



**condotte
immobiliare**
Società per Azioni

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

QUINTA RELAZIONE AL 30 SETTEMBRE 2020

Commissario Straordinario Prof. Avv. Giovanni Bruno

Commissario Straordinario Dott. Gianluca Piredda

Commissario Straordinario Dott. Matteo Uggetti



PREMESSE	1
1. ATTIVITA' POSTE IN ESSERE NEL PERIODO DI RIFERIMENTO	3
1.1 Sintesi della Attività Realizzate	3
1.2 Evoluzione dei Contenziosi Attivi.....	3
1.3 Evoluzione del Personale	6
2. ANDAMENTO DELL'ESERCIZIO DELL'IMPRESA	7
2.1 Andamento Economico	7
2.2 Andamento Patrimoniale	8
2.3 Andamento Finanziario.....	10
3. PROGETTO DI STATO PASSIVO	11
3.1 Evoluzioni precedenti nel Periodo di Riferimento.....	11
3.2 Evoluzioni nel Periodo di Riferimento	12
4. FATTI DI PARTICOLARE RILIEVO INTERVENUTI SUCCESSIVAMENTE AL PERIODO DI RIFERIMENTO	13
GLOSSARIO	14

PREMESSE

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

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

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

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

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

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

In data 6 novembre 2020 è stata depositata la quarta relazione trimestrale che copre il periodo decorrente dal 1° aprile al 30 giugno 2020 (di seguito la "**Quarta Relazione Trimestrale**").

La presente relazione (di seguito "**Relazione**" o "**Documento**") copre il periodo decorrente dal 1° luglio al 30 settembre 2020 (di seguito "**Periodo di Riferimento**").

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

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

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



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

1. ATTIVITA' POSTE IN ESSERE NEL PERIODO DI RIFERIMENTO

1.1 SINTESI DELLA ATTIVITÀ REALIZZATE

Nel Periodo di Riferimento, gli Scriventi Commissari hanno proseguito nel dare esecuzione alle attività del Programma.

Sono state portate avanti le operazioni preliminari alla vendita del patrimonio immobiliare afferente alle Iniziative Immobiliari diverse da quelle di Anagni, Bosa, e Monterotondo da affidare, come previsto dal Programma, ad istituto di vendite giudiziarie. In particolare, gli Scriventi Commissari, coadiuvati dal terzo perito indipendente (di seguito "**Terzo Perito Indipendente**") che a suo tempo aveva redatto le perizie di stima del patrimonio immobiliare, hanno terminato: (i) di ri-editare i report valutativi in precedenza predisposti per la redazione del Programma al fine di rimodulare gli stessi per i lotti e i macro-lotti così come configurati per la vendita, con la redazione di documenti indipendenti tra di loro da utilizzarsi per la procedura di vendita; (ii) di aggiornare e/o integrare i perimetri valutati, anche dal punto di vista catastale, al fine di tener conto delle variazioni nel frattempo intervenute.¹

Gli Scriventi Commissari hanno inoltre continuato nelle attività previste dal Programma che riguardano le Iniziative Immobiliari di Anagni, Bosa e Monterotondo.

Come già indicato nel Programma e nelle prime quattro relazioni trimestrali, al 30.09.2019, al 31.12.2019, al 31.03.2020 e al 30.06.2020 gli Scriventi Commissari hanno intrapreso le iniziative necessarie volte a "mettere in sicurezza" il patrimonio aziendale, composto essenzialmente da iniziative di sviluppo immobiliare a diversi stati di avanzamento.

1.2 EVOLUZIONE DEI CONTENZIOSI ATTIVI

Di seguito si riporta il dettaglio dello status dei contenziosi attivi relativi alla Società.

Contenzioso verso NR Palace S.p.A.

