

***MABO PREFABBRICATI S.P.A IN
LIQUIDAZIONE***

RELAZIONE DEL COMMISSARIO GIUDIZIALE

(Prof. Avv. Lucio Francario)

Ex art. 28 d.l.vo 8 luglio 1999 n. 270

Roma, 21 gennaio 2014

INDICE:

- 1. L'attivazione della procedura di amministrazione straordinaria. La sentenza n.92/2013 del Tribunale di Arezzo del 3 dicembre 2013.**
- 2. Accettazione della carica ed attività istruttoria condotta.**
- 3. Evoluzione della società. Compagine sociale, organi amministrativi e di controllo.**
 - 3.1. Evoluzione della società.**
 - 3.2. Il gruppo di appartenenza.**
 - 3.2.1. La società controllante: Mabo Holding S.p.A. in liquidazione.**
 - 3.2.2. La società partecipata Prefabricados Tecnyconta S.L. e i crediti da finanziamento.**
 - 3.2.3. I rapporti con la Mabo Building Srl.**
 - 3.2.4. Segue. I diritti contrattuali aventi ad oggetto la partecipazione all'80% in Maint Energy Srl e in Maint Energy Tre srl e i crediti da finanziamento.**
 - 3.2.5. La partecipazione in Ermione Srl e i crediti da finanziamento.**
 - 3.2.6. Le partecipazioni minori.**
 - 3.2.7. La collegata società Mabo edilizia ed Energia spa in liquidazione.**
 - 3.2.8. La partecipazione (perduta) in Air Beton S.p.A.**
 - 3.2.9. Scheda illustrativa delle partecipazioni nelle società del Gruppo Mabo.**
 - 3.3. Organi amministrativi e di controllo della Mabo Prefabbricati.**
- 4. L'andamento economico aziendale dell'ultimo periodo.**
- 5. La sussistenza dell'insolvenza.**
- 6. Le cause di insolvenza.**
 - 6.1. Le cause prossime.**
 - 6.2. Le cause remote.**

- 6.3. La vana ricerca di soluzioni concordate della crisi d'impresa: a) il piano di ristrutturazione ex art. 67 l.fall.;
- 6.4. Segue: b) la scelta dello strumento del concordato con cessione dei beni e la rinuncia al concordato in continuità. L'insuccesso della impostazione iniziale del concordato fondata sul supporto della "società di famiglia" Mabo Edilizia ed Energia s.p.a;
- 6.5. Segue: c) Il concordato preventivo nella versione finale supportata dalla Mabo Holding e dalla Edico.
- 6.6. In particolare: il contratto di affitto con la società Edico Srl, ora Mabo Edilpref Srl.
- 6.7. Il venir meno delle condizioni di successo del concordato e l'istanza di insolvenza e di ammissione all'amministrazione straordinaria del Pubblico Ministero.

7. La debitoria.

- 7.1. I debiti in prededuzione maturati nella procedura concordataria.
- 7.2. I debiti per il personale.
- 7.3. I debiti verso gli agenti di commercio.
- 7.4. I debiti verso i professionisti.
- 7.5. I debiti tributari.
- 7.6. I debiti v/ fornitori.
- 7.7. Debiti v/Banche, Soc. di leasing e Factoring

8. Le attività.

- 8.1. Premesse in ordine ai criteri valutativi delle componenti dell'attivo.
- 8.2. La liquidità
- 8.3. Beni immobili costituenti n. 7 lotti (di cui alla domanda di concordato).
- 8.4. Immobilizzazioni finanziarie. In particolare: i contratti di leasing.
- 8.5. Il ramo d'azienda di Bibbiena e del Corsalone (Mabo 1 e 4)
- 8.6. Il ramo d'azienda di Frosinone
- 8.7. I crediti
- 8.8. Le partecipazioni

8.9. La liquidità

9. L'esistenza delle condizioni previste dall'art. 2 d.l.vo 8 luglio 1999 n. 270.

9.1. Sussistenza del requisito richiesto sub a) relativo al numero dei lavoratori occupati.

9.2. Sussistenza del requisito richiesto sub b) relativo alla esposizione debitoria qualificata.

10. *La disamina delle concrete prospettive di recupero dell'equilibrio economico delle attività imprenditoriali ex art 27 d.l.vo 8 luglio 1999 n. 270.*

10.1. *L'osservazione di alcune dinamiche infragruppo e intersocietarie.*

10.2. *Criticità connesse alla ripresa produttiva.*

10.3. *Punti di forza nella prospettiva dell'amministrazione straordinaria.*

10.4. *Riflessioni su possibili dinamiche virtuose di filiera.*

10.5. *Il possibile riequilibrio economico.*

11. *Considerazioni conclusive.*

12. *Allegati.*

ALLEGATI:

A) STATO ANALITICO ED ESTIMATIVO DELLE ATTIVITA'

A1 valutazione dei beni immobili

A2 valutazione impianti macchinari e attrezzature degli stabilimenti

A3 valore delle partecipazioni

A4 beni in leasing

A5 beni in leasing oggetto di riscatto

A6 valorizzazione dei manufatti e delle materie prime al 13.09.13

A7 dettaglio dei crediti verso clienti

A8 prospetto crediti verso società del gruppo

B) ELENCO NOMINATIVO DEI CREDITORI CON INDICAZIONE DEI RISPETTIVI CREDITI E DELLE CAUSE DI PRELAZIONE.

