzione del capitale sociale ex art. 2446 c.c.

Come si è visto al paragrafo precedente, il bilancio al 31 dicembre 2016 si chiude con una riduzione di oltre un terzo del patrimonio netto ex art. 2446 c.c.

Nella propria relazione al bilancio, l'Amministratore Unico rileva che *"la perdita subita nell'esercizio in questione evidenzia le criticità del settore in cui opera la Vostra società nonostante alcuni lievi segnali positivi di ripresa nelle vendite, in particolare nel comparto residenziale. Per effetto di tale perdita, il patrimonio netto subisce la riduzione di oltre un terzo ed ai sensi dell'art. 2446 del codice civile l'Amministratore Unico ha provveduto a convocare l'Assemblea Straordinaria affinché assuma gli opportuni provvedimenti"*

Anche la società di revisione richiama l'informativa fornita dall'Amministratore Unico, evidenziando che *"l'Amministratore unico ha evidenziato che il perdurare negli anni delle difficili condizioni del mercato immobiliare, unitamente alle difficoltà di accesso al credito da parte dei potenziali acquirenti ed investitori è motivo delle perdite di esercizio – per cui ricorre la fattispecie di cui all'articolo 2446 del Codice Civile – e rende maggiormente"*

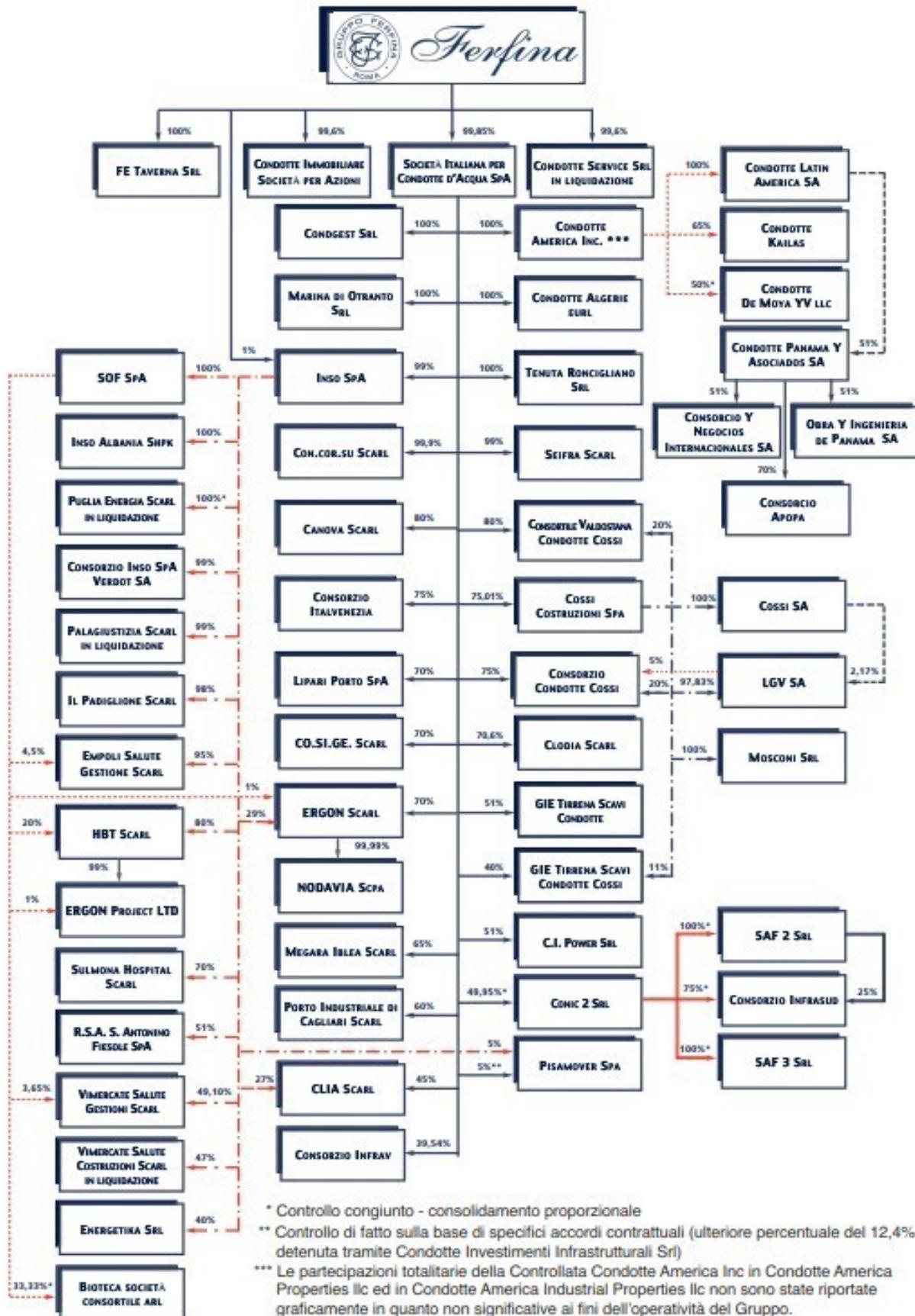
complicata la stima (i) dei valori e dei tempi di realizzo delle iniziative in vendita e in via di sviluppo (ii) dei flussi monetari in entrata destinati alla riduzione dei finanziamenti assunti per gli investimenti in essere” (Cfr. All. 4.1.4 – Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2016).

In realtà questa situazione sussisteva già prima che emergesse nel bilancio al 31 dicembre 2016. Infatti, si è ricordato che le perdite sono legate alla crisi del mercato immobiliare, che ha comportato forti rallentamenti delle vendite e la contrazione dei ricavi, dovuta alla costante riduzione del prezzo degli immobili. Nonostante questo, Condotte Immobiliare ha mantenuto pressoché costanti i valori di carico delle iniziative immobiliari e ha operato una rilevante svalutazione soltanto nel corso dell’esercizio 2017, quando invece una logica prudenziale ex art. 2423 c.c. avrebbe dovuto indurre ad attuarla da tempo e in maniera più incisiva.

In questo quadro, è ragionevole ritenere che la situazione di decozione di Condotte Immobiliare potesse emergere ed essere nota agli operatori qualificati anche prima che l’Amministratore Unico riscontrasse la situazione ex art. 2446 c.c. nell’esercizio 2016.

6.3 I risultati negativi delle società del gruppo

Come si è visto al capitolo 2, Condotte Immobiliare è una società controllata da Ferfina, che a propria volta controlla un importante gruppo societario. Qui per maggiore semplicità si riporta un diagramma della struttura del gruppo.



* Controllo congiunto - consolidamento proporzionale

** Controllo di fatto sulla base di specifici accordi contrattuali (ulteriore percentuale del 12,4% detenuta tramite Condotte Investimenti Infrastrutturali Srl)

*** Le partecipazioni totalitarie della Controllata Condotte America Inc in Condotte America Properties Ilc ed in Condotte America Industrial Properties Ilc non sono state riportate graficamente in quanto non significative ai fini dell'operatività del Gruppo.

In questo quadro, è naturale che Condotte Immobiliare abbia subito i riflessi della crisi delle altre società del gruppo. Questo è vero a maggior ragione con riferimento alle quelle di grandi dimensioni, come Condotte e Inso.

Qui è sufficiente evidenziare come dalla Relazione sulle cause di insolvenza di Condotte depositata in data 4 marzo 2019 emerge chiaramente che *“l’analisi condotta dimostra che l’insolvenza della Società tragga origine da problematiche di carattere operativo che si riflettono in un crescente assorbimento di risorse finanziarie da parte delle attività di costruzione. Le problematiche operative risultano già riflesse in perdite di commessa nei dati gestionali della Società negli esercizi precedenti al 2017, che non hanno avuto manifestazione nel bilancio della Società per via di aspetti di natura valutativa quale l’iscrizione nell’attivo patrimoniale di riserve, relative ad extra-costi di costruzione sostenuti prima di essere contrattualizzati con i committenti e caratterizzate da contenziosi di varia natura e crescenti problematiche di incasso. L’aumento dell’indebitamento (i debiti di natura finanziaria nei confronti di banche ed altri finanziatori dal 2013 al 2017 passano da 243 EUR/Mln a 637 EUR/Mln, per un complessivo aumento di 394 EUR/Mln) permette a Condotte di far fronte all’assorbimento di risorse finanziarie da parte delle commesse, generando tuttavia uno stato di crescente tensione finanziaria che diviene irreversibile nel corso del 2017, quando viene meno il supporto degli istituti di credito e di conseguenza la possibilità per Condotte di proseguire le attività di costruzione. (...) Già precedentemente alla decisione del 23 dicembre 2017 di presentare istanza di ammissione alla procedura di concordato preventivo nel presupposto della continuità aziendale, la gestione di Condotte è caratterizzata dal manifestarsi di una serie di anomalie, potenzialmente indicative di uno stato di evidente tensione finanziaria se non addirittura di insolvenza. (...) Tra gli elementi che hanno concorso ad un aggravamento della situazione finanziaria di Condotte sono da annoverarsi anche i rapporti con parti correlate, intese come società soggette all’influenza della proprietà, come visto riconducibile ai coniugi D. Astaldi e I. Bruno” (Cfr. All. 6.1 – Relazione sulle cause di insolvenza di Condotte).*

Ancora, nella Relazione sulle cause di insolvenza di Inso depositata in data 4 giugno 2019 si evidenzia che *“l’analisi condotta dimostra che l’insolvenza della Società origina sia da criticità nei rapporti con la controllante Condotte che da problematiche di carattere operativo e sussisteva molto prima che, con la comunicazione del 14 novembre 2018, l’Amministratore Unico, G. Lucisano, chiedesse ai Commissari di Condotte l’estensione della procedura di amministrazione straordinaria. (...) Per quanto concerne, invece, l’attività operativa, già a partire dal 2013, Inso ha subito significative perdite economiche su alcune commesse e ha dovuto mantenere poste patrimoniali immobilizzate relative a commesse in corso nonché a progetti conclusi ma con contenziosi ancora aperti. Nel contempo, ha anche dovuto portare avanti l’attività corrente e far fronte alle esigenze economiche connesse alle nuove commesse che via via andava aggiudicandosi in Italia ma soprattutto all’estero. (...) Dal punto di vista finanziario, l’assorbimento di risorse per via delle circostanze appena citate è compensato da un incremento dell’esposizione debitoria nei confronti degli istituti di credito (...) L’aumento dell’indebitamento bancario crea una situazione di tensione finanziaria che risulta tuttavia sempre meno sostenibile (...) Agli elementi di criticità appena citati si aggiungono, a partire dall’inizio del 2018, gli effetti della crisi della controllante Condotte (...) Formalmente, la situazione economico-patrimoniale di Inso nel Periodo di Riferimento è caratterizzata da risultati di esercizio positivi sino all’esercizio 2016, questo anche grazie al fatto che risultano iscritte riserve (claims), relative a corrispettivi non contrattualizzati con i committenti per varianti al progetto o per oneri aggiuntivi, che costituiscono comunque voci aleatorie sia rispetto al loro riconoscimento, sia con riferimento alle tempistiche di incasso, perché spesso sono subordinate all’instaurazione e al positivo esito di contenziosi contro le committenti (...) E l’aleatorietà di tali voci era facilmente riconoscibile dagli operatori del settore e professionali. I risultati positivi si interrompono nel corso dell’esercizio 2017, che evidenzia una perdita di esercizio pari a 37,8 Euro Milioni, legata principalmente alla svalutazione di crediti vantati nei confronti della controllante Condotte per 28 Euro Milioni. I risultati economici della Società peggiorano ulteriormente nel corso dell’esercizio 2018, generando un’ulteriore perdita di 24,3 Euro Milioni al 5 dicembre 2018, data di ammissione alla Procedura di A.S., per effetto di cui il patrimonio netto di Inso diventa negativo per 15,5 Euro Milioni ed è incerto il presupposto della continuità aziendale (...) In sintesi, la situazione di decozione di Inso era palese ed evidente ben prima che venisse aperta la procedura di amministrazione straordinaria. Era evidente per i sindaci e gli amministratori. Ed era anche nota al mercato e agli operatori del settore, in ragione delle istanze di fallimento conosciute dal mercato, dei diversi pignoramenti e dei decreti ingiuntivi subiti da Inso già a partire dal 2016, dai diversi accordi di rimodulazione dei debiti e dai ritardi nei pagamenti con termini superiori a 180 giorni” (Cfr. All. 6.2 – Relazione sulle cause di insolvenza di Inso).*

In questo quadro, è agevole evidenziare che i segnali della crisi di Condotte Immobiliare già si ricavano dal fatto che alle perdite continue di bilancio di quest’ultima a partire dal 2014 si doveva aggiungere la crisi delle altre società del gruppo. Infatti, la loro situazione di crisi si è inevitabilmente riflessa anche sulla Società perché queste ultime hanno un peso sostanziale nel gruppo.