Autorità: Tribunale di Roma

Valore: Euro 1.057.300,00

Oggetto: NR Palace si è opposta al decreto n. 20433/13 con cui il Tribunale di Roma le ha ingiunto di pagare a Condotte Immobiliare (affidataria) la somma di Euro 1.057.300,00 a saldo dei lavori eseguiti dalla Società per la realizzazione di un edificio alberghiero. NR Palace, nel suo atto di citazione, oltre a chiedere la revoca del decreto ingiuntivo opposto, domandava in via riconvenzionale che Condotte Immobiliare fosse condannata al pagamento della somma di Euro 600 migliaia per i danni che la controparte asserisce di aver sopportato in dipendenza di dichiarati gravi vizi costruttivi dell'edificio. Condotte Immobiliare si è costituita resistendo nel merito e chiamando in causa Condotte (assuntore), onde consentire a sua volta a quest'ultima di chiamare in giudizio l'effettivo esecutore dei lavori (i.e. subappaltatore).

Nell'udienza per la prosecuzione del giudizio del 29 ottobre 2019, il giudice si è riservato di decidere sull'eventuale necessità di rinnovazione della CTU concedendo alle parti termine per note, che sono state depositate nell'interesse di Condotte.

¹ Il Terzo Perito Indipendente ha proceduto in data 5 ottobre 2020 a giurare le relative perizie.

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

Autorità: Corte d'Appello di Roma

Valore: Euro 663.295,71

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

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

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

All'esito del primo grado del giudizio civile il Tribunale di Roma, preso atto delle risultanze della perizia contrattuale, ha stabilito che il contratto di appalto prevedeva un corrispettivo omnnicomprensivo e che, pertanto, nulla era dovuto a Condotte Immobiliare per i lavori di adeguamento sismico. La sentenza è stata impugnata e il giudizio sarà chiamato per precisazione delle conclusioni il 27 marzo 2023.

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

Autorità: Corte d'Appello di Roma

Valore: Euro 729.000,00

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

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

La sentenza di primo grado ha avuto esito negativo e Condotte Immobiliare ha proceduto all'impugnazione. La prossima udienza, inizialmente prevista per il 21 ottobre 2020, è stata differita al 25 febbraio 2021 sempre per la precisazione delle conclusioni.

Contenzioso verso Ardeatina Immobiliare S.r.l.

Autorità: Corte d'Appello di Roma

Valore: Euro 2.165.000,00



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

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

È pendente il giudizio di appello con udienza di precisazione delle conclusioni fissata al 19 novembre 2020. La causa è stata trattenuta in decisione con assegnazione dei termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

Contenzioso verso Fiere Service di Cianflone & C.

Autorità: Tribunale di Roma

Valore: Euro 63.000,00

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

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

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

Autorità: Tribunale di Roma

Valore: Euro 17.500,00

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

A seguito dell'ottenimento del decreto ingiuntivo è stato concordato con il debitore un piano di rientro che si è concluso con il pagamento di tutte le rate.

Contenzioso verso Condominio in Via del Commercio

Autorità: Corte d'Appello di Roma

Valore: Euro 20.000,00

Oggetto: Impugnazione della decisione che ha rigettato l'opposizione di Condotte Immobiliare avverso un decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo notificato dal Condominio Green Village per oneri condominiali asseritamente non pagati. Condotte Immobiliare ha saldato l'importo stante la provvisoria esecutorietà. La causa in appello sarà chiamata per precisazione delle conclusioni in data 21 gennaio 2021.

Esecuzione immobiliare promossa dal Condominio di Via del Commercio n. 4.

Autorità: Tribunale Civile di Roma, r.g. n. 896/2018.

Valore: € 14.827,25.

Oggetto: Esecuzione immobiliare promossa dal Condominio di Via del Commercio nei confronti di Condotte Immobiliare per un credito di € 14.827,25 portato dal decreto ingiuntivo n. 241/2018 oltre le spese legali liquidate con il predetto decreto. Con provvedimento del 10 dicembre 2020 la procedura esecutiva è stata dichiarata improcedibile.