B1 situazione patrimoniale passiva aggiornata al 30.11.2013

C) ALLEGATI ESPLICATIVI

C1 quadro rappresentativo dei rapporti infragruppo

C2 rapporto ANCE

C3 verbale di riunione presso il Ministero del lavoro del 14.01.14

C4 verbale di consultazione sindacale del 10.10.13

C5 verbale di integrazione di consultazione sindacale del 22.10.13

C6 relazione x art. 172 dei Commissari Giudiziali del 7.9.13

C7 relazione dei Commissari Giudiziali del 31.10.13

1. L'attivazione della procedura di amministrazione straordinaria. La sentenza n.92/2013 del Tribunale di Arezzo del 3 dicembre 2013.

Con sentenza n. 92/2013 del 3 dicembre 2013 (depositata il 4 dicembre 2013) il **Tribunale di Arezzo ha dichiarato lo stato di insolvenza della Mabo Prefabbricati s.p.a. in liquidazione sulla base di diversi presupposti processuali:**

- Il radicamento della competenza in capo al Tribunale di Arezzo in considerazione della circostanza che la sede della società debitrice trovasi in Bibbiena (in provincia di Arezzo) e quindi nel circondario dell'autorità giudiziaria adita;
- Il Provvedimento del medesimo Tribunale del 13.11. 2013 con cui è stata disposta la revoca del concordato preventivo presentato da Mabo Prefabbricati s.p.a. in liquidazione e fissata la convocazione per il 25.11.2013 di parte ricorrente, dei Commissari Giudiziali e del Ministero dello Sviluppo Economico;
- Il ricorso depositato dal P.M. che ha chiesto dichiararsi lo stato di insolvenza e l'ammissione della società alla procedura di amministrazione straordinaria;
- Le numerose istanze di fallimento presentate dai creditori (15 delle quali richiamate nella prima parte della sentenza n. 92/2013);
- La Nota del Ministero dello Sviluppo Economico (pervenuta nella Cancelleria in data 25.11.2013) con cui è stato dichiarato lo stato di insolvenza e designato il Commissario Giudiziale;
- La dichiarazione – resa alla udienza del 25.11.2013 – con la quale la società debitrice ha dichiarato di non opporsi alla declaratoria di stato di insolvenza, rinunciando altresì al termine di 15 giorni di cui all'art. 7 del d. lg.vo n. 270/99.

Fra i motivi di merito della decisione si rinvencono quelli volti a sottolineare:

- Che la società debitrice presenta i caratteri soggettivi dell'imprenditore commerciale poiché esercita una attività economica in forma collettiva (quella della s.p.a.);
- Che ricorrono i requisiti di cui all'art. 1, comma 2, l.fall. sia perché riconosciuti dalla stessa società debitrice, sia perché chiaramente

deducibili dalle scritture contabili e dai bilanci depositati, oltre che dal ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo e dalla relazione dei commissari giudiziali della procedura di concordato ex art. 172 l.fall.;

- Che ricorrono i requisiti dimensionali, quanto al carico occupazionale (ex art. 2, comma 1, lett. a) del decreto legislativo n. 270/99) in quanto i dipendenti superano il numero di 200, come attestato, tra l'altro, dal verbale di accordo firmato presso il Ministero del Lavoro in data 3.10.2013 finalizzato alla fruizione del trattamento di Cassa integrazione, che fa riferimento a numero 427 unità dipendenti;
- Che ricorrono altresì i requisiti richiesti per apprezzare la debitoria ex art. 2, comma 1, lett. b) del d.l.vo n. 270/99 sia con riferimento al bilancio approvato al 31/12/2011 sia con riferimento a quello al 31/12/2012.

Il dispositivo della sentenza in parola contiene le seguenti determinazioni da segnalare ai fini della procedura:

DICHIARA lo stato di insolvenza della società;

NOMINA giudice delegato il dott. Antonio Picardi;

NOMINA commissario giudiziale il prof. avv. Lucio Francario;

STABILISCE il giorno 1.4.2014 ore 9.30 per l'adunanza in cui si procederà all'esame dello stato passivo davanti al Giudice Delegato, nel suo ufficio presso la sede del Tribunale

ASSEGNA ai creditori ed ai terzi che vantano diritti personali o reali mobiliari o immobiliari su cose in possesso della società insolvente il termine perentorio di 90 giorni dalla data di affissione della sentenza, per la presentazione in cancelleria delle domande di insinuazione;

STABILISCE che la gestione dell'impresa, fino a quando non si procederà a norma dell'articolo 30 del decreto legislativo n. 270/99, sia lasciata all'imprenditore insolvente;

DICHIARA la sentenza provvisoriamente esecutiva;

AUTORIZZA la prenotazione a debito delle spese relative alla presente sentenza ed alla comunicazione e pubblicazione della stessa;

MANDA alla Cancelleria per gli adempimenti di cui all'art. 17 l.fall. e la comunicazione al Ministero dello Sviluppo Economico.

2. Accettazione della carica ed attività istruttoria condotta.

Il sottoscritto ha ricevuto la comunicazione di nomina via fax in data 4.12. 2013 e ha provveduto all'accettazione della carica in data 5.12.2013.

Ai fini della redazione della presente Relazione sono stati presi in considerazione i materiali d'archivio della procedura concordataria presenti nella cancelleria del tribunale di Arezzo e i documenti societari presenti presso la sede sociale.

Altri elementi di riflessione sono stati tratti dai colloqui intervenuti:

- In data 5.12.2013 con il G.D. dott. Picardi;
- In data 5.12.2013 e in data 27.12.2013 con i sigg. Roberto Falsini (già presidente del C.d.A. della Mabo Prefabbricati) e Silvia Falsini (attuale liquidatore della società);
- In data 27.12.2013 con il dott. Manca presidente della EDICO srl affittuaria del ramo d'azienda Mabo costituito dallo stabilimento di Bibbiena;
- In data 16.1.2013 con la prof.ssa Saitta, già Commissario Giudiziale del Concordato Mabo Prefabbricati srl;

Sono stati effettuati sopralluoghi e verifiche a campione dei beni da inventari peritali presso gli stabilimenti in data 5.12.2013 e 27.12.2013.