In sintesi. Condotte Immobiliare ha continuato a maturare delle perdite, che già da sole dimostravano una situazione di evidente difficoltà della società. Naturalmente, Condotte Immobiliare è una società che fa parte di un gruppo di altre società. Essa non poteva e non può essere considerata in maniera separata dal gruppo per le ragioni aziendalistiche e giuridiche note. Ne deriva allora che la crisi di società importanti del gruppo ulteriormente evidenziava le ripercussioni di crisi su Condotte Immobiliare. E questo a maggior ragione se si considera la tendenza delle banche a considerare Condotte Immobiliare facente parte del medesimo gruppo economico di Ferfina e Condotte.

6.4 I crediti nei confronti delle altre società del gruppo

Ma non è tutto. Sin qui si è visto che Condotte immobiliare registrava perdite già a partire dal 2014. E si è esposto che faceva parte di un gruppo che presentava segnali di crisi certamente a partire almeno dal 2016.

A questo punto va evidenziato che Condotte Immobiliare presentava crediti verso altre società del gruppo il cui valore veniva appostato ad esempio nel bilancio al 31 dicembre 2016 come nominale. Tuttavia, una valutazione prudenziale ex art. 2423 c.c. avrebbe dovuto portare a una loro svalutazione, anche in considerazione della situazione di crisi in cui versavano queste società.

Ma non è tutto. Alcuni degli amministratori di Condotte Immobiliare hanno avuto incarichi anche in Ferfina e in altre società del gruppo. In dettaglio:

Soggetto	Carica	CdA		Stato Carica
		Società	Periodo	
Giuseppe Vadalà	Amministratore Delegato	Condotte Vega Srl	Dal 11/06/2007	Attuale
	Consigliere	Condotte Vega Srl	Dal 11/06/2007	Attuale
	Amministratore Unico	Consorzio Monmart	Dal 25/09/2012 fino al 19/05/2014	Recessa
	Consigliere	Sof SpA	Dal 28/06/2013 fino al 27/01/2017	Recessa
	Consigliere	Marinella SpA in liquidazione	Dal 12/10/2012 fino al 05/05/2017	Recessa
	Consigliere	Sviluppo Progetto Marinella Srl	Dal 10/12/2008 fino al 21/07/2015	Recessa
Isabella Bruno Tolomei Frgerio	Amministratore Unico	Finanziaria dei Dogi Srl	Dal 04/06/2018	Attuale
	Presidente CdA	Finanziaria dei Dogi Srl	Dal 20/03/2015 fino al 04/06/2018	Recessa
	Amministratore Unico	Finanziaria dei Dogi Srl	Dal 25/07/2012 fino al 10/03/2015	Recessa
	Amministratore	Fimoven Soc. in accomandita semplice della Finanziaria dei Dogi Srl	Dal 25/07/2012	Attuale
	Socio Accomandante	Fimoven Soc. in accomandita semplice della Finanziaria dei Dogi Srl	Dal 25/07/2012 fino al 10/05/2018	Recessa
	Consigliere di Sorveglianza	Condotte	Dal 21/07/2008	Attuale
Leopoldo De Medici	Presidente CdA	Ferfina SpA	Dal 19/06/2008 fino al 10/09/2018	Recessa
	Consigliere	Ferfina	Dal 27/03/2018 fino al 12/09/2018	Recessa
	Consigliere	Sviluppo Progetto Marinella Srl	Dal 20/03/2014 fino al 21/07/2015	Recessa
	Vice Presidente CdA	Sviluppo Progetto Marinella Srl	Dal 20/03/2014 fino al 21/07/2015	Recessa
Giuseppe Malusà Rigobello	Consigliere di Sorveglianza	Condotte	Dal 21/07/2008	Attuale
Robba Giorgio	Vice Presidente	Condotte	Dal 01/07/2014 fino al 10/09/2017	Recessa
	Consigliere di Sorveglianza	Condotte	Dal 21/07/2008 fino al 10/09/2017	Recessa
	Consigliere	Ferfina	Dal 23/01/2001 fino al 30/08/2016	Recessa
Mariano Aprea	Consigliere	C.I. Power Srl	Dal 06/08/2012 fino al 29/11/2016	Recessa
	Amministratore Unico	Condotte Investimenti Infrastrutturali Srl	Dal 14/05/2015 fino al 16/11/2016	Recessa
	Direttore Generale	Condotte Investimenti Infrastrutturali Srl	Dal 27/09/2012 fino al 17/06/2015	Recessa
	Presidente CdA	Pisamover SpA	Dal 26/03/2014 fino al 02/11/2016	Recessa
	Amministratore Unico	Pisamover SpA	Dal 20/12/2012 fino al 03/04/2014	Recessa
	Consigliere	Vimercate Salute SpA	Dal 13/11/2012 fino al 30/11/2016	Recessa
	Consigliere	Marinella SpA in liquidazione	Dal 04/06/2015 fino al 16/12/2016	Recessa
D'Andrea Antonio	Consigliere	Cossi Costruzioni SpA	Dal 06/09/2017 fino al 16/01/2018	Recessa
	Amministratore Delegato	Condotte	Dal 16/09/2011 fino al 18/12/2015	Recessa
	Consigliere di Gestione	Condotte	Dal 21/07/2008 fino al 31/08/2016	Recessa
	Direttore Tecnico	Condotte	Dal 29/01/1998 fino al 16/03/2018	Recessa

In questa situazione, Condotte Immobiliare sapeva ed era a conoscenza della situazione di difficoltà di Ferfina e di Condotte. Nonostante ciò, nel corso degli anni, Condotte Immobiliare aumenta la sua esposizione concedendo crediti ascendenti verso Ferfina. Più precisamente, si passa da crediti per 0,3 Euro/milioni al 31 dicembre 2013 a crediti per 2,4 Euro/milioni al 31 dicembre 2017.

Dunque, la Società concede crediti verso una società che ragionevolmente non avrebbe poi potuto rimborsarli, appostandoli al valore nominale senza alcuna svalutazione.

6.5 Le ingiunzioni di pagamento notificate a Condotte Immobiliare

Già a partire dall'anno 2015, Condotte Immobiliare inizia a ricevere una serie di ingiunzioni di pagamento da parte di diversi creditori (in particolare fornitori e appaltatori) rimasti insoddisfatti. In dettaglio:

Controparte	Importo Decreto	Data Notifica
Edil Faos	€ 27.816,00	27/05/2015
Eurofondazioni	€ 56.069,99	02/11/2015
Bilfinger	€ 54.720,00	16/11/2015
Fragi	€ 14.884,00	09/12/2015
Impresa Bene	€ 197.944,44	14/06/2016
Condominio Pigneto	€ 10.060,25	29/09/2016
Piemme Telecom	€ 36.068,40	04/10/2016
Ecologica Planargia	€ 3.435,73	10/03/2017
Tecnopul	€ 133.901,00	31/05/2017
MET	€ 10.736,00	04/07/2017
TOTALE	€ 545.635,81	

Come si può notare da un rapido esame della tabella, la maggior parte delle ingiunzioni riguarda crediti modesti. Si consideri che la metà riguardano debiti di importo non superiore a 30.000 Euro e solo due debiti compresi tra 100.000 e 200.000 Euro.

Il mancato pagamento di queste somme è un sintomo evidente dell'incapacità di pagare somme anche di piccolo importo. E questa circostanza e il sostanziale blocco delle attività di investimento immobiliare sono notizie che certamente si sono sparse sul mercato.

La situazione di decozione si aggrava ulteriormente nel corso del 2018.

Infatti, già nella riunione del Collegio Sindacale del 12 gennaio 2018, l'Amministratore Unico P. Tuccimei evidenzia che "(...) i debiti verso fornitori scaduti risultano pari a circa 2,5 milioni di euro. Da un esame del prospetto risulta, in particolare, che alcune posizioni evidenziano una data di scadenza decorsa da un intervallo temporale rilevante (...)." A fronte di questa informativa, il Collegio Sindacale "(...) pur considerando la relativa rilevanza degli importi se confrontata con il patrimonio della Società, esprime viva preoccupazione per tali partite debitorie scadute da diverso tempo, per le quali la Società non ha provveduto al necessario pagamento esponendosi, nell'attuale momento di tensione finanziaria, ad un'azione esecutiva da parte dei singoli creditori insoddisfatti" (Cfr. All. 5.13 – Verbale del Collegio Sindacale del 12 gennaio 2018).

In effetti, nel corso del 2018, Condotte Immobiliare riceve ulteriori ingiunzioni di pagamento che sono riportate nella tabella che segue:

Controparte	Importo Decreto	Data Notifica
Superlinda	€ 100.981,90	08/02/2018
Condominio Green Village R1	€ 14.827,25	28/02/2018
Belfiore Lavori	€ 13.528,56	26/03/2018
CCM	€ 28.180,00	10/05/2018
Banca Popolare del Lazio	€ 1.020.463,13	04/06/2018
CV Restauri	€ 21.523,34	20/06/2018
Condominio Green Village R2	€ 9.978,12	21/06/2018
Codice Group	€ 93.305,59	27/06/2018
Amissima Assicurazioni	€ 2.154,00	27/09/2018
Security Line	€ 161.613,95	05/12/2018
Condominio Borgo S. Croce	€ 4.752,09	20/12/2018
Condominio Borgo S. Croce	€ 1.033,00	16/04/2019
TOTALE	€ 1.472.340,93	

Si nota ancora come molti creditori vantino crediti di importi modesti, inferiori a 30.000,00 Euro, e come alcuni di essi riguardino spese condominiali. Va evidenziato anche che il ceto bancario inizia a pretendere il rientro: infatti, la Banca Popolare del Lazio ha richiesto e ottenuto un decreto ingiuntivo. E tutto questo dimostra inequivocabilmente la condizione di decozione della società.