Insinuazione al passivo del fallimento della società Lombarda & Associati s.r.l.

Autorità: Tribunale Civile di Milano, Sez. Fall., Fallimento n. 759/2018.

Valore: € 500.000,00 oltre interessi.

Oggetto: Insinuazione tardiva al fallimento della società Lombarda & Associati s.r.l. per un credito derivante dall'inefficacia dell'opzione esercitata dalla predetta società entro il termine previsto dal contratto di opzione sulla quota del Fondo Venice Waterfront. L'udienza di esame dello stato passivo è fissata al 13 gennaio 2021.

1.3 EVOLUZIONE DEL PERSONALE

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

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

2. ANDAMENTO DELL'ESERCIZIO DELL'IMPRESA

2.1 ANDAMENTO ECONOMICO

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

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

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

	01.07.20 30.09.20	01.01.20 30.06.20	01.01.19 31.12.19	05.12.18 31.12.18
Ricavi delle Vendite e delle Prestazioni	73,0	262,7	502,5	51,6
Variaz. delle Rimanenze di Prodotti in Corso di Lavoraz., Semil. e Fin.	-	-	619,0	-
Altri Ricavi e Proventi	-	24,8	170,2	-
Totale Valore della Produzione	73,0	287,5	1.291,7	51,6
(Per Materie Prime, Sussidiarie, di Consumo e Mercì)	-	-	(0,1)	(0,2)
(Per Servizi)	(49,3)	(502,8)	(322,5)	(42,8)
(Per Godimento di Beni di Terzi)	(6,1)	(451,5)	(1.751,1)	(124,1)
(Per il Personale)	(21,8)	(58,4)	(139,1)	(4,3)
(Ammortamenti e Svalutazioni)	(4,3)	(66,0)	(176,9)	(6,3)
(Variazioni Rim. di Materie Prime, Sussidiarie, di Consumo e Mercì)	-	-	-	-
(Accantonamenti per Rischi)	-	-	-	-
(Altri Accantonamenti)	-	-	-	-
(Oneri Diversi di Gestione)	(70,2)	(144,1)	(459,5)	(42,6)
(Totale Costi della Produzione)	(151,7)	(1.222,8)	(2.849,2)	(220,4)
Differenza tra Valore e Costi della Produzione	(78,6)	(935,3)	(1.557,6)	(168,8)
Proventi da Partecipazioni	-	-	-	-
Altri Proventi Finanziari	(0,6)	1,2	4,4	1,8
(Interessi e Altri Oneri Finanziari)	-	-	(0,0)	14,0
Utili (Perdite) su Cambi	-	-	-	-
Proventi e Oneri Finanziari	(0,6)	1,2	4,4	15,7
Rettifiche di Valore di Attività Finanziarie	-	-	-	-
Risultato Prima delle Imposte	(79,2)	(934,1)	(1.553,2)	(153,1)
Imposte sul Reddito dell'Esercizio	-	-	-	-
Utile (Perdita) del Periodo	(79,2)	(934,1)	(1.553,2)	(153,1)

Valore della Produzione

Nel Periodo di Riferimento la Società ha registrato un Valore della Produzione pari complessivamente a **Euro 73 migliaia**, relativi a fitti attivi.

Costi della Produzione

Nel Periodo di Riferimento i Costi della Produzione sono ammontati complessivamente ad **Euro 152 migliaia**. Nello specifico:

- **Costi per Servizi per Euro 49 migliaia**, di cui: (i) Euro 36 migliaia relativi a prestazione professionali, tra le quali rientrano, tra l'altro, i corrispettivi per il *service* operativo, tecnico, organizzativo ed amministrativo erogato da Condotte nel Periodo di Riferimento; (ii) Euro

- 8 migliaia relativi a fidejussioni assicurative; (iii) Euro 2 migliaia relativi ad assicurazioni; (iv) Euro 3 migliaia relativi a spese e prestazioni diverse;
- **Costi per Godimento di Beni di Terzi per Euro 6 migliaia**, relativi a noleggi;
- **Costi per il Personale per Euro 22 migliaia**;
- **Ammortamenti e Svalutazioni per Euro 4 migliaia**, ascrivibili agli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali e materiali;
- **Oneri Diversi di Gestione per Euro 70 migliaia**, relativi principalmente alla quota dell'IMU del Periodo di Riferimento.