Il Liquidatore della società e il personale dell'ufficio amministrativo di Bibbiena hanno collaborato positivamente e proficuamente nel supportare la ricerca della documentazione utile e la messa a punto di informative *ad hoc* richieste dallo scrivente.

La mole di verifiche da effettuare ai fini della istruttoria della Relazione e il concomitante periodo festivo hanno indotto lo scrivente a richiedere al G.D., in data 19.12.2013, una proroga di 20 giorni del termine assegnato per la consegna della stessa, richiesta autorizzata con provvedimento del 20.12.2013.

3. Evoluzione della società. Compagine sociale, organi amministrativi e di controllo.

3.1. Evoluzione della società.

La società attualmente denominata Mabo Prefabbricati spa viene costituita con la denominazione di "Granducato Prefabbricati S.r.l." in data 19.10.2001, con atto a rogito del Notaio Francesco Pane, rep. N. 38388 racc. n. 6987, e successivamente iscritta nel Registro delle Imprese di Arezzo nella Sezione ordinaria in data 22.10.2001 (Partita Iva, codice Fiscale e numero d'iscrizione : 01706330519), REA: 132832.

La sede legale, invariata sin dalla costituzione è in Bibbiena (AR), Località Ferrantina s.n., cap 52011.

Il capitale sociale iniziale era pari ad € 10.000,00 e risultava ripartito, quanto all'1% in capo al sig. Roberto Falsini e, quanto al residuo 99%, in capo alla società MABO PREFABBRICATI S.p.A. (già Mabo Costruzione e montaggio Prefabbricati in ferro e cemento S.r.l.).

L'oggetto sociale è il seguente: *<< la società ha per oggetto sociale la fabbricazione, la produzione ed il commercio di edifici prefabbricati e non, aventi qualsiasi destinazione, di carpenteria metallica e di prefabbricazione in genere. Per il raggiungimento dello scopo sociale e, con esclusione delle operazioni di raccolta del risparmio e di quelle vietate o, in assenza di autorizzazione, soggette a particolari regimi autorizzativi, dalla presente e futura legislazione, la società potrà:*

- *Compiere tutte le operazioni commerciali, industriali, finanziarie, di leasing, mobiliari, immobiliari, necessarie o utili;*
- *Assumere interessenze e partecipazioni in imprese e/o società costituite o da costituire , aventi oggetto affine, analogo o connesso al proprio;*
- *Concedere fidejussioni e avalli;*
- *Compiere tutte le operazioni che venissero ritenute utili o necessarie a favorire il raggiungimento dell'oggetto sociale , ivi compresa l'assunzione di mutui passivi e la concessione di garanzie anche ipotecarie....>>.*

In data 31.5.2002 veniva deliberato l'aumento del capitale sociale da €. 10.000,00 ad € 7.450.000,00 (mediante conferimento del ramo d'azienda del

socio maggioritario stimato in € 7.444.587,40, con accantonamento a riserva della differenza di € 4.587,40 non destinata all'aumento di capitale) e la contemporanea trasformazione da s.r.l. in s.p.a. nonché la modifica della denominazione sociale in Mabo Prefabbricati s.p.a. nel mentre anche la società conferente mutava nome e veniva denominata "Mabo Holding S.p.A".

In data 8.5.2006 veniva deliberata la fusione mediante incorporazione della società Edilias S.p.A., con sede in Torino, società interamente controllata dalla Mabo Holding S.p.A.: la fusione per incorporazione avveniva poi il 22.7.2006 (con atto a rogito Notaio Francesco Pane, rep. N. 51108) senza dar luogo ad aumento di capitale, in quanto il capitale sociale (indicato in € 486.220,00) e il patrimonio dell'incorporata venivano fatti confluire nel patrimonio della società incorporante, costituendo una speciale riserva da fusione.

Il ramo d'azienda sito in località Caluso (TO), a suo tempo destinato a presidiare il mercato del nord-est italiano e le propaggini francesi, veniva successivamente dismesso.

In data 27.7.2011 (con atto a rogito Notaio Francesco Pane, Rep. 57397), la Mabo Prefabbricati srl acquisiva in affitto un ramo d'azienda della società Seralwall s.r.l.¹ [società operante nel settore degli infissi e dei serramenti che utilizzava i capannoni siti in Chiusi della Verna, Frazione Corsalone, Via Nazionale, 55, condotti in leasing dalla L.F. Holding spa, in località attigua a quella in cui la Mabo Prefabbricati già operava (nello stabilimento di proprietà Mabo Holding s.p.a.) per la produzione di pannelli e case ecologiche prefabbricate].

Il canone di affitto veniva in un primo momento definito in € 180.000,00 annui.

Successivamente, (con atto a rogito Notaio Francesco Cirianni, Rep. 15621, del 30.5.2012) la MABO PREFABBRICATI S.P.A. in liquidazione cedeva a sua volta l'affitto alla MABO EDILIZIA ED ENERGIA S.p.A. (di seguito anche MEE), contratto che veniva poi modificato con atto del 18.6.2012 (a rogito Notaio Cirianni, Rep. n. 15740): in quest'ultima occasione il canone veniva ridefinito in € 90.000,00 oltre Iva.