6.6 I pignoramenti presso terzi notificati contro Condotte Immobiliare

Lo stato di decozione di Condotte Immobiliare è ulteriormente comprovato dalla notifica di diversi atti di pignoramento presso terzi da parte di creditori muniti di titoli esecutivi nel corso del 2018. In dettaglio:

Creditore Pignorante	Terzo pignorato	Importo pignorato	Data notifica PPT
Eurostars Grand Hotel	Banca Popolare di Spoleto	€ 29.990,79	10/01/2018
Eurostars Grand Hotel	Banca Popolare di Spoleto	€ 23.789,39	10/01/2018
Superlind@	UniCredit e altri	€ 160.000,00	12/03/2018
Superlind@	Banca Ifis e altri	€ 160.000,00	26/03/2018
Agenzie delle Entrate – riscossione	GSE Gestore Servizi Energetici	€ 288.612,48	07/09/2018
Belfiore Lavori	UniCredit e altri	€ 15.000,00	14/12/2018
Michela Pugliese	UniCredit e altri	€ 1.500,00	14/12/2018

Si noti, ancora una volta, come trattasi spesso di pignoramenti riguardanti importi modesti, ad eccezione del credito vantato dall'Agenzia delle Entrate e da Superlind@, segno evidente di carenza di liquidità. Si veda, in particolare, la posizione Pugliese: il credito azionato è infatti pari a € 1.500,00, il che è indicativo dell'assoluta carenza di liquidità di Condotte Immobiliare.

Va anche evidenziato che questi pignoramenti sono stati notificati principalmente a istituti di credito, che quindi sono stati notiziati ulteriormente dell'esistenza di questi debiti a carico di Condotte Immobiliare e del suo stato di decozione che già esisteva da tempo.

6.7 I piani di rientro

Come si è visto nei paragrafi precedenti, lo stato di decozione di Condotte Immobiliare è comprovato da tutte le azioni legali avviate (ingiunzioni di pagamento e pignoramenti) nei suoi confronti.

La situazione è stata oggetto di attenzione anche da parte del Collegio Sindacale, esso stesso creditore nei confronti della società. In particolare, nella riunione del 6 dicembre 2017, "il Collegio con riferimento ai debiti commerciali chiede se sono pervenuti i solleciti o decreti ingiuntivi da parte dei fornitori tenuto conto che tra di essi figurano anche i compensi verso il Collegio Sindacale. Il Rag. De Camillis risponde che i decreti ingiuntivi notificati sono stati oggetto di piani di rientro concordati" (Cfr. All. 5.11 – Verbale del Collegio Sindacale del 6 dicembre 2017).

In effetti, inizialmente Condotte Immobiliare ha cercato di gestire la propria esposizione debitoria, raggiungendo accordi con alcuni creditori che avevano notificato un decreto ingiuntivo per un pagamento rateale dei debiti. In dettaglio:

Controparte	Importo Decreto	Definizione
Edil Faos	€ 27.816,00	transatta
Eurofondazioni	€ 56.069,99	pattuito pagamento in tre rate
Bilfinger	€ 54.720,00	transatta
Fragi	€ 14.884,00	transatta
Impresa Bene	€ 197.944,44	pattuito pagamento in due rate
Ecologica Planargia	€ 3.435,73	pattuito pagamento in unica soluzione
Tecnopul	€ 133.901,00	pattuito pagamento in quattro rate
MET	€ 10.736,00	pattuito pagamento in due rate
TOTALE	€ 545.635,81	

L'aggravarsi della situazione di tensione finanziaria e la presentazione del ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo ha poi impedito di gestire in via stragiudiziale i debiti commerciali.

Tutto questo dimostra ulteriormente lo stato di decozione di Condotte Immobiliare, che già esisteva ben prima che venisse presentata la richiesta di concordato e successivamente domandata l'estensione della procedura di amministrazione straordinaria.

6.8 Il forte indebitamento nei confronti degli istituti di credito

Ulteriore elemento che comprova lo stato di decozione di Condotte Immobiliare è rappresentato dall'esposizione debitoria nei confronti delle banche.

Anzitutto, Condotte Immobiliare ha contratto tutta una serie di mutui ipotecari a fronte della liquidità ottenuta e utilizzata per lo sviluppo del relativo progetto. In dettaglio:

- Monterotondo (RM) – Green Village: ipoteca pari ad €/migl. 51.510 concessa a favore del Banco di Brescia in data 11 luglio 2005;
- Mantova – Belfiore: ipoteca pari ad €/migl. 37.031 concessa a favore del Banco di Brescia in data 30 gennaio 2008;
- Este (PD) – La Barchessa: ipoteca pari ad €/migl. 4.342 concessa a favore della Banca Popolare di Milano in data 14 aprile 2006;

- Fabriano (AN) – Parco del Borgo: ipoteca pari ad €/migl. 960 concessa a favore della Banca Popolare di Milano in data 7 marzo 2006;
- Fabriano (AN) – Parco del Borgo: ipoteca pari ad €/migl. 1.118 concessa a favore della Veneto Banca ex Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana in data 1° agosto 2011;
- Rubano (PD) – La Fornace: ipoteca pari ad €/migl. 5.200 concessa a favore del Banco Popolare (già Banca Popolare di Lodi);
- Rubano (PD) – La Fornace: ipoteca pari ad €/migl. 5.160 concessa a favore del Banco Popolare (già Banca Popolare di Lodi);
- Padova – Borgo S. Croce: ipoteca pari ad €/migl. 7.440 concessa a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta, ora Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. in data 21 luglio 2006;
- Pisa - Villa Madrà: ipoteca pari ad €/migl 4.500 concessa a favore della Cassa di Risparmio di Ferrara in data 3 agosto 2006;
- Torreglia (PD) progetto residenziale: ipoteca pari ad €/migl. 1.640 concessa a favore del Banco Popolare (già Banca Popolare di Lodi);
- Torreglia (PD) area artigianale: ipoteca pari ad €/migl. 1.420 concessa a favore del Banco Popolare (già Banca Popolare di Lodi);
- Rubano (PD): ipoteca di grado secondo pari ad €/migl. 11.040 concessa a favore del Banco Popolare (già Banca Popolare di Lodi);
- Torreglia (PD) area artigianale: ipoteca di secondo grado pari ad €/migl. 2.400 concessa a favore del Banco Popolare (già Banca Popolare di Lodi);
- Torreglia (PD) progetto residenziale: ipoteca di grado secondo pari ad €/migl. 2.560 concessa a favore del Banco Popolare (già Banca Popolare di Lodi);
- Pescara - Comparto I del Centro Commerciale all'ingrosso Ibisco: ipoteca pari ad €/migl.5.250 concessa a favore della CARIM;
- Bosa (OR): ipoteca pari ad €/migl. 18.708 concessa a favore del pool di banche costituito dal Banco di Sardegna S.p.A. (capofila) e Banca Popolare dell'Emilia Romagna società cooperativa.

Inoltre, Condotte Immobiliare è costretta a ricorrere anche agli affidamenti bancari per far fronte alle esigenze della normale operatività societaria. Questi fidi sono utilizzati sistematicamente soprattutto a causa della riduzione dei ricavi dovuta alla contrazione delle vendite degli immobili ultimati e al calo dei prezzi. In dettaglio, al 31 dicembre 2017 gli scoperti di conto corrente erano pari a (in Euro/migl.):

- Banca Popolare di Milano: 517
- Credito Valtellinese: 5.126
- MPS: 1.549
- Banca Carige: 3.090
- Intesa SanPaolo: 500
- Banca Popolare del Lazio: 1.019
- Banca di Credito Cooperativo di Roma: 37
- Banco Popolare: 2.211
- Veneto Banca: 106
- Banca Popolare di Spoleto: 466.

Ancora, il bilancio al 31 dicembre 2017, evidenzia che i debiti verso le banche sono complessivamente pari a Euro/milioni 62,3, di cui Euro/milioni 52,2 con scadenza entro l'esercizio successivo.

Infine, va anche rilevato che nel Periodo di Riferimento il debito verso le banche a breve aumenta di 3,7 Euro/milioni, passando da 49,4 Euro/milioni a 53,1 Euro/milioni.

L'esposizione nei confronti del ceto bancario è elemento su cui si concentra l'attenzione anche del Collegio Sindacale. Infatti, nel corso della riunione dell'11 luglio 2017, il Collegio Sindacale auspica *"una riduzione della posizione debitoria complessiva, al fine di una diminuzione degli oneri finanziari che gravano su di un conto economico con ristretti margini derivanti dalla gestione caratteristica"* (Cfr. All. 5.9 – Verbale del Collegio Sindacale dell'11 luglio 2017).

Tutto questo denota una situazione di decozione di Condotte Immobiliare, situazione che ragionevolmente era nota agli operatori qualificati già prima della chiusura del bilancio al 31 dicembre 2016.

6.9 Il tentativo di ristrutturazione del debito nei confronti degli istituti di credito

Nel corso del 2017, la crisi finanziaria di Condotte Immobiliare si acuisce ulteriormente. Pertanto, la Società tenta di avviare trattative con il ceto bancario per ottenere proroghe e una rimodulazione dei termini di scadenza, in particolare per cercare di ottenere una variazione delle scadenze dal breve al medio-lungo termine.

In particolare, nel corso della riunione dell'11 luglio 2017, l'Amministratore Unico riferisce al Collegio Sindacale che *"si sta esaminando la posizione dell'indebitamento a breve al fine di una modifica e di una variazione delle scadenze dal breve al medio/lungo termine. Parzialmente per un importo di Euro mgl 2.000 tale processo è stato già effettuato nello scorso mese di settembre. Anche per l'esposizione della Società a fronte di mutui ipotecari l'Ing. D'Andrea riferisce che è stata presentata ad alcuni Istituti di credito formale richiesta di variazione dei termini di rimborso con un allungamento del periodo di ammortamento. A tale riguardo l'Amministratore Unico consegna al Collegio copia delle lettere di richiesta di modifica dei contratti di finanziamento trasmesse a fine settembre 2017 a Banco di Sardegna, Banco Popolare e UBI Banca. La Società con tali lettere (dal contenuto analogo), comunica agli Istituti che il nuovo management (insediatosi a gennaio 2017) ha predisposto un piano industriale pluriennale con relativa manovra finanziaria a servizio del piano finalizzato ad assicurare l'equilibrio finanziario della Società nel contesto della prolungata crisi del mercato immobiliare e formula la richiesta di: (i) sospendere il rimborso delle quote di capitale dei mutui in essere fino a il 2019, con pagamento della sola quota interessi; (ii) poter rimborsare i mutui entro il 2027, secondo il piano di ammortamento indicato nel piano industriale"* (Cfr. All. 5.10 – Verbale del Collegio Sindacale dell'11 ottobre 2017).

Nella successiva riunione del 6 dicembre 2017, l'Amministratore Unico comunica al Collegio Sindacale che *"a seguito dell'invio della richiesta di variazione dei termini di rimborso a Banco di Sardegna, Banco Popolare, UBI Banca, le banche hanno chiesto informazioni aggiuntive, puntualmente fornite, ma che da allora non sono prevenute risposte né di accettazione né di rifiuto"* (Cfr. All. 5.11 – Verbale del Collegio Sindacale del 6 dicembre 2017).