In considerazione dell'andamento sopra descritto, il Periodo di Riferimento contabilizza una differenza negativa tra Valore della Produzione e Costi della Produzione per circa Euro 78,6 migliaia, che a seguito di oneri finanziari netti per Euro 0,6 migliaia, determina un risultato netto negativo di circa Euro 79 migliaia.

2.2 ANDAMENTO PATRIMONIALE

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

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

- **Immobilizzazioni Immateriali:** le variazioni intervenute rispetto alla data del 30 giugno 2020 sono ascrivibili alle quote di ammortamento del periodo;
- **Immobilizzazioni Materiali:** le variazioni intervenute rispetto alla data del 30 giugno 2020 sono legate alle quote di ammortamento del periodo;
- **Immobilizzazioni Finanziarie:** non sono intervenute variazioni rispetto alla data del 30 giugno 2020;
- **Rimanenze:** non sono intervenute variazioni rispetto alla data del 30 giugno 2020;
- **Crediti:** le variazioni intervenute rispetto alla data del 30 giugno 2020 sono ascrivibili alle normali dinamiche del circolante;
- **Disponibilità Liquide:** le disponibilità liquide al 30 settembre 2020 risultano pari ad Euro 396 migliaia, in aumento di Euro 38 migliaia rispetto alla data del 30 giugno 2020. Si rimanda al paragrafo successivo per la disamina della composizione della voce in oggetto e delle principali movimentazioni che hanno determinato il decremento delle stesse.
- **Ratei e Risconti Attivi:** l'incremento nella voce è connesso alla normale dinamica dei risconti attivi;
- **Fondi per Rischi ed Oneri:** i fondi in parola non hanno registrato variazioni rispetto alla data del 30 giugno 2020;
- **Debiti:** le variazioni intervenute rispetto alla data del 30 giugno 2020 sono ascrivibili alle normali dinamiche del circolante, tenuto conto anche dell'incremento dei debiti verso Condotte per i corrispettivi per il *service* operativo, tecnico, organizzativo ed amministrativo erogato;
- **Ratei e Risconti Passivi:** il decremento è connesso alle quote dei ricavi sospesi relativi alle operazioni di leasing sull'iniziativa immobiliare Green Village di Monterotondo, tenuto conto degli effetti economici dello scioglimento dagli stessi.