¹ La società Seralwall S.r.l. , con sede in Milano, era controllata dalla stessa "famiglia Falsini". Detta società presentava domanda per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo in data 29.11.2012 ma la soluzione non trovava successo e la società veniva dichiarata fallita dal Tribunale di Milano in data 13.5.2013 (curatore il dott. Zanetti).

Più in generale, con il su richiamato atto del 30.5.2012, MABO PREFABBRICATI concedeva in affitto a MEE per 10 anni (dal 1.6.2012) i rami d'azienda di sua proprietà relativo agli stabilimenti siti in Bibbiena e Corsalone aventi ad oggetto l'attività di produzione, montaggio e commercializzazione di prefabbricati in cemento armato timbrato e precompresso per un corrispettivo pari ad € 200.000,00 annui.

Con contratti collegati del 1.6.2012, stipulati tra le stesse parti per un periodo di durata fino al 31.12.2012, veniva stabilito:

- con il primo, l'assunzione da parte di MEE a favore di Mabo Prefabbricati degli obblighi consistenti nelle prestazioni di gestione contabile e amministrativa, di gestione finanziaria di tesoreria, di pagamento, di elaborazione dati (inclusa la fatturazione e la gestione della contabilità), di esecuzione degli adempimenti fiscali, di assistenza contrattuale e legale, verso il pagamento di un corrispettivo forfettario mensile di € 500,00 oltre al rimborso del costo orario del personale impiegato per detta attività;

- con il secondo, l'assunzione da parte di Mabo Prefabbricati a favore di MEE degli obblighi consistenti nelle prestazioni inerenti l'attività di gestione del personale (ivi compresi gli adempimenti fiscali e contributivi) e quella di gestione della comunicazione esterna e di marketing, verso il pagamento di un corrispettivo di € 12 oltre IVA per ogni cedolino oltre al rimborso dei costi del personale per il servizio di marketing.

Questi contratti ed altri si inseriscono in una più generale dinamica tesa a risolvere la crisi aziendale con soluzioni concordate della crisi d'impresa, che ha visto succedersi tre diverse fasi:

- a) La ricerca di una soluzione della crisi concordata con gli Istituti bancari di riferimento, mediante una ristrutturazione a prevalente carattere finanziario ex art. 67 l.fall;
- b) La ricerca di una soluzione concordataria liquidatoria che prevedeva il supporto di una società scaturita dall'ambito familiare (la MEE): v. domanda di preconcordato ex art. 161, comma 6, legge fall. e successiva domanda di concordato del 31.12.2012;
- c) La ricerca di una soluzione concordataria liquidatoria che prevedeva il supporto di una società di matrice esterna all'ambito familiare (la

EDICO): v. domanda di concordato 9.8.2013, che si innesta nella procedura già aperta (n.21/2012) alla stregua di “Integrazione modificativa e migliorativa della proposta di concordato preventivo.

La vanificazione dell’ultimo tentativo ha portato poi alla dichiarazione di insolvenza, da cui ha preso le mosse la procedura che ci occupa, propedeutica alla amministrazione straordinaria della grande impresa in crisi.

3.2. Il Gruppo di appartenenza.

Una disamina viva in grado di assicurare una immediata percezione degli intrecci infragruppo è possibile effettuare prendendo in esame il documento allegato sub. C1.

3.2.1. La società controllante: Mabo Holding S.p.A. in liquidazione.

La Mabo Prefabbricati S.p.A. è interamente controllata dalla Mabo Holding S.p.A. in liquidazione, la cui composizione sociale è così configurata:

- Roberto Falsini :	11,24% in proprietà;
- Silvia Falsini:	11,24% in proprietà;
- Giovannini Maria Ved. Luigi Falsini:	11,24% in usufr. Nuda proprietà in parti eguali ai figli Roberto e Silvia Falsini;
- Oliviero Falsini e Ghinassi Angiola Maria:	10,00% in usufr. Nuda proprietà in parti eguali ai figli Miriam, Barbara e Stefano;
- Sergio Falsini e Marianini Carla:	21,86% in usufr. Nuda proprietà ai figli Ubaldo e Cristiano;
- Piero Falsini e Mugnai Emanuela:	21,86% in usufr. Nuda proprietà ai figli Nicoletta e Nadia;
- Orlandi Antonella:	0,67% in proprietà;
- Batisti Ing. Sergio:	0,50% in proprietà;
- Azioni proprie:	11,40%

La Mabo Holding appartiene alla famiglia Falsini, come è evidente dalla composizione sociale sopra riportata, famiglia che ha espresso nei consigli di amministrazione di Mabo Prefabbricati, i soggetti che hanno gestito quest’ultima società prima della dichiarazione di insolvenza.

La Mabo Holding ha sede in Bibbiena (AR) in Località Ferrantina; fino all’assemblea dell’8 agosto 2013 vantava un capitale sociale pari ad € 884.000,00.

In seno alla detta assemblea (il cui verbale è stato redatto per atto Notaio Zazzaro, Rep. 31563 racc. 10484: v. allegato 7 alla Integrazione alla domanda di concordato) veniva approvata la situazione patrimoniale aggiornata al 30 giugno 2013 e la società veniva posta in liquidazione (liquidatore unico il dott. Falsini Cristiano) per la riduzione del capitale sociale al di sotto del minimo legale, ai sensi dell'art. 2484, primo comma, n. 4) c.c.

Nella situazione patrimoniale rilevata al 30 giugno 2013 emerge un patrimonio netto negativo di € - 1.824.399, che aggrava (per € 421.772) la situazione che si registrava al 31.12.2012, che già segnalava un patrimonio netto negativo di € - 1.402.627.