Questo tentativo non va a buon fine stante l'atteggiamento rigido delle banche dovuto in particolare ai rapporti del ceto bancario con Condotte (Cfr. All. 5.14 – Verbale di incontro con l'Amministratore Unico del 16 gennaio 2019). In effetti, nella Nota Integrativa al bilancio al 31 dicembre 2017 si dà atto che *"nel corso dell'esercizio 2017, stante il perdurare della crisi del settore, la società ha iniziato a valutare alcune iniziative da intraprendere, prevalentemente con gli Istituti di Credito finanziatori, al fine di ottenere la rimodulazione dei Piani di ammortamento dei mutui ipotecari, dei canoni dei contratti di leasing e dei mutui chirografari, con dilazione dei termini di scadenza, nonché per la moratoria degli altri finanziamenti, tale attività, però, non ha prodotto gli esiti sperati"*. " (Cfr. All. 2.3.1 – Bozza di Bilancio 31 dicembre 2017).

Questo induce il nuovo Amministratore Unico, P. Tuccimei, a decidere di presentare un ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo con riserva. Infatti, in data 14 marzo 2018, così decide: *"premesso che l'azienda si trova in uno stato di crisi dovuto alla perdurante difficoltà del mercato immobiliare e viste le ragioni che suggeriscono l'adozione di iniziative volta al superamento della crisi attraverso gli strumenti messi a disposizione dall'ordinamento o comune volti alla tutela del ceto creditorio e del patrimonio aziendale, determina di procedere alla presentazione di una domanda per l'ammissione al concordato preventivo, da incardinarsi mediante il deposito di un'istanza ex art. 161 VI c. L.F. (...)"*. (Cfr. All. 5.2 – Verbale di Determina dell'Amministratore Unico del 14 marzo 2018).

7. Le operazioni con parti correlate

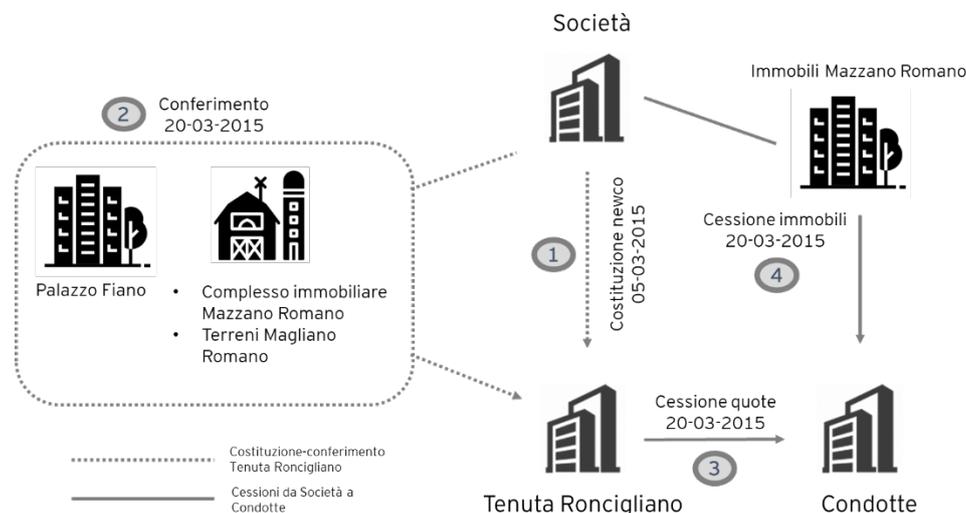
Nel presente paragrafo si illustrano:

- l'operazione immobiliare relativa a Tenuta Roncigliano, effettuata tra Condotte Immobiliare e Condotte;
- le operazioni immobiliare non concluse, effettuate tra Condotte Immobiliare e Condotte;
- un riepilogo dei rapporti di debito e credito intervenuti nel Periodo di Riferimento tra Condotte Immobiliare e parti correlate così come risultanti dai bilanci di verifica della Società.

7.1 L'operazione immobiliare relativa a Tenuta Roncigliano

Come descritto nella Figura sottostante la Società vende nel 2015 a Condotte alcuni immobili ed una partecipazione totalitaria in Tenuta Roncigliano Srl ("Tenuta Roncigliano") ad un valore di perizia, svalutato interamente da Condotte nel corso dell'esercizio 2017.

Figura 4: Sintesi operazione Tenuta Roncigliano



La Società prima del Periodo di Riferimento deteneva la totalità della partecipazione in Agricola Roncigliano, per un valore di circa 17 Euro Milioni dopo aver acquisito da Condotte, in data 3 ottobre 2013, la restante quota rappresentativa del 40% del capitale sociale della partecipata con "l'intento di procedere all'aggregazione aziendale con una operazione di fusione per incorporazione" (Cfr. All. 4.1.1. - Bilancio 31 dicembre 2013).

In data 20 dicembre 2013 Agricola Roncigliano viene fusa per incorporazione in Condotte Immobiliare⁵². La fusione per incorporazione è dettata da "motivazioni strategiche di semplificazione e di razionalizzazione della composizione societaria del Gruppo, ha portato ad ampliare le attività della Vostra Società anche al settore agricolo, con i necessari adeguamenti della struttura organizzativa, del modello gestionale e di tutte le attività conseguenti. Successivamente, le nuove esigenze hanno portato nuovamente, nel corso del primo trimestre 2015, a scorporare e poi dismettere l'attività agricola". (Cfr. All. 4.1.2 - Bilancio 31 dicembre 2014).

⁵² "Nel corso dell'esercizio sono stati sottoscritti due atti di fusione per incorporazione:

- in data 20 Novembre della controllata Condotte Vega Srl;

- in data 20 Dicembre 2013 della controllata Agricola Roncigliano Srl.

Le due fusioni non hanno prodotto né avanzi né disavanzi in quanto le partecipazioni erano iscritte in bilancio al valore di patrimonio netto. Abbiamo incontrato il soggetto incaricato della revisione legale dei conti e non sono emersi dati ed informazioni che debbano essere evidenziati nella presente relazione (...)" (Cfr. All. 7.1.1 - Verbale del Collegio Sindacale del 8 aprile 2014).

In data 5 marzo 2015, nell'ottica di un "progetto di valorizzazione degli asset considerati non strategici"⁵³ Condotte Immobiliare costituisce la newco Tenuta Roncigliano sottoscrivendo interamente il capitale sociale di Euro 10.000 (Cfr. All.7.1.2 – Atto costitutivo Tenuta Roncigliano) (Punto 1 della Figura precedente).

In data 20 marzo 2015, 15 giorni dopo la costituzione della newco di cui al punto precedente, Condotte Immobiliare effettua un aumento di capitale di 19,9 Euro Milioni⁵⁴ (Cfr. All. 7.1.3 – Conferimento Condotte Immobiliare), attraverso il conferimento di un ramo d'azienda, il cui valore sarebbe supportato dalla perizia di stima del Dott. Equizi⁵⁵ (Cfr. All 7.1.4 - Perizia Equizi del 20 marzo 2015), composto da crediti e debiti e dalle seguenti immobilizzazioni materiali (Cfr. All.7.1.3 - Conferimento Condotte Immobiliare)⁵⁶ (Punto 2 della Figura precedente):

- Palazzo Fiano, sito in Roma, sottoposto a vincolo storico artistico⁵⁷, al momento dell'accordo "condotto in locazione" dalla Società "in virtù di un contratto di locazione sottoscritto in data 16 maggio 2008", iscritto nel bilancio di esercizio 2016 di Tenuta Roncigliano ad un valore che la Società ritiene riflettere "normali condizioni di mercato".
- "Complesso immobiliare costituito da terreni agricoli" per complessivi 5.961.471 mq e "sovrastanti fabbricati" sito nel Comune di Mazzano Romano (Roma);
- terreni per complessivi mq 2.830.730 sito nel Comune di Magliano Romano (Roma).

Lo stesso giorno, 20 marzo 2015, la Società cede a Condotte (Cfr. All.7.1.5 – cessione quote)⁵⁸:

- la totalità del capitale sociale di Tenuta Roncigliano ad un corrispettivo pari all'ammontare del conferimento di 19,9 Euro Milioni (Punto 3 della Figura precedente);
- "la piena ed esclusiva proprietà (nдр: di) (...) porzioni immobiliari (...) adibite a (...) foresteria, (...), alloggio, (...) autorimessa, (...) ricovero automezzi agricoli e locali deposito" site nel Comune di Mazzano Romano (RM) per un corrispettivo pari ad 4 Euro Milioni oltre IVA (Punto 4 della Figura precedente).

Le operazioni sopra menzionate hanno generato, per Condotte Immobiliare, i principali impatti a livello finanziario alla data del 31 dicembre 2015 (Cfr. All.4.1.3 - Bilancio al 31 dicembre 2015):

- Partecipazioni verso imprese controllate: azzeramento del valore della partecipazione in Tenuta Roncigliano;

⁵³ Dal bilancio al 31 dicembre 2015 risulta che: "In data 24 febbraio 2015 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato l'attuazione di un progetto di valorizzazione degli assets considerati non strategici, costituiti rispettivamente dall'azienda agricola e zootecnica di Roncigliano, nonché dai confinanti casali, di particolare pregio e, infine, dall'unità immobiliare storica sita in Roma, Piazza San Lorenzo in Lucina, già locata alla consociata Società Italiana per Condotte D'Acqua S.p.A. in forza di idoneo contratto. Tale progetto, adeguatamente concepito per preservare il valore intrinseco dei suddetti beni in vista di una possibile cessione, è stato perfezionato per focalizzare l'attività della Società esclusivamente nella gestione delle proprie iniziative immobiliari, in attesa dell'auspicata ripresa del settore, e, nello stesso tempo per consentire alla stessa Società di ridurre una parte rilevante delle proprie passività aziendali, a partire dai debiti scaduti".

⁵⁴ Di cui 0,990 Euro Milioni con sovrapprezzo di 18,910 Euro Milioni. (Cfr. All. 4.1.3 – Bilancio 31 dicembre 2015 e All. 7.1.6 – Verbale del CdA del 24 febbraio 2015).

⁵⁵ Si precisa che il perito al quale è stato affidato l'incarico di stima del ramo d'azienda della Tenuta Roncigliano nell'esercizio 2015 ha assunto la carica di Sindaco Supplente in Condotte Immobiliare dal 4 luglio 2018.

⁵⁶ Dal verbale del Collegio Sindacale del 20 aprile 2015 risulta che "In data 20 Marzo 2015 con Assemblea straordinaria a rogito Notaio Mariconda il socio unico Condotte Immobiliare delibera di aumentare il capitale sociale della partecipata Tenuta Roncigliano previo conferimento del ramo di azienda composto dall'Azienda agricola Roncigliano, sita nei comuni di Mazzano Romano (RM) e Magliano Romano (RM) e dell'immobile storico ad uso ufficio sito in Roma Piazza S. Lorenzo in Lucina, tutto al valore complessivo di Euro 19.900.000, come da valori rinvenuti dalla perizia asseverata del Dott. Augusto Equizi Commercialista in Roma. A seguito dell'operazione di conferimento il capitale sociale della partecipata è stato incrementato da € 10.000 ad € 1.000.000 mentre la rimanente somma di € 18.900.000 è stata destinata al Patrimonio netto a titolo di "riserva da conferimento. (...)". (Cfr. All. 5.6 – Verbale del Collegio Sindacale del 20 aprile 2015).