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

ATTIVO	30.09.20	30.06.20	Δ vs. 30.09.20	31.12.19	Δ vs. 30.09.20	31.12.18	Δ vs. 30.09.20	05.12.18	Δ vs. 30.09.20
Immobilitazioni Immateriali	1,7	2,1	(0,3)	60,2	(58,5)	219,7	(218,0)	224,9	(223,2)
Concessioni, Licenze, Marchi e Diritti Simili	1,7	1,0	0,7	2,7	(1,0)	4,1	(2,4)	4,2	(2,5)
Altre	-	-	-	57,4	(57,4)	215,6	(215,6)	220,7	(220,7)
Immobilitazioni Materiali	20,2	24,1	(3,9)	31,9	(11,8)	49,4	(29,2)	50,5	(30,3)
Impianti e Macchinari	-	-	-	-	-	1,8	(1,8)	1,8	(1,8)
Altri Beni	20,2	24,1	(3,9)	31,9	(11,8)	47,6	(27,5)	48,8	(28,6)
Immobilitazioni Finanziarie	302,2	302,2	0,0	302,2	-	302,7	(0,5)	302,7	(0,5)
Partecipazioni	289,9	289,9	-	289,9	-	289,9	-	289,9	-
Crediti	12,4	12,4	-	12,4	-	12,8	(0,5)	12,8	(0,5)
Totale Immobilizzazioni	324,1	328,4	(4,3)	394,4	(70,2)	571,8	(247,6)	578,1	(254,0)
Rimanenze	54.992,4	54.992,4	-	54.992,4	-	54.373,5	619,0	54.373,5	619,0
Prodotti in Corso di Lavorazione e Semilavorati	29.309,6	29.309,6	-	29.309,6	-	29.309,6	(0,0)	29.309,6	(0,0)
Prodotti Finiti e Mercè	25.682,8	25.682,8	-	25.682,8	-	25.063,8	619,0	25.063,8	619,0
Crediti	5.784,9	5.744,7	40,2	5.718,6	66,3	6.385,1	(600,2)	6.393,7	(608,8)
Verso Clienti	2.787,2	2.778,5	8,7	2.772,8	14,4	3.366,2	(579,0)	3.370,1	(582,9)
Verso Controllanti	2.408,7	2.408,7	-	2.408,7	-	2.408,7	-	2.408,7	-
Verso Imprese sottoposte al controllo delle Controllanti	114,7	114,7	-	114,7	-	114,1	0,6	112,1	2,5
Crediti Tributari	415,2	387,1	28,1	362,1	53,2	430,2	(14,9)	416,2	(1,0)
Crediti verso Altri	59,1	55,7	3,4	60,4	(1,3)	65,9	(6,8)	68,5	(27,4)
Disponibilità Liquide	396,4	358,1	38,4	826,4	(430,0)	789,3	(382,9)	731,7	(335,3)
Depositi Bancari e Postali	393,4	355,0	38,4	823,1	(429,7)	785,1	(391,8)	87,3	306,1
Denaro e Valori in Cassa	3,1	3,1	-	3,3	(0,3)	4,2	(1,1)	644,5	(641,4)
Totale Attivo Circolante	61.173,7	61.095,1	78,6	61.537,5	(363,7)	61.547,8	(374,1)	61.498,9	(325,1)
Ratei e Risconti Attivi	5,4	4,2	1,3	454,4	(448,9)	1.935,7	(1.930,2)	1.981,6	(1.976,2)
TOTALE ATTIVO	61.503,3	61.427,7	75,6	62.386,2	(882,9)	64.055,2	(2.551,9)	64.058,6	(2.555,3)
PASSIVO									
Capitale	14.500,0	14.500,0	-	14.500,0	-	14.500,0	-	14.500,0	-
Altro Riserve	1.506,5	1.506,5	-	1.506,5	-	1.506,5	-	1.506,5	-
Utili (Perdite) Portati a Nuovo	(43.213,3)	(43.213,3)	-	(41.660,1)	(1.553,2)	(38.397,3)	(4.816,0)	(38.397,3)	(4.816,0)
Utile (Perdita) dell'Anno	(1.013,3)	(934,1)	(79,2)	(1.553,2)	539,9	(3.262,8)	2.249,5	(3.109,7)	2.096,4
Patrimonio Netto	(28.220,1)	(28.140,9)	(79,2)	(27.206,8)	(1.013,3)	(25.653,6)	(2.566,5)	(25.500,5)	(2.719,6)
Per Imposte, anche Differite	159,5	159,5	-	159,5	-	159,5	-	159,5	-
Altri	1.171,8	1.171,8	-	1.171,8	-	1.171,8	-	1.171,8	-
Totale Fondi per Rischi e Oneri	1.331,3	1.331,3	-	1.331,3	-	1.331,3	-	1.331,3	-
Trattamento di Fine Rapporto	111,2	109,3	1,9	105,4	5,8	102,8	8,4	103,0	8,2
Debiti verso Banche	63.089,0	63.069,0	2,0	63.068,3	0,7	63.074,5	(5,4)	63.087,6	(18,6)
Acconti	6.253,2	6.250,7	2,5	6.245,7	7,5	6.333,6	(80,4)	6.333,6	(80,4)
Debiti verso Fornitori	4.461,2	4.407,4	53,8	4.439,6	21,6	4.133,2	328,0	4.012,3	448,9
Debiti verso Controllanti	5.289,8	5.289,8	-	5.289,8	-	5.289,8	-	5.289,8	-
Debiti verso Imprese sottoposte al controllo delle Controllanti	6.990,9	6.954,3	36,6	6.881,1	109,8	6.771,9	219,0	6.761,1	229,7
Debiti Tributari	51,7	63,2	(11,5)	64,6	(12,9)	48,8	2,9	46,5	5,2
Debiti verso Istituti di Previdenza e di Sicurezza Sociale	33,5	33,7	(0,2)	32,8	0,8	32,0	1,5	28,9	4,6
Altri Debiti	2.131,6	2.059,9	71,8	2.060,6	71,0	2.048,2	83,5	2.009,4	122,2
Totale Debiti	88.281,0	88.128,0	153,0	88.082,5	198,4	87.732,0	549,0	87.569,2	711,7
Ratei e Risconti Passivi	-	-	-	73,8	(73,8)	542,9	(542,9)	556,6	(556,6)
TOTALE PASSIVO	61.503,3	61.427,7	75,6	62.386,2	(882,9)	64.055,2	(2.551,9)	64.058,6	(2.555,3)