A ciò aggiungasi che i conti d'ordine segnalano una debitoria potenziale (rilevata al 30 giugno 2013) in relazione ai rischi assunti per fideiussione, garanzie reali e contratti di leasing, pari ad € 14.743.345.

Mabo Holding ha assicurato il proprio sostegno al concordato Mabo Prefabbricati assicurando garanzie per il buon esito dello stesso.

Nella Integrazione della domanda di concordato depositata il 9.8.2013 la proponente Mabo Prefabbricati s.p.a, dichiarava di voler migliorare la proposta concordataria anche grazie alla <<volontà espressa da Mabo Holding S.p.A., socio unico di Mabo Prefabbricati S.p.A., di fornire idonee garanzie per il buon esito della proposta integrativa sino a concorrenza del fabbisogno concordatario necessario ad assicurare al ceto creditorio chirografario suddiviso nelle varie classi il raggiungimento delle percentuali minime già precisate entro il massimale di € 8,5 milioni. Il tutto comunque nell'ambito dei limiti del patrimonio della stessa Mabo Holding S.p.A. e nel rispetto dei creditori preesistenti nella medesima>> (p.5).

Nel medesimo documento da ultimo citato si aggiungeva (a pag. 21): <<Si intende che restano ferme tutte le garanzie, rinunce e guarentigie di qualsivoglia natura che siano state prestate nell'originaria proposta qui integrata (vedi in particolare il doc. n. 14 allegato all'originaria proposta, in

atti)²>>. A suo tempo, nel delineare la prima proposta concordataria, si era precisato in ordine alla “Capacità patrimoniale di Mabo Holding S.p.A.” che << *il patrimonio utile ad assicurare l’adempimento delle obbligazioni di garanzia sopra descritte dovrebbe essere prossimo ad € 14.843.356,46*>>.

Al riguardo i Commissari Giudiziali della procedura concordataria, dopo aver richiamato i termini della garanzia originaria³, avevano espresso un giudizio a dir poco impietoso (pp. 241-242):<< *Tali garanzie risultano ad oggi inefficaci per i motivi meglio appresso descritti. Gli scriventi Commissari rilevano la non veridicità di quanto indicato nella proposta così come integrata il 9.8.2013; ed infatti:*

- a) *Risultano ad oggi di fatto inefficaci e, dunque, non fornite al ceto creditorio le garanzie di cui all’allegato 14 della proposta originaria, in quanto risolutivamente condizionate, tra l’altro, al mancato tempestivo*

² Nella proposta originaria, nel paragrafo denominato “Garanzia Generale offerta da Mabo Holding Spa” si legge:<< *Le garanzie prestate da Mabo Holding consisteranno in diritti reali di prelazione (ipoteca e/o altro) sui beni immobili compresi nel patrimonio di Mabo Holding nonché sui beni immobili attualmente oggetto di locazione finanziaria che la stessa Mabo holding andrà a riscattare nel rispetto del piano di ammortamento presso il concedente in leasing*>> e si aggiungeva << *Qualora entro il suddetto termine (n.d.r. di 30 giorni) non risultasse possibile costituire le predette garanzie reali... Al fine di garantire la procedura circa l’adempimento di tale obbligazione, sarà costituito un temporaneo pegno in favore della procedura sulle azioni di Mabo Holding da parte di un numero di soci tale da costituire in garanzia almeno il 50 per cento più uno degli aventi diritto al voto. Tale pegno rimarrà efficace fino a quando potrà essere concessa la garanzia reale su quei beni della società che fossero finalmente riscattati o liberati da pregressi gravami*>>.

³ << *La proposta originaria si fondava, anche e tra l’altro, sulla disponibilità di Mabo Holding, nella qualità di controllante nonché fideiussore di alcuni fornitori di Mabo Prefabbricati, di rinunciare –previa definizione delle posizioni dei creditori assistiti da fideiussione – all’azione di regresso e/o di surroga nei confronti del concordato condizionatamente alla sua omologa. Inoltre, Mabo holding rinunciava, sempre condizionatamente all’omologa del concordato, ai canoni di locazione, a valere sugli immobili locati dalla società ricorrente in Reggio Emilia, Fabrico e Supino.*

La Mabo Holding si rendeva altresì garante (mediante il testo di una fideiussione non firmato riportato nell’allegato 14 della proposta originaria di concordato) delle obbligazioni assunte da MEE nei confronti di Mabo Prefabbricati con riferimento a:

1. *Il contratto di affitto di azienda stipulato in data 31.5.2012;*
2. *Il contratto estimatorio stipulato in data 30.5.2012;*
3. *L’offerta irrevocabile di acquisto dell’azienda oggetto di affitto sottoscritto in data 15.12.2012 e delle conseguenti obbligazioni di pagamento del corrispettivo.*

L’efficacia delle fideiussione, tra l’altro, decorreva dal giorno successivo all’integrale adempimento da parte dei soci MEE e della Fratelli Falsini S.p.A., alle obbligazioni di aumento del capitale sociale di € 2.000.000 del capitale sociale di MEE ed era risolutivamente condizionata “ad ognuno dei seguenti eventi:

- (1) *Mancata omologazione del concordato preventivo di Mabo Prefabbricati S.p.A. con provvedimento definitivo entro il 30.06.2014;*
- (2) *Mancato tempestivo ed integrale adempimento da parte dei soci attuali e della Fratelli Falsini S.p.A. alle obbligazioni di incremento del capitale sociale della Mabo Edilizia ed Energia S.p.A.”*

Come è facile notare, trattasi, allo stato, di garanzia impossibile in quanto l’aumento di capitale non è avvenuto tempestivamente ed è presumibile ipotizzare che mai avverrà in quanto la MEE ha depositato domanda di concordato preventivo c.d. “in bianco” (p. 235-236)>>.

ed integrale adempimento da parte dei soci di MEE alle obbligazioni di incremento del capitale sociale fino a 2 milioni di euro, non effettuato, di cui allo stato non può neanche presumersi l'esecuzione atteso l'intervenuto deposito della domanda di concordato preventivo c.d. "in bianco".