⁵⁷ L'efficacia del trasferimento della proprietà e del possesso è subordinata al "mancato esercizio del diritto di prelazione da parte degli aventi diritto (nдр: principalmente Ministero per i Beni Culturali e Ambientali)". In data 10 giugno 2015 attraverso un atto di accertamento di avveramento di condizione sospensiva alla presenza di Marino Aprea (amministratore delegato di Condotte Immobiliare) e Fabio Barone (amministratore unico di Tenuta Roncigliano Sarl), è apparso che, decorso il termine di legge, la condizione sospensiva in oggetto è da considerarsi avverata. I soggetti in questione sono presenti anche all'assemblea di Tenuta Roncigliano.

⁵⁸ Condotte Immobiliare da Giuseppe Vadalà (Vice Presidente), Condotte è rappresentata da Antonio D'Andrea.

- Debiti verso Fornitori e altri debiti: diminuzione per 20 Euro Milioni del debito nei confronti della consociata Condotte;
- Fondo per rischi ed oneri: diminuzione per 1,6 Euro Milioni del fondo imposte differite costituito, nel corso del 2013, dalla società incorporata Agricola Roncigliano in attuazione della rivalutazione dei terreni agricoli di proprietà, operata come da D.L. 185/2008 c.d. "Decreto legge anti-crisi", ai soli fini civilistici, in considerazione delle eventuali imposte dovute in case di cessione futura degli assets.

Le operazioni sopra menzionate hanno, inoltre, generato i principali impatti a livello economico alla data del 31 dicembre 2015:

- Rettifiche di valore per 0,1 Euro Milioni relativamente alle svalutazioni di partecipazioni riferite alla differenza tra il valore dei beni conferiti nell'azienda Agricola Roncigliano ed il valore delle quote sociali rappresentative l'intero capitale sociale della Tenuta Roncigliano ceduta a Condotte;
- Proventi Straordinari per 2,15 Euro Milioni relativamente alla "plusvalenza da conferimento" derivante dall'operazione di conferimento del ramo d'azienda dei crediti e debiti riconducibili all'attività agricola, i cui valori sono stati accertati in base ad una perizia redatta da un perito indipendente;
- Altri ricavi e Proventi per 0,92 Euro Milioni derivante dalla cessione dei terreni e dei fabbricati a Condotte.

I motivi sottostanti la cessione sono riportati nel Verbale del Collegio Sindacale del 20 aprile 2015 dove risulta che: "(...) In data 20 Marzo 2015 Condotte Immobiliare cede l'intero Capitale Sociale della Tenuta Roncigliano S.a.r.l. a Condotte S.p.A. al corrispettivo liquidato di € 19.900.000 (...) il ramo d'azienda agricolo oggetto di conferimento e successiva cessione non costituiva un'attività rientrante nel core business di Condotte Immobiliare; che il ramo d'azienda (anche quando l'attività era gestita in una società autonoma ante fusione) storicamente non ha prodotto risultati economici positivi ed ha comportato la sistematica necessità di copertura perdite e di supporto finanziario da parte dei soci; che in prospettiva futura le esigenze di ulteriore supporto finanziario teso a garantire la continuità del ramo sarebbero prevedibilmente aumentate, attese le previsioni della più recente legislazione europea che preclude l'accesso ai finanziamenti europei in ambito agricolo alle società non esclusivamente di settore; che, in ogni caso, la parte prevalente del volume d'affari del ramo agricolo era rappresentato dai ricavi del contratto stipulato con Condotte d'Acqua, in ciò rappresentando una significativa concentrazione del rischio in capo ad una sola controparte; che, quindi, l'uscita dell'attività agricola dal perimetro di Condotte Immobiliare rappresenta un vantaggio in termini economici e finanziari (anche prospettici) per la stessa Condotte Immobiliare; che il regolamento finanziario dell'operazione ha comportato la significativa diminuzione del debito verso Condotte d'Acqua (in parte fruttifero di interessi) con conseguente vantaggio economico in termini di minori oneri finanziari. Va anche considerato che i crediti vantati da Condotte d'Acqua verso Condotte Immobiliare in ogni caso non avevano natura di crediti postergati". (Cfr. All. 5.6 – Verbale del Collegio Sindacale del 20 aprile 2015).

Da ultimo si rileva che, a seguito dell'acquisizione della Tenuta Roncigliano nel 2015 per circa 20 Euro Milioni⁵⁹, Condotte svaluta l'intera partecipazione nel corso dell'esercizio 2017.

7.2 Le operazioni immobiliari non concluse

Per effetto di n. 14 contratti preliminari relativi ad operazioni immobiliari sottoscritti, nel corso del Periodo di Riferimento con la consociata Condotte, poi non conclusi, la Società risulta avere, alla data del 5 dicembre 2018, debiti per acconti ricevuti dalla consociata versati sul corrispettivo di vendita pattuito alla stipula di tali contratti per un totale di circa 6 Euro Milioni (Cfr. All. 5.14 – Verbale di incontro con l'Amministratore Unico del 16 gennaio 2019).

Contratto preliminare per la compravendita di un compendio immobiliare

⁵⁹ Nel corso dell'incontro tenutosi in data 16 gennaio 2019 con l'Amministratore Unico, P. Tuccimei, lo stesso segnala l'esistenza di un accertamento fiscale relativo all'operazione di cessione di Agricola Roncigliano a Condotte e riguardante la violazione delle modalità di pagamento della tassa fissa di registro, la sanzione ammonta a 0,8 Euro Milioni (Cfr. All. 5.14 – Verbale di incontro con l'Amministratore Unico del 16 gennaio 2019).

In data 1 aprile 2014, la Società e Condotte sottoscrivono n. 12 preliminari di vendita⁶⁰ relativo alla cessione di "porzioni immobiliari facenti parte del costruendo edificio denominato R3 a uso residenziale sito all'interno del Compendio Immobiliare denominato "Green Village", in Comune di Monterotondo (...)" ad un prezzo complessivamente pari ad 2,7 Euro Milioni così suddivisi: "euro 198.000, euro 252.000, euro 215.000, euro 235.000, euro 242.000, euro 207.000, euro 205.000, euro 228.000, euro 241.000, euro 210.000, euro 241.000, euro 192.000, oltre IVA, pari al 10% (...)".

Gli importi saranno corrisposti da Condotte con le seguenti modalità:

- "a) quanto a euro 19.800 oltre IVA sarà versato a titolo di acconto contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, (...); b) quanto a euro 178.200 oltre IVA sarà saldato (...) al momento della stipula del rogito del contratto definitivo di compravendita." (Cfr. All. 7.1.7 - PRELIMINARE COMPRAVENDITA DEL 01.04.2014_AGE N. 6153_S.3);
- "a) quanto a euro 25.200 oltre IVA sarà versato a titolo di acconto contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, (...); b) quanto a euro 226.800 oltre IVA sarà saldato (...) al momento della stipula del rogito del contratto definitivo di compravendita." (Cfr. All. 7.1.8 - PRELIMINARE COMPRAVENDITA DEL 01.04.2014_AGE N. 6154_S.3);
- "a) quanto a euro 21.500 oltre IVA sarà versato a titolo di acconto contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, (...); b) quanto a euro 193.500 oltre IVA sarà saldato (...) al momento della stipula del rogito del contratto definitivo di compravendita." (Cfr. All. 7.1.9 - PRELIMINARE COMPRAVENDITA DEL 01.04.2014_AGE N. 6155_S.3);
- "a) quanto a euro 23.500 oltre IVA sarà versato a titolo di acconto contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, (...); b) quanto a euro 211.500 oltre IVA sarà saldato (...) al momento della stipula del rogito del contratto definitivo di compravendita." (Cfr. All. 7.1.10 - PRELIMINARE COMPRAVENDITA DEL 01.04.2014_AGE N. 6170_S.3);
- "a) quanto a euro 24.200 oltre IVA sarà versato a titolo di acconto contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, (...); b) quanto a euro 217.800 oltre IVA sarà saldato (...) al momento della stipula del rogito del contratto definitivo di compravendita." (Cfr. All. 7.1.11 - PRELIMINARE COMPRAVENDITA DEL 01.04.2014_AGE N. 6172_S.3);
- "a) quanto a euro 20.700 oltre IVA sarà versato a titolo di acconto contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, (...); b) quanto a euro 186.300 oltre IVA sarà saldato (...) al momento della stipula del rogito del contratto definitivo di compravendita." (Cfr. All. 7.1.12 - PRELIMINARE COMPRAVENDITA DEL 01.04.2014_AGE N. 6174_S.3);
- "a) quanto a euro 20.500 oltre IVA sarà versato a titolo di acconto contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, (...); b) quanto a euro 184.500 oltre IVA sarà saldato (...) al momento della stipula del rogito del contratto definitivo di compravendita." (Cfr. All. 7.1.13 - PRELIMINARE COMPRAVENDITA DEL 01.04.2014_AGE N. 6176_S.3);
- "a) quanto a euro 22.800 oltre IVA sarà versato a titolo di acconto contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, (...); b) quanto a euro 205.200 oltre IVA sarà saldato (...) al momento della stipula del rogito del contratto definitivo di compravendita." (Cfr. All. 7.1.14 - PRELIMINARE COMPRAVENDITA DEL 01.04.2014_AGE N. 6178_S.3);
- "a) quanto a euro 24.100 oltre IVA sarà versato a titolo di acconto contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, (...); b) quanto a euro 216.900 oltre IVA sarà saldato (...) al momento della stipula del rogito del contratto definitivo di compravendita." (Cfr. All. 7.1.15 - PRELIMINARE COMPRAVENDITA DEL 01.04.2014_AGE N. 6182_S.3);
- "a) quanto a euro 21.000 oltre IVA sarà versato a titolo di acconto contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, (...); b) quanto a euro 189.000 oltre IVA sarà saldato (...) al momento della stipula del rogito del contratto definitivo di compravendita." (Cfr. All. 7.1.16 - PRELIMINARE COMPRAVENDITA DEL 01.04.2014_AGE N. 6184_S.3);
- "a) quanto a euro 24.100 oltre IVA sarà versato a titolo di acconto contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, (...); b) quanto a euro 216.900 oltre IVA sarà saldato (...) al momento della stipula del rogito del contratto definitivo di compravendita." (Cfr. All. 7.1.17 - PRELIMINARE COMPRAVENDITA DEL 01.04.2014_AGE N. 6185_S.3);
- "a) quanto a euro 19.200 oltre IVA sarà versato a titolo di acconto contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, (...); b) quanto a euro 172.800 oltre IVA sarà saldato (...) al momento della stipula

⁶⁰ La Società è rappresentata da Giuseppe Vadalà (Vice Presidente), Condotte da D. Astaldi.

del rogito del contratto definitivo di compravendita.” (Cfr. All. 7.1.18 - PRELIMINARE COMPRAVENDITA DEL 01.04.2014_AGE N. 6186_S.3).

L'accordo allo stato risulta risolto per effetto del mancato avveramento della clausola sospensiva concordata rappresentata dalla stipula del rogito relativo all'operazione entro il 1° ottobre 2016⁶¹. Condotte Immobiliare pertanto è legittimata contrattualmente a *"trattenere in via definitiva a titolo di penale l'importo di euro 19.800, euro 25.200, euro 21.500, euro 23.500, euro 24.200, euro 20.700, euro 20.500, euro 22.800, euro 24.100, euro 21.000, euro 24.100, euro 19.200, versati come acconto"*, per complessivi 0,27 Euro Milioni.