2.3 ANDAMENTO FINANZIARIO

Come riportato in precedenza, le Disponibilità Liquide al 30 settembre 2020 risultano pari ad Euro 396 migliaia, in aumento di Euro 38 migliaia rispetto alla data del 30 giugno 2020.

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

	Dal 05.12.18 al 31.12.18	Dal 01.01.19 al 31.12.19	Dal 01.01.20 al 30.06.20	Dal 01.07.20 al 30.09.20
Disponibilità Liquide a Inizio Periodo	731,7	789,3	826,4	358,1
<i>Depositi Bancari e Postali</i>	87,3	785,1	823,1	355,0
<i>Denaro e Valori in Cassa</i>	644,5	4,2	3,3	3,1
Entrate Operative	63,6	837,3	251,2	78,9
- di cui Affitti e canoni Rent to Buy	43,8	767,6	217,2	77,2
- di cui GSE	19,8	59,4	32,3	-
Uscite Operative	(6,6)	(804,7)	(727,3)	(43,7)
- di cui Stipendi e Contributi	(5,6)	(129,9)	(124,6)	(30,7)
- di cui IMU e Tasi	-	(394,0)	(133,7)	-
- di cui Assicurazioni e Condomini	-	(68,6)	(34,3)	(11,3)
- di cui Service Condotte	-	(36,6)	-	-
- di cui Interventi di Manutenzione	-	(28,3)	(16,9)	(0,0)
- di cui Professionisti	-	(125,2)	(401,7)	(0,7)
Entrate non Operative	1,4	5,9	8,4	3,3
- di cui Interessi Attivi (Rettifica)	1,3	3,4	0,9	(0,4)
- di cui Transazione Legale	-	2,5	7,5	3,7
Uscite non Operative	(0,8)	(1,3)	(0,7)	(0,1)
- di cui Spese e Commissioni Bancarie	(0,8)	(1,3)	(0,7)	(0,1)
Disponibilità Liquide a Fine Periodo	789,3	826,4	358,1	396,4
<i>Depositi Bancari e Postali</i>	785,1	823,1	355,0	393,4
<i>Denaro e Valori in Cassa</i>	4,2	3,3	3,1	3,1
Δ Disponibilità Liquide nel Periodo	57,6	37,2	(468,4)	38,4

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

- **Entrate Operative** per Euro 79 migliaia, di cui Euro 77 migliaia relativi a fitti attivi e canoni di locazione relativi ai contratti *rent to buy*;
- **Uscite Operative** per Euro 44 migliaia, di cui: (i) circa Euro 31 migliaia relativi al personale; (ii) circa Euro 11 migliaia per assicurazioni.