- b) L'impegno assunto di costituire in pegno il 44,64% del capitale sociale di Mabo Holding e le azioni proprie in portafoglio della società (per un ammontare pari all'11,404% del capitale sociale) in favore degli Organi della Procedura, contrariamente a quanto rappresentato, non consente di "determinare le decisioni sociali", in quanto consentono alla società di raggiungere i quorum richiesti per la valida costituzione dell'assemblea, ma non quello deliberativo, con la conseguenza che nessuna garanzia risulterebbe acquisita dai creditori in relazione all'orientamento delle delibere della società garante;*
- c) Mabo Holding, ormai priva di capitale sociale, opera in condizioni di deficit patrimoniale accompagnato da evidenti manifestazioni quanto meno di illiquidità, atteso che il revisore contabile ha evidenziato il mancato pagamento dei canoni di leasing e delle rate di mutuo scaduti, avendo invero ommesso di segnalare l'intervenuta risoluzione dei contratti di locazione finanziaria comunicata dalle concedenti in data 29.3.2013>>.*

La società Mabo Holding S.p.A. è stata posta in liquidazione (Liquidatore il dott. Cristiano Falsini) con delibera assembleare dell'8 agosto 2013 all'asserito << *di preservare il valore degli attivi nell'ottica della migliore e più rapida realizzazione del patrimonio sociale*>>⁴. Nella delibera assembleare del

⁴ Così, nella "Integrazione modificativa e migliorativa della proposta di concordato preventivo" presentata dalla Mabo Prefabbricati in data 9 agosto 2013, p. 20, là dove si aggiunge: <<Preme subito qui evidenziare che la decisione degli azionisti di porre in liquidazione la Mabo Holding S.p.A. deve intendersi finalizzata a favorire la realizzazione di risorse da porre, ove necessario, a disposizione di Mabo. La liquidazione di detta società permetterà infatti di far emergere, e quindi di monetizzare, tutti quei plusvalori latenti insiti nelle immobilizzazioni materiali di proprietà, oltre che degli immobili condotti in leasing. Di ciò peraltro si potrà avere contezza dal bilancio iniziale di liquidazione che sarà elaborato dal liquidatore di Mabo Holding S.p.A. nelle prossime settimane, in applicazione dell'art. 2490 cod.civ. e del principio contabile OIC 5, con conseguente variazione dei criteri di valutazione adottati ante liquidazione ed emersione di sopravvenienze attive e/o plusvalori anche a livello contabile.

La volontà della Mabo Holding S.p.A. di garantire l'adempimento del concordato è supportata inoltre dal pieno convincimento dei propri azionisti circa la bontà sia della proposta concordataria sia della prospettata continuità aziendale che assicura il mantenimento di posti di lavoro. Pertanto gli azionisti rappresentanti il 44,64% del capitale sociale hanno espresso la volontà, subordinatamente alla omologa del concordato, di costituire in pegno le proprie azioni, nonché in sede assembleare la volontà sociale di costituire in pegno n (in apposita assemblea da convocarsi ad hoc) anche le azioni proprie in portafoglio della società (per un

24.10.2013 è stato conferito al liquidatore *<<ogni e più ampio potere ordinario e straordinario per la liquidazione della società compresi quelli di presentare istanza per l'ammissione a procedure concorsuali e non..., di presentare istanza di fallimento in proprio, il tutto senza necessità alcuna di ottenere ulteriori autorizzazioni dall'assemblea>>*; nella medesima occasione è stata manifestata la volontà di prestare garanzie anche a favore di Mabo Edilizia ed Energia S.p.A., in concordato preventivo.

I Commissari giudiziali, sia nella Relazione ex art. 172 l.fall. (alle pagg. 235-242) sia nella successiva relazione del 31.10.2013 (alle pagg. 2-3), hanno ribadito una serie di perplessità in ordine alla garanzia offerta dalla Mabo Holding S.p.A. sia perché quest'ultima registra perdite e presenta un patrimonio netto negativo⁵, con il Collegio sindacale dimissionario, sia perché – a dire dei Commissari – pur essendo state depositate le azioni costituite in pegno da parte dei soci e rappresentative del 44,64% del capitale sociale non sarebbe fruibile il pegno sulle azioni proprie della società (rappresentative dell'11,404% del capitale sociale) in quanto il voto relativo a queste ultime sarebbe sospeso ai sensi dell'art. 2357 ter cod.civ.⁶

La Mabo Holding con atto del 24 ottobre 2013 ha stipulato un contratto di locazione con la società Edico S.r.l., avente ad oggetto l'immobile a destinazione industriale sito in Bibbiena che ospita il ramo d'azienda della Mabo Prefabbricati verso il corrispettivo di € 200.000 annui. Il contratto prevede che l'atto *<<è espressamente e risolutivamente condizionato alla mancata omologa del concordato preventivo Mabo Prefabbricati S.p.A. entro e non oltre il 31 dicembre 2014. In caso di mancata omologa dentro detta data,*

ammontare pari all'11,404% del capitale sociale) in favore degli organi della procedura, in modo che gli stessi possano esercitare il diritto di voto in assemblea e possano determinare le decisioni sociali (c.all.7,cit.).>>