Si precisa che in data 16 novembre 2018 l'ex Amministratore Unico, P. Tuccimei, ha sottoscritto solamente n.9 lettere di risoluzione per inadempimento contrattuale in base alla quale Condotte Immobiliare ha manifestato la *"volontà di avvalersi della clausola risolutiva espressa e, conseguentemente di procedere alla risoluzione del contratto preliminare di compravendita trattenendo l'acconto (...), come contrattualmente stabilito"* (Cfr. All. 7.1.21 – *Risoluzione contrattuale_Iniziativa Monterotondo*). Il totale degli acconti da trattenere sono pari ad un totale di circa 0,2 Euro Milioni.

In considerazione di quanto riportato, alla data del 5 dicembre 2018 tra gli acconti ricevuti da Condotte per tali porzioni immobiliari, risulta ancora l'importo pari a 0,2 Euro Milioni⁶², restituendo pertanto la sola differenza pari a 0,07 Euro Milioni.

Contratto preliminare per la compravendita di un compendio immobiliare

In data 28 dicembre 2015, la Società e Condotte sottoscrivono un preliminare di vendita⁶³ relativo alla cessione di un compendio immobiliare *"il Capannone "I", posto all'interno del Centro Commerciale all'ingrosso denominato Ibisco di Città S. Angelo (PE)"* composto da *"due capannoni (...) per complessivi 6.880 mq (...) e da un'area esterna di 2.560 mq (...)"* ad un prezzo complessivamente pari ad *"euro 5.400.000 (...) oltre IVA pari al 22% e imposte di legge"*. L'importo sarà corrisposto da Condotte con le seguenti modalità: *"a) quanto a euro 2.000.000 oltre IVA sarà versato a titolo di acconto alla sottoscrizione del presente atto, (...); b) quanto a euro 3.400.000 oltre IVA sarà saldato (...) al momento della stipula del rogito del contratto definitivo di compravendita."* (Cfr. All. 7.1.19 – *Preliminare compravendita Ibisco*).

L'accordo allo stato risulta risolto per effetto del mancato avveramento della clausola sospensiva concordata rappresentata dalla stipula del rogito relativo all'operazione entro il 28 giugno 2018⁶⁴. Condotte Immobiliare pertanto è legittimata contrattualmente a *"trattenere in via definitiva a titolo di penale l'importo di euro 2.000.000"* citato. Si precisa che in data 16 novembre 2018 l'ex Amministratore Unico ha sottoscritto la lettera di risoluzione per inadempimento contrattuale in base alla quale Condotte Immobiliare ha manifestato la *"volontà di avvalersi della clausola risolutiva espressa e, conseguentemente di procedere alla risoluzione del contratto preliminare di compravendita trattenendo l'acconto di euro 2.000.000,00, come contrattualmente stabilito"* (Cfr. All. 7.1.22 – *Risoluzione contrattuale_Iniziativa Ibisco*).

In considerazione di quanto riportato, alla data del 5 dicembre 2018 tra gli acconti ricevuti da Condotte, per tale compendio immobiliare, risulta l'importo pari a 3,6 Euro Milioni⁶⁵. Condotte Immobiliare pertanto non ha restituito a Condotte l'importo di 1,6 Euro Milioni.

Contratto preliminare per la cessione di un contratto di leasing

⁶¹ All'Art.4 del contratto si riporta che il rogito del contratto definitivo non potrà essere *"stipulato oltre 30 mesi dalla data della presente scrittura"*, 1° aprile 2014.

⁶² Alla data del 5 dicembre 2018 tale importo risultava iscritto nella voce acconti del passivo dello stato patrimoniale.

⁶³ La Società è rappresentata da Giuseppe Vadalà (Vice Presidente), Condotte da D. Astaldi.

⁶⁴ All'Art.4 del contratto si riporta che il rogito del contratto definitivo non potrà essere *"stipulato oltre 30 mesi dalla data della presente scrittura"*, 28 dicembre 2015.

⁶⁵ Somma di 2 Euro Milioni oltre IVA versati da Condotte alla Società, come da contratto preliminare sottoscritto dalle parti, e di 0,2 Euro Milioni versati da Condotte alla Società senza alcun obbligo contrattuale. Alla data del 5 dicembre 2018 tali importi risultavano iscritti nella voce acconti del passivo dello stato patrimoniale.

In data 26 giugno 2017, la Società e Condotte sottoscrivono una scrittura privata preliminare (Cfr. All. 7.1.20 – Preliminare compravendita Anagni)⁶⁶, riguardante un "complesso immobiliare denominato "Polo Logistico di Anagni", sito nel Comune di Anagni (FR) (...) esteso su un'area complessiva di mq 44.839 circa", per:

- la cessione di un contratto di *leasing* immobiliare di capannoni per circa 19.119 mq⁶⁷, in cui alla data di sottoscrizione, Condotte Immobiliare agisce come *lessee* e Sarda Leasing S.p.A. come *lessor*;
- la compravendita di "pertinenze inerenti" ai beni immobili di cui al punto precedente e "viabilità del Polo Logistico di Anagni e altre porzioni di tale complesso" di proprietà esclusiva di Condotte Immobiliare.

L'importo sarà corrisposto da Condotte con le seguenti modalità: "i) quanto ad un acconto di euro 1.800.000 oltre IVA al momento della sottoscrizione della presente scrittura; ii) quanto a saldo, pari a euro 2.200.000 oltre IVA in occasione della sottoscrizione degli atti definitivi di cessione e di compravendita (...)." (Cfr. All. 7.1.20 – Preliminare compravendita Anagni).

Il prezzo complessivo pattuito, pertanto, è pari a 4 Euro Milioni⁶⁸.

L'accordo allo stato risulta risolto per effetto del mancato avveramento della clausola sospensiva rappresentata dalla concessione dell'autorizzazione alla conclusione dell'operazione da parte di Sarda Leasing entro il 30 novembre 2017. Pertanto Condotte Immobiliare ha l'obbligo "di restituire l'acconto ricevuto, previa emissione di nota di credito di pari importo all'acconto o gli acconti ricevuti fino alla data di risoluzione". Si precisa che in data 16 novembre 2018 l'ex Amministratore Unico ha sottoscritto la lettera di risoluzione per inadempimento contrattuale in base alla quale Condotte Immobiliare ha manifestato la "volontà di recedere dal contratto preliminare di cessione di leasing e di compravendita trattenendo la caparra confirmatoria di euro 1.800.000,00." (Cfr. All. 7.1.23 – Risoluzione contrattuale_Iniziativa Anagni).

In considerazione di quanto riportato, alla data del 5 dicembre 2018 tutti gli acconti ricevuti da Condotte, pari a 2,2 Euro Milioni, risultano non restituiti nonostante l'accordo, che non prevede penali, si sia risolto per effetto del mancato avveramento della clausola.

7.3 Riepilogo dei rapporti con parti correlate

Nel presente paragrafo si riporta una sintesi preliminare dei rapporti di debito e credito con parti correlate così come risultanti dai bilanci di verifica di Condotte Immobiliare nel Periodo di Riferimento, con indicazione della relativa movimentazione (Cfr. All. 4.2.11, 4.2.12, 4.2.13, 4.2.14, 4.2.2, 4.1.6 – Bilanci di Verifica).

Per ulteriori informazioni circa la natura dei principali rapporti si rimanda alla trattazione effettuata al paragrafo 4 della presente relazione.

⁶⁶ La Società è rappresentata da Antonio D'Andrea (amministratore unico), Condotte da Giuseppe Di Giovine.

⁶⁷ Nello specifico: porzione immobiliare denominata capannone "A" di circa 6.470 mq, porzione immobiliare denominata capannone "B" di circa 6.195 mq, porzione immobiliare denominata capannone "C" di circa 6.454 mq. Tali immobili sono di proprietà di Sarda Leasing S.p.A. e condotti in locazione finanziaria da Condotte Immobiliare in virtù di un contratto di leasing.

⁶⁸ L'ammontare citato è suddiviso in 3,3 Euro Milioni, oltre IVA, come corrispettivo per la cessione del contratto di leasing ed in 0,7 Euro Milioni come corrispettivo per il trasferimento delle pertinenze e della viabilità.

Tabella 24: Rapporti con le parti correlate

Rif.	Società	Valore di riferimento	Saldo al 31.12.2013	Movimentazione del periodo* (2013 - 2014)	Saldo al 31.12.2014	Movimentazione del periodo* (2014 - 2015)	Saldo al 31.12.2015	Movimentazione del periodo* (2015 - 2016)	Saldo al 31.12.2016	Movimentazione del periodo* (2016 - 2017)	Saldo al 31.12.2017	Movimentazione del periodo* (2017 - 2018)	Saldo al 05.12.2018	
1	Ferfina S.p.a.	TOTALE CREDITI	300	466	652	126	762	1.157	1.875	549	2.409	-	2.409	
		Crediti Commerciali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Crediti Finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(16)	-	(16)
		Crediti Fiscali	300	466	652	126	762	1.157	1.875	549	2.425			2.425
		TOTALE DEBITI	(2.519)	(786)	(2.395)	(1.719)	(3.806)	(653)	(4.163)	(1.019)	(5.093)	-	-	(5.093)
		Debiti Commerciali	(285)	(340)	(413)	(41)	(446)	-	(433)	-	(433)	-	-	(433)
		Debiti Finanziari	(105)	-	(13)	-	-	(3)	(16)	-	-	-	-	-
Debiti Fiscali	(2.129)	(446)	(1.969)	(1.678)	(3.360)	(650)	(3.714)	(1.019)	(4.660)	-	-	(4.660)		
2	Condotte	TOTALE CREDITI	14.808	19.145	9.713	38.339	1.329	18.642	2.169	5.902	210	110	96	
		Crediti Commerciali	4.808	5.465	2.113	35.339	1.329	18.642	2.169	5.902	210	110	96	
		Crediti Finanziari	10.000	13.680	7.600	3.000	-	-	-	-	-	-	-	-
		Crediti Fiscali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		TOTALE DEBITI	(19.613)	(17.259)	(28.466)	(13.801)	(8.126)	(8.888)	(9.822)	(2.904)	(11.802)	(238)	(12.239)	
		Debiti Commerciali	(16.969)	(15.971)	(25.904)	(10.795)	(8.125)	(8.888)	(9.822)	(2.904)	(11.802)	(238)	(12.239)	
		Debiti Finanziari	(2.644)	(1.289)	(2.561)	(3.006)	(2)	-	-	-	-	-	-	-
Debiti Fiscali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
3	Cia Scarl	TOTALE CREDITI	-	-	-	-	-	66	66	11	-	-	-	
		Crediti Commerciali	-	-	-	-	-	66	66	11	-	-	-	
		Crediti Finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		Crediti Fiscali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		TOTALE DEBITI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		Debiti Commerciali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		Debiti Finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Debiti Fiscali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			