3. PROGETTO DI STATO PASSIVO

3.1 EVOLUZIONI PRECEDENTI AL PERIODO DI RIFERIMENTO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 EVOLUZIONI NEL PERIODO DI RIFERIMENTO

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

Con riferimento alle contestazioni ed opposizioni allo stato passivo esecutivo, alla data del 30 settembre 2020, gli Scriventi Commissari hanno rilevato quanto segue:

- in data 17 giugno 2020, dinanzi al Tribunale Ordinario di Roma - Sezione Fallimentare è stato promosso giudizio di opposizione allo stato passivo, contrassegnato da R.g.n. 27988/2020, da parte dello Studio Legale Domenichelli e Associati, e che l'udienza di comparizione delle parti dinanzi al Giudice relatore è prevista per il 9 marzo 2021, ore 10:30;
- in data 22 giugno 2020, dinanzi al Tribunale Ordinario di Roma- Sezione Fallimentare è stato promosso giudizio di opposizione allo stato passivo, contrassegnato da R.g.n. 29110/2020, da parte di Crédit Agricole e che, in data 30 novembre 2020, si è tenuta l'udienza di comparizione all'esito della quale il Tribunale ha rinviato la causa all'udienza del 24 gennaio 2022, ore 10, per la precisazione delle conclusioni;
- in data 23 giugno 2020, dinanzi al Tribunale Ordinario di Roma - Sezione Fallimentare è stato promosso giudizio di opposizione allo stato passivo, contrassegnato da R.g.n. 29348/2020, da parte di Condominio Green Village, e che l'udienza di comparizione delle parti dinanzi al Giudice relatore è stata fissata per l'11 febbraio 2021, ore 11:15;
- in data 23 giugno 2020, dinanzi al Tribunale Ordinario di Roma - Sezione Fallimentare è stato promosso giudizio di opposizione allo stato passivo, da parte della società Security Line S.r.l. e che ad oggi non è stata ancora fissata l'udienza di comparizione delle parti dinanzi al Giudice relatore designato.
- in data 25 giugno 2020, dinanzi al Tribunale Ordinario di Roma- Sezione Fallimentare è stato promosso giudizio di opposizione allo stato passivo, contrassegnato da R.g.n. 29882/2020, da parte del sig. Romagnoli Vieri, e che l'udienza di comparizione delle parti dinanzi al Giudice relatore è prevista per il 7 aprile 2021, ore 10:15;
- in data 26 giugno 2020, dinanzi al Tribunale Ordinario di Roma - Sezione Fallimentare è stato promosso giudizio di opposizione allo stato passivo, contrassegnato da R.g.n. 29889/2020, da parte della Sig.ra Anna Colpo, e che l'udienza di comparizione delle parti dinanzi al Giudice relatore è prevista per il 16 marzo 2021, ore 10:30;
- in data 26 giugno 2020, dinanzi al Tribunale Ordinario di Roma - Sezione Fallimentare è stato promosso giudizio di opposizione allo stato passivo, contrassegnato da R.g.n. 29918/2020, da parte della Banca Popolare - Società Cooperativa S.p.a., e che ad oggi non è stata ancora fissata l'udienza di comparizione delle parti dinanzi al Giudice relatore designato.

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

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

Con osservanza.