⁵ Nell'assemblea straordinaria della Mabo Holding dell'8.8.2013 si è fatto riferimento alla situazione patrimoniale redatta il 2.8.2013, aggiornata al 30.6.2013, che evidenzia un'ulteriore perdita di € 421.773 *<<che è andata ad aggravare il deficit patrimoniale dell'azienda determinando un Patrimonio netto negativo dell'importo di € 1.824.399,00>>*. Vero è che nella medesima occasione il Presidente aveva avuto cura di precisare altresì *<<che – nonostante il patrimonio netto contabile negativo – il capitale immobiliare della società – secondo la valutazione svolta da soggetti qualificati a livello nazionale – apparirebbe nettamente superiore al livello di indebitamento, compresi i debiti residui nei confronti delle Società di leasing; pertanto, sulla base di un ipotetico bilancio di liquidazione elaborato dal Consiglio di Amministrazione, emergerebbe un patrimonio netto positivo, andando ad esprimere l'attivo a valori di realizzo ed il passivo a valori di estinzione>>*.

⁶ A dire il vero il diritto di voto è sospeso ma le azioni proprie concorrono a definire il *<<calcolo delle maggioranze e delle quote richieste per la costituzione e per le deliberazioni dell'assemblea>>*.

la conduttrice sarà tenuta alla restituzione dei locali entro i successivi 6 mesi salvo il pagamento dei relativi canoni>>.

Nell'ambito della procedura concordataria è stato rilevato un debito di natura chirografaria verso l'impresa controllante (voce D n. 11 del passivo), debito validato anche dai Commissari (v. pag. 202 relazione del 7 settembre 2013) che assomma a complessivi € 1.440.588,59 originato da due causali: a) quanto ad € 901.450 per effetto della surroga derivante dall'escussione della fideiussione fornita da Mabo Holding a favore di Gruppo centro Nord S.p.A.; b) quanto ad € 539.138,59 per effetto dell'atto di transazione e cessione del credito intervenuto tra Mabo Holding e Profilia S.p.A. (creditore di Mabo Prefabbricati).

Per converso, occorre tener conto di quanto rilevabile alla stregua di "Crediti verso imprese controllanti" (v. pag. 168 Relazione Commissari Giudiziali ex art. 172 l.fall).

Mabo Holding redigeva un bilancio consolidato comprensivo anche della posizione della controllata Mabo Prefabbricati S.p.A.

E' da segnalare come Mabo Holding:

- detiene in proprietà il 50% dello stabilimento di Bibbiena e il terreno contermini mentre l'altro 50% è detenuto sulla base di un rapporto di leasing instaurato con Banca Etruria;
- detiene in leasing lo stabilimento di circa 12.000 mq dello stabilimento Mabo del Corsalone (AR). Altri 8.000 mq. sono in proprietà di una società di leasing (locataria L.F. Holding).
- detiene a Reggio Emilia un terreno di 50.000 mq su cui insiste un edificio di circa 8.000 mq ove era sito lo stabilimento di produzione. Residua da pagare a Banca Etruria un credito di circa 900.000 Euro. Ci sono opportunità per la vendita dell'immobile a febbraio;
- detiene a Frosinone uno stabilimento (15.000 mq+ 5.000 mq) che insiste su un'area di 40.000 mq. C'è un onere residuo per il leasing di 1,4 mln di Euro. Il

31 luglio 2013 scadeva la rata del riscatto che non è stato effettuato. Sembrerebbe accordata una moratoria.

- detiene altresì proprietà minori;

- detiene una partecipazione (oggi pari al 10%) nella C.G.M. Srl. Le quote residue risultano in capo al Gruppo Centro Nord (25%)⁷ e alla famiglia Norcini (65%)⁸.

3.2.2. La società partecipata Prefabricados Tecnyconta S.L. e i crediti da finanziamento.

La Mabo Prefabbricati detiene una partecipazione pari al 50% nella società spagnola Prefabricados Tecnyconta S.L. (una delle aziende di riferimento nel settore della prefabbricazione nella penisola iberica che ha uno stabilimento a Saragozza e sede legale in Tauste); l'altro 50% della partecipazione è di proprietà del sig. Emilio Garces.

La predetta partecipazione è stata acquisita nel 2006 per effetto dell'operazione di fusione inversa intervenuta tra la incorporata Tecnymabo S.L. (già partecipata da Mabo al 50%) e la Prefabricados Tecnyconta S.L. (incorporante).

La Tecnyconta possiede a sua volta il 100% della partecipazione nella società CONTAMAR.

La Mabo Prefabbricati provvedeva ad iscrivere contabilmente la partecipazione in questione alla data del 4.1.2010 per € 6.553.676,37. Alla data del 6.8.2012 la voce in questione ammontava ad € 7.553.676: l'incremento di 1 mln corrispondeva ad un bonifico di pari importo effettuato da Mabo Prefabbricati a favore della partecipata in data 30.6.2011.

La valutazione in parola era frutto anche di una valorizzazione dell'avviamento pari a circa 16,6 milioni di Euro.

⁷ Il Gruppo centro Nord era creditore di Mabo Prefabbricati spa ed era stato garantito da Mabo Holding a mezzo di fideiussione; a seguito della escussione della fideiussione è stato raggiunto un accordo transattivo, grazie al quale il credito è stato saldato mediante dazione in pagamento del 25% delle quote in C.G.M. Srl.

⁸ La famiglia Norcini è entrata nel capitale di C.G.M. a seguito di operazione di scambio-permuta con le partecipazioni (all'epoca pari al 10,07%) nella Mabo Holding.