Rif.	Società	Valore di riferimento	Saldo al 31.12.2013	Movimentazione del periodo* (2013 - 2014)	Saldo al 31.12.2014	Movimentazione del periodo* (2014 - 2015)	Saldo al 31.12.2015	Movimentazione del periodo* (2015 - 2016)	Saldo al 31.12.2016	Movimentazione del periodo* (2016 - 2017)	Saldo al 31.12.2017	Movimentazione del periodo* (2017 - 2018)	Saldo al 05.12.2018
		TOTALE CREDITI	-	-	-	87	0	-	0	3	3	8	8
		Crediti Commerciali	-	-	-	87	0	-	0	3	3	8	8
		Crediti Finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Crediti Fiscali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	Agricola Roncigliano	TOTALE DEBITI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2)	(2)
		Debiti Commerciali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Debiti Finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2)	(2)
		Debiti Fiscali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		TOTALE CREDITI	-	-	-	-	-	33	10	-	10	-	10
		Crediti Commerciali	-	-	-	-	-	33	10	-	10	-	10
		Crediti Finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Crediti Fiscali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	Cossi	TOTALE DEBITI	-	-	(23)	-	(23)	-	-	-	-	-	-
		Debiti Commerciali	-	-	(23)	-	(23)	-	-	-	-	-	-
		Debiti Finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Debiti Fiscali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		TOTALE CREDITI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Crediti Commerciali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Crediti Finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Crediti Fiscali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	Fimoven	TOTALE DEBITI	(10.012)	(7.928)	(10.851)	(355)	(504)	(147)	(86)	(136)	(197)	-	(197)
		Debiti Commerciali	(12)	(328)	(251)	(355)	(504)	(147)	(86)	(136)	(197)	-	(197)
		Debiti Finanziari	(10.000)	(7.600)	(10.600)	-	-	-	-	-	-	-	-
		Debiti Fiscali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		TOTALE CREDITI	-	-	-	-	-	-	-	0	0	6	6
		Crediti Commerciali	-	-	-	-	-	-	-	0	0	6	6
		Crediti Finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Crediti Fiscali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	Condotte Service S.r.l.	TOTALE DEBITI	-	-	-	-	-	-	-	(34)	(34)	(60)	(51)
		Debiti Commerciali	-	-	-	-	-	-	-	(34)	(34)	(60)	(51)
		Debiti Finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Debiti Fiscali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Rif.	Società	Valore di riferimento	Saldo al 31.12.2013	Movimentazione del periodo* (2013 - 2014)	Saldo al 31.12.2014	Movimentazione del periodo* (2014 - 2015)	Saldo al 31.12.2015	Movimentazione del periodo* (2015 - 2016)	Saldo al 31.12.2016	Movimentazione del periodo* (2016 - 2017)	Saldo al 31.12.2017	Movimentazione del periodo* (2017 - 2018)	Saldo al 05.12.2018
8	Sof S.p.a.	TOTALE CREDITI	-	-	-	22	7	-	-	45	45	0	45
		Crediti Commerciali	-	-	-	22	7	-	-	45	45	0	45
		Crediti Finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Crediti Fiscali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		TOTALE DEBITI	-	-	-	(107)	(54)	(146)	(108)	(218)	(290)	(121)	(366)
		Debiti Commerciali	-	-	-	(107)	(54)	(146)	(108)	(218)	(290)	(121)	(366)
		Debiti Finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Debiti Fiscali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
9	FE Taverna	TOTALE CREDITI	3	9	3	3	-	-	-	-	-	1	1
		Crediti Commerciali	3	9	3	3	-	-	-	-	-	1	1
		Crediti Finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Crediti Fiscali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		TOTALE DEBITI	-	-	-	-	-	-	-	(101)	(101)	-	(101)
		Debiti Commerciali	-	-	-	-	-	-	-	(101)	(101)	-	(101)
		Debiti Finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Debiti Fiscali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
10	Ferrocemento	TOTALE CREDITI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Crediti Commerciali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Crediti Finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Crediti Fiscali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		TOTALE DEBITI	-	-	(4)								
		Debiti Commerciali	-	-	(4)	-	(4)	-	(4)	-	(4)	-	(4)
		Debiti Finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Debiti Fiscali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
11	Consorzio Monmart	TOTALE CREDITI	3	6	6	11	6	151	157	12	162	10	18
		Crediti Commerciali	3	6	6	11	6	151	157	12	162	10	18
		Crediti Finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Crediti Fiscali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		TOTALE DEBITI	(9)	(31)	(7)	-	-	(785)	(335)	-	(165)	(58)	(60)
		Debiti Commerciali	(9)	(31)	(7)	-	-	(785)	(335)	-	(165)	(58)	(60)
		Debiti Finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Debiti Fiscali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		

Rif.	Società	Valore di riferimento	Saldo al 31.12.2013	Movimentazione del periodo* (2013 - 2014)	Saldo al 31.12.2014	Movimentazione del periodo* (2014 - 2015)	Saldo al 31.12.2015	Movimentazione del periodo* (2015 - 2016)	Saldo al 31.12.2016	Movimentazione del periodo* (2016 - 2017)	Saldo al 31.12.2017	Movimentazione del periodo* (2017 - 2018)	Saldo al 05.12.2018
		TOTALE CREDITI	-	-	204	-	71	-	71	-	71	-	71
		Crediti Commerciali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Crediti Finanziari	-	-	204	-	71	-	71	-	71	-	71
		Crediti Fiscali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	Pro.In.Val	TOTALE DEBITI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Debiti Commerciali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Debiti Finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Debiti Fiscali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		TOTALE CREDITI	155	1.271	1.426	32	1.458	20	1.478	-	1.478	-	1.478
		Crediti Commerciali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Crediti Finanziari	155	1.271	1.426	32	1.458	20	1.478	-	1.478	-	1.478
		Crediti Fiscali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13	S.p. Marinella	TOTALE DEBITI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Debiti Commerciali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Debiti Finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Debiti Fiscali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		TOTALE CREDITI	40	-	40	-	40	-	-	-	-	-	-
		Crediti Commerciali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Crediti Finanziari	40	-	40	-	40	-	-	-	-	-	-
		Crediti Fiscali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14	Fering Srl in liquidazione	TOTALE DEBITI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Debiti Commerciali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Debiti Finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Debiti Fiscali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE CREDITI VERSO PARTI CORRELATE			15.309	20.897	12.045	38.620	3.673	20.068	5.826	6.522	4.388	136	4.142
		Crediti Commerciali	4.813	5.480	2.123	35.462	1.342	18.892	2.402	5.973	431	136	185
		Crediti Finanziari	10.195	14.951	9.270	3.032	1.569	20	1.549	-	1.533	-	1.533
		Crediti Fiscali	300	466	652	126	762	1.157	1.875	549	2.425	-	2.425
TOTALE DEBITI VERSO PARTI CORRELATE			(32.153)	(26.004)	(41.745)	(15.981)	(12.517)	(10.619)	(14.519)	(4.413)	(17.686)	(479)	(18.112)
		Debiti Commerciali	(17.276)	(16.669)	(26.602)	(11.297)	(9.155)	(9.966)	(10.788)	(3.393)	(13.026)	(477)	(13.450)
		Debiti Finanziari	(12.748)	(8.889)	(13.174)	(3.006)	(2)	(3)	(16)	-	-	(2)	(2)
		Debiti Fiscali	(2.129)	(446)	(1.969)	(1.678)	(3.360)	(650)	(3.714)	(1.019)	(4.660)	-	(4.660)

Valori in EUR/000

* La movimentazione del periodo fa riferimento alle registrazioni in "dare" per i crediti ed in "avere" per i debiti

8. Considerazioni finali

L'analisi condotta dimostra come la situazione di decozione di Condotte immobiliare esisteva (se non già dal 2014 quantomeno) dal 2016, quindi molto prima che venisse proposto il ricorso per l'ammissione alla procedura di amministrazione straordinaria e successivamente richiesta l'estensione dell'amministrazione straordinaria di Condotte.

In effetti, la Società ha risentito della crisi del mercato immobiliare, che ha comportato rallentamenti delle vendite e contrazione dei ricavi. E la natura o l'ubicazione dei progetti realizzati non le hanno consentito di avvantaggiarsi pienamente della ripresa che vi è stata negli ultimi anni, in particolare nelle grandi città.

Questi fattori e la necessità di ricorrere agli affidamenti bancari per far fronte alle esigenze dell'attività ordinaria generano una situazione di tensione finanziaria crescente, che risulta sempre meno sostenibile, come risulta da una serie di circostanze, quali:

- i debiti verso fornitori e appaltatori che, a loro volta, fanno sì che Condotte Immobiliare sia destinataria di ingiunzioni di pagamento e di atti di pignoramento;
- il raggiungimento di piani di rientro con i creditori;
- l'incremento dell'indebitamento a breve termine.

L'andamento economico della Società nel corso del Periodo di Riferimento è quindi caratterizzato da costanti perdite, le cui principali determinanti possono essere così riassunte:

- Rilevanti svalutazioni di attività finanziarie nel corso degli esercizi 2015 e 2017, riconducibili prevalentemente all'iniziativa Progetto Marinella ed al fondo Venice Waterfront;
- Valore della produzione in calo, conseguente alla sostanziale interruzione attività di investimento immobiliare; in effetti, a far data dal 2014, la Società ha adottato una politica di contenimento dei costi, che la porta a interrompere i progetti o a non iniziarli in assenza delle risorse per poter far fronte alle esigenze della costruzione;
- Valori negativi della produzione nel corso degli esercizi 2016 e 2017;
- Riduzione del valore delle rimanenze di 44,4 Euro Milioni, passando da un valore di 98,7 Euro Milioni a fine 2013 ad un valore di 54,4 Euro Milioni al 5 dicembre 2018; questa riduzione è legata sia alla vendita di immobili ultimati (le diminuzioni delle rimanenze per vendite nel Periodo di Riferimento ammontano a 18,8 Euro Milioni), sia all'interruzione dell'attività di investimento, sia alle svalutazioni del valore degli immobili nel corso del 2017 per 28,4 Euro milioni, al fine di allineare i valori di carico degli immobili ai valori di perizia.

Peraltro, tutte queste svalutazioni in una logica prudenziale ex art. 2423 c.c. dovevano tra l'altro risultare da tempo ed essere condotte in maniera più incisiva.

Sotto questo ultimo profilo, si evidenzia che, nel corso del Periodo di Riferimento, Condotte Immobiliare ha mantenuto pressoché costanti i valori di carico delle iniziative immobiliari e ha operato una rilevante svalutazione soltanto nel corso dell'esercizio 2017. Questo nonostante l'attività di costruzione e vendita sia stata caratterizzata già dal 2014 da:

- Mancata vendita della maggior parte delle iniziative classificate tra i prodotti finiti, con il conseguente immobilizzo di risorse finanziarie che avrebbero potuto essere dedicate ad eventuali attività di investimento o valorizzazione del patrimonio immobiliare;
- Permanenza per tutto il Periodo di Riferimento di iniziative immobiliari classificate tra i prodotti in corso di lavorazione e semilavorati, indicativa del mancato completamento delle iniziative in corso.

Inoltre, va sottolineato come, sebbene il valore delle iniziative immobiliari dalla bozza di bilancio al 31 dicembre 2017⁶⁹ (55,2 Euro Milioni) sia stato sostanzialmente allineato al valore di mercato stimato da perizia (56,5 Euro

⁶⁹ La bozza di bilancio al 31 dicembre 2017 è stata approvata dall'Amministratore Unico con determina del 13 novembre 2018. (Cfr. All. 4.1 – Verbale dell'Amministratore Unico del 13 novembre 2018).

Milioni), la medesima perizia riporti un secondo valore nell'ipotesi di liquidazione (40,5 Euro Milioni), inferiore di ulteriori 16 Euro milioni.