Roma, li 28 dicembre 2020

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

Prof. Avv. Giovanni Bruno



Dott. Gianluca Piredda



Dott. Matteo Uggetti



GLOSSARIO

Comitato di Sorveglianza	Comitato di Sorveglianza dei Creditori di Condotte Immobiliare in A.S. istituito ai sensi dell'art. 45 D.Lgs. 270/1999
Con.Cor.Su.	Con.Cor.Su. S.c.ar.l.
Condotte	Società Italiana per Condotte d'Acqua S.p.A.
Condotte Immobiliare o Condotte Immobiliare in A.S. o Società o Società in A.S.	Condotte Immobiliare Società per Azioni in Amministrazione Straordinaria
Documento o Relazione	La presente relazione trimestrale sull'andamento dell'esercizio dell'impresa e sulla esecuzione del programma ex art. 61, 2° comma, d. lgs. 270/99
D.L. 347/2003	Decreto Legge 23 dicembre 2003, n. 347, convertito con modificazioni in legge 18 febbraio 2004, n. 39
D.Lgs. 270/1999	Decreto Legislativo 8 luglio 1999, n. 270
Data di Ammissione in A.S.	Il 5 dicembre 2018, data nella quale, con decreto del Ministero dello Sviluppo Economico, Condotte Immobiliare è stata ammessa alla procedura di amministrazione straordinaria ai sensi dell'articolo 3, comma 3 del D.L. 347/2003.
Data di Autorizzazione del Programma	Il 5 settembre 2019, data nella quale, con decreto del Ministero dello Sviluppo Economico, è stato autorizzato dallo stesso il Programma di Condotte Immobiliare in A.S..
Ergon	Ergon Engineering and Contracting Consorzio Stabile S.c.ar.l.
Iniziative Immobiliari	Le iniziative immobiliari di Condotte Immobiliare descritte nel presente Documento
Legge Fallimentare o L.F.	Regio Decreto 16 marzo 1942, 267
Nodavia	Nodavia S.c.p.a.
Periodo di Riferimento	Il periodo compreso tra il 1° luglio e il 30 settembre 2020
Procedura o Procedura di A.S.	La procedura di amministrazione straordinaria di Condotte Immobiliare
Relazione o Documento	La presente relazione trimestrale sull'andamento dell'esercizio dell'impresa e sulla esecuzione del programma ex art. 61, 2° comma, d. lgs. 270/99
Prima Relazione Trimestrale	La relazione trimestrale sull'andamento dell'esercizio dell'impresa e sulla esecuzione del programma ex art. 61, 2° comma, d. lgs. 270/99 che copre il periodo decorrente dal 1° gennaio al 30 settembre 2019, depositata in data 5 dicembre 2019
Seconda Relazione Trimestrale	La relazione trimestrale sull'andamento dell'esercizio dell'impresa e sulla esecuzione del programma ex art. 61, 2° comma, d. lgs. 270/99 che copre il periodo decorrente dal 1° ottobre al 31 dicembre 2019, depositata in data 5 marzo 2020
Terza Relazione Trimestrale	La relazione trimestrale sull'andamento dell'esercizio dell'impresa e sulla esecuzione del programma ex art. 61, 2° comma, d. lgs. 270/99 che copre il periodo decorrente dal 1° gennaio al 31 marzo 2020, depositata in data 5 giugno 2020
Quarta Relazione Trimestrale	La relazione trimestrale sull'andamento dell'esercizio dell'impresa e sulla esecuzione del programma ex art. 61, 2° comma, d. lgs. 270/99 che copre il periodo decorrente dal 1° aprile al 30 giugno 2020, depositata in data 6 novembre 2020
Programma	Programma dell'amministrazione straordinaria di Condotte Immobiliare in A.S.
Programma Condotte	Programma della procedura di amministrazione straordinaria di Condotte, Ergon, Con.Cor.Su e Nodavia
Scriventi Commissari	I Commissari Straordinari nominati Ministro dello Sviluppo Economico Prof. Avv. Giovanni Bruno, Dott. Gianluca Piredda, Dott. Matteo Uggetti