Alla voce *de qua* era altresì correlata la corrispondente voce di “Crediti” per € 211.775.

Nella Relazione predisposta dalla Mabo Prefabbricati (cfr. pag. 72 Relaz. Commissari), si evidenzia che *<<la nota crisi del mercato immobiliare spagnolo ha determinato la necessità, dopo anni di notevole successo da parte dell’impresa, di operare una ristrutturazione finanziaria che ha visto coinvolti tutti gli istituti di credito finanziatori, attraverso un periodo di moratoria, uno riscadenzamento dell’indebitamento e l’erogazione di un nuovo finanziamento unitamente ad un aumento di capitale da parte dei soci. Tale operazione è stata completata nell’estate del 2011>>*.

Alla luce di quanto appena esposto, l’attestatore del piano concordatario (dr. Andreani), pur dando atto dell’intervenuto aumento di capitale da € 151.260 ad € 2.151.252, aveva ritenuto – dopo aver acquisito il parere dell’auditor della partecipata – di azzerare l’avviamento iscritto in bilancio e, per l’effetto, di svalutare ai fini dell’apprezzamento dell’attivo concordatario sia la partecipazione che il credito (di € 211.775,51) per il loro intero ammontare.

Si tratta di scelta prudenziale, che merita di essere riverificata nella procedura che si è riaperta con la dichiarazione di insolvenza.

Si è avuta notizia che in data 31.7.2013 il Tribunale di Saragozza ha disposto (nell’ambito della procedura n. 272/2013 attivata volontariamente dalla Prefabricados Tecnyconta), la nomina di un amministratore giudiziale nella persona della sig.ra Asunciòn Esteban Saiz.

La società sta proseguendo l’attività economica in una procedura simile a quella italiana del concordato in continuità; l’attività aziendale impegna circa 30 dipendenti e il fatturato mensile è pari a circa 500.000 Euro.

In caso di esito positivo della procedura concorsuale la società potrebbe tornare *in bonis*, circostanza che potrebbe permettere il recupero, in tutto o in parte, delle somme versate da Mabo Prefabbricati a titolo di finanziamento soci.

E’ ovvio che In questa fase, risultando prematuro l’ordine di valutazioni, che merita di essere recuperato nel caso in cui si verifichi l’ipotesi appena espressa,

si ritiene di dover prudenzialmente valutare sia il credito che la partecipazione a zero.

3.2.3. I rapporti con la Mabo Building Srl.

La Mabo Building, anch'essa riconducibile alla "Famiglia Falsini", si è resa acquirente – nelle more della fase concordataria – delle partecipazioni detenute nella Maint Energy Srl (pari all'80% del totale, mentre il residuo 20% era già di pertinenza dell'acquirente).

La cessione ha avuto efficacia ma il corrispettivo previsto (pari ad € 480.000,00) non è stato corrisposto.

Vero è che il contratto di cessione prevedeva una clausola risolutiva per l'ipotesi che il concordato preventivo non avesse buon esito.

Ad oggi il ritrasferimento non è ancora avvenuto.

Nelle more si è realizzata una scissione che ha dato vita a due società (del che si dirà meglio di seguito nella parte dedicata a Maint Energy).

3.2.4. Segue. I diritti contrattuali aventi ad oggetto la partecipazione all'80% in Maint Energy Srl e in Maint Energy Tre srl e i crediti da finanziamento.

La società Maint Energy Srl viene costituita nel 2010 per realizzare, attraverso impianti fotovoltaici, la produzione di energia elettrica "pulita" per le necessità produttive del Gruppo e non solo.

Il Gruppo Mabo ha sostituito la copertura degli 8 edifici che ospita(va)no le sedi operative del Gruppo con una operazione di bonifica delle parti in eternit e il ricorso alla tecnologia Solar Solution Mabo. Ha costruito 33 nuovi edifici che producono energia ed ha attivato iniziative per ultimarne altri 9.

La potenza installata è pari a 12 megawatt, capaci di garantire, grazie agli incentivi che gli edifici costruiti secondo le tecniche Mabo consentono di attivare⁹, una redditività lorda di € 4.243.500 all'anno.

La partecipazione in Maint Energy risulta completamente azzerata nella situazione patrimoniale al 6.8.2012 e in quelle al 31.12.2012 e al 31.5.2013 di cui al prospetto redatto dai Commissari Giudiziali nella Relazione al 7 settembre 2013 (p. 71-72).

Risultava fatta salva solo la correlata posizione creditoria da finanziamento soci fatta pari ad € 70.000.

Questa posizione creditoria risulta chiusa con il bonifico effettuato a favore di Mabo Prefabbricati in data 26.11.2013 di pari importo.

La Maint è proprietaria dell'impianto solare installato sullo stabilimento di Bibbiena (1 Megawatt). Il finanziamento è stato accordato dalla ING Leasing.

La copertura solare realizzata a Frosinone è stata ceduta nel 2011 per 20 anni al gruppo Sorgente.

Maint Energy Srl ha un capitale sociale di € 50.000. Nella Nota Integrativa al bilancio al 31.12.2011 si rappresenta una percentuale di partecipazione pari all'80%, un valore di bilancio pari ad € 40.000, un patrimonio netto pari ad € 459.630 e un risultato d'esercizio pari ad € 427.040.

La partecipazione di controllo in Maint Energy è stata ceduta alla Mabo Building (già titolare del residuo 20%) per un corrispettivo di € 480.000, mai corrisposto: in sede di cessione era stato previsto che l'efficacia della cessione era condizionata all'omologa del concordato preventivo.

Nel bilancio al 31.12. 2