In questo quadro, già con il bilancio al 31 dicembre 2016 si riscontra una riduzione di oltre un terzo del patrimonio netto ai sensi dell'art. 2446 c.c., situazione che ha indotto l'Amministratore Unico a convocare l'Assemblea per le opportune decisioni. In effetti, in data 11 luglio 2017 l'Assemblea dei Soci delibera la riduzione del capitale sociale da € 25.000.000,00 a € 14.500.000,00 (Cfr. All. 4.2.1 - Verbale Assemblea Straordinaria degli azionisti dell'11 luglio 2017). A ben vedere, questa situazione pare già essere presente negli esercizi precedenti, come potevano agevolmente rilevare gli operatori qualificati.

Addirittura, l'esercizio al 31 dicembre 2017 si è chiuso in assenza di prospettiva della continuazione dell'attività aziendale con una perdita di 38,4 Euro/mil., ciò che ha prodotto la riduzione del capitale sociale ridotto al di sotto del minimo di legge e un risultante patrimonio netto negativo. Più precisamente, al 5 dicembre 2018 Condotte Immobiliare presenta un patrimonio netto negativo per 25,5 Euro Milioni.

Nel corso del Periodo di Riferimento, le problematiche operative, economiche e finanziarie di Condotte Immobiliare sono rilevate dagli organi amministrativi e di controllo, nonché dal revisore della Società.

In particolare, tra i rilievi effettuati si richiamano i seguenti:

- Il Collegio Sindacale, nel corso della riunione del 29 settembre 2014, nel commentare un prospetto denominato "Riepilogo Economico Gestionale Iniziative Operative" rileva *"l'emergere di margini non soddisfacenti. L'Ing. Vadalà ed il Dr. Mariano Aprea confidano in una ripresa nel mercato immobiliare mantenendo per il momento una strategia di attesa"*;
- Nella relazione della società di revisione relativa al bilancio al 31 dicembre 2015 risulta il seguente richiamo di informativa: *"Gli amministratori hanno evidenziato che le attuali condizioni del mercato immobiliare, unitamente alle difficoltà di accesso al credito da parte dei potenziali acquirenti ed investitori, rende maggiormente complicata la stima dei valori e dei tempi di realizzo delle iniziative in vendita ed in via di sviluppo, e quindi dei flussi monetari in entrata destinata alla riduzione dei finanziamenti assunti per gli investimenti in essere"*;
- Nel corso della riunione dell'11 luglio 2017 il Collegio Sindacale *"invita l'Amministratore Unico a monitorare la situazione finanziaria della società che, per effetto della diminuzione dei margini economici, costituisce un aspetto di primaria importanza anche al fine di prossime valutazioni in merito alla sussistenza dei requisiti di continuità aziendale"*;
- Dalla relazione sulla gestione al 31 dicembre 2017 predisposta dell'Amministratore Unico risulta che *"Nel 2017 le persistenti difficoltà del mercato immobiliare hanno limitato fortemente le vendite in tutte le aree nelle quali la Società è presente e la crisi di liquidità che ha pesato sulla gestione della Società ha impedito sostanziali avanzamenti nello sviluppo delle iniziative"*;
- Nel verbale di determina dell'Amministratore Unico del 29 ottobre 2018 lo stesso rileva che il progetto di bilancio 2017 è stato redatto *"in accordo all'OIC 11, paragrafo 24, in ragione dell'assenza di prospettiva della continuazione dell'attività aziendale per il manifestarsi delle cause di scioglimento di cui all'articolo 2484 c.c."*.

Tutte le problematiche sinora esposte hanno portato Condotte Immobiliare a presentare in data 29 marzo 2018 un ricorso ai sensi dell'art. 161, comma 6, regio decreto 16 marzo 1942, 267 (L.F.) per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo (Ricorso in Bianco), e a seguito della dichiarazione di improcedibilità del ricorso a chiedere l'ammissione alla procedura di Amministrazione Straordinaria di Condotte in data 5 dicembre 2018.

In sintesi, la situazione di decozione di Condotte Immobiliare era palese ed evidente (se non già dal 2014, quantomeno) a far data dal 2016, quindi ben prima che venisse avviata la procedura di concordato preventivo e successivamente estesa la procedura di amministrazione straordinaria di Condotte. Era evidente per i sindaci e gli amministratori. Ed era anche nota al mercato e agli operatori del settore, non solo perché riflessa nei bilanci approvati ma anche a causa delle diverse ingiunzioni di pagamento e pignoramenti ricevuti dalla Società.

A completamento di quanto esposto nel presente documento, come previsto dall'articolo 28 comma 2 del D.Lgs. 270/99 si allegano, lo stato analitico ed estimativo delle attività (Cfr. All. 8.1 - Stato analitico ed estimativo delle attività Condotte Immobiliare) e l'elenco nominativo dei creditori con l'indicazione dei relativi crediti e delle cause di prelazione (Cfr. All. 8.2 - Elenco nominativo dei creditori Condotte Immobiliare).

Con osservanza.

Roma, lì 2 agosto 2019

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

Prof. Avv. Giovanni Bruno



Dott. Gianluca Piredda



Dott. Matteo Uggetti



Appendice 1 – Lista degli Allegati

Paragrafo	Denominazione	Numerazione Allegati	
2.1 Dati anagrafici e oggetto sociale	Istanza AS	2.1.1	
	Visura Storica Condotte Immobiliare	2.1.2	
2.2 L'assetto proprietario	Visura Ferfina	2.2.1	
	Visura Fimoven	2.2.2	
2.3 La struttura di Condotte Immobiliare	Visura Finanziaria dei Dogi	2.2.3	
	Bozza di Bilancio al 31.12.2017	2.3.1	
	Organigramma societario	2.3.2	
	Denuncia ex art. 2409 c.c. al Tribunale civile di Roma del 17 ottobre 2018	2.3.3	
2.4 Il sistema di amministrazione e controllo	Verbale del CdA del 10 novembre 2016	2.4.1.1	
	Nomina G. Piredda	2.4.1.2	
	Verbale Assemblea Soci del 28.05.2018	2.4.1.3	
2.5 L'assetto organizzativo	Funzionigramma societario	2.5.1	
3. Principali vicende della Società- Dalla fondazione alla ammissione alla procedura di Amministrazione Straordinaria	Decreto Mise	3.1	
	Dichiarazione insolvenza Condotte Immobiliare	3.2	
4. L'andamento economico-patrimoniale della Società nel Periodo di Riferimento	Verbale dell'Amministratore Unico del 13 novembre 2018	4.1	
	Bilancio depositato 2013	4.1.1	
	Bilancio depositato 2014	4.1.2	
	Bilancio depositato 2015	4.1.3	
	Bilancio depositato 2016	4.1.4	
	Bozza di Situazione Patrimoniale 05.12.2018	4.1.5	
	Bilancio di verifica al 05.12.2018	4.1.6	
	Perizia Yard _18 febbraio 2016	4.1.7	
	Perizia Yard _7 aprile 2017	4.1.8	
	Verbale del CdA del 21 luglio 2016	4.1.9	
	Verbale del Collegio Sindacale del 21 gennaio 2015	4.1.10	
	Verbale CS 09.06.2015	4.1.11	
	Opinion Letter Praxi	4.1.12	
	Verbale Assemblea Straordinaria 11.07.2017	4.2.1	
	Bilancio di verifica al 31.12.2017	4.2.2	
	Dettaglio finanziamenti a breve e lungo termine 31.12.2017	4.2.3	
	Piano di ammortamento Sarda Leasing	4.2.4	
	Piano di ammortamento UBI	4.2.5	
	Contratto di Leasing UBI 27.12.2007	4.2.6	
	Contratto di Leasing UBI 6067121	4.2.7	
	Contratto di Leasing UBI 6067123 Nuovo	4.2.8	
	Contratto di Leasing UBI 2420876 Nuovo	4.2.9	
	Contratto ABF Leasing (ora Sardalesing)	4.2.10	
	Bilancio di verifica al 31.12.2013	4.2.11	
	Bilancio di verifica al 31.12.2014	4.2.12	
	Bilancio di verifica al 31.12.2015	4.2.13	
	Bilancio di verifica al 31.12.2016	4.2.14	
	Verbale CS 23.02.2017	4.3.1	
	Verbale CS 07.06.2016	4.3.2	
	Verbale CdA 28.10.2015	5.1	
	5. Le principali cause di insolvenza	Verbale di determina dell'Amministratore Unico 14.03.2018	5.2
		Verbale di determina dell'Amministratore Unico 25.09.2018	5.3
		Verbale di determina dell'Amministratore Unico 29.10.2018	5.4
Verbale CS 29.09.2014		5.5	
Verbale CS 20.04.2015		5.6	
Verbale CS 06.12.2016		5.7	
Verbale CS 24.05.2017		5.8	
Verbale CS 11.07.2017		5.9	
Verbale CS 11.10.2017		5.10	
Verbale CS 06.12.2017		5.11	
Verbale Assemblea Ordinaria 21.12.2017		5.12	
Verbale CS 12.01.2018		5.13	
Verbale di incontro con l'Amministratore Unico del 16 gennaio 2019		5.14	
6. I segnali del sorgere dello stato di insolvenza		Relazione sulle cause di insolvenza di Condotte	6.1
	Relazione sulle cause di insolvenza di Inso	6.2	
7. Le operazioni con parti correlate	Verbale del Collegio Sindacale del 8 aprile 2014	7.1.1	
	Atto Costitutivo Tenuta Roncigliano	7.1.2	
	Conferimento Condotte Immobiliare 20-03-2015	7.1.3	
	Perizia Equizi 20.03.2015	7.1.4	
	Cessione quote Tenuta Roncigliano Condotte Immobiliare - Condotte 20-03-2015	7.1.5	
	Condotte Immobiliare CdA 24.02.2015	7.1.6	
	Preliminare Compravendita del 01.04.2014 AGE N. 6153 S.3	7.1.7	
	Preliminare Compravendita del 01.04.2014 AGE N. 6154 S.3	7.1.8	
	Preliminare Compravendita del 01.04.2014 AGE N. 6155 S.3	7.1.9	
	Preliminare Compravendita del 01.04.2014 AGE N. 6170 S.3	7.1.10	
	Preliminare Compravendita del 01.04.2014 AGE N. 6172 S.3	7.1.11	
	Preliminare Compravendita del 01.04.2014 AGE N. 6174 S.3	7.1.12	
	Preliminare Compravendita del 01.04.2014 AGE N. 6176 S.3	7.1.13	
	Preliminare Compravendita del 01.04.2014 AGE N. 6178 S.3	7.1.14	
	Preliminare Compravendita del 01.04.2014 AGE N. 6182 S.3	7.1.15	
	Preliminare Compravendita del 01.04.2014 AGE N. 6184 S.3	7.1.16	
	Preliminare Compravendita del 01.04.2014 AGE N. 6185 S.3	7.1.17	
	Preliminare Compravendita del 01.04.2014 AGE N. 6186 S.3	7.1.18	
	Preliminare compravendita Ibisco	7.1.19	
	Preliminare compravendita Anagni	7.1.20	
	Risoluzione contrattuale Iniziativa Monterotondo	7.1.21	
Risoluzione contrattuale Iniziativa Ibisco	7.1.22		
Risoluzione contrattuale Iniziativa Anagni	7.1.23		
8. Considerazioni finali	Stato analitico ed estimativo delle attività Condotte Immobiliare	8.1	
	Elenco nominativo dei creditori Condotte Immobiliare	8.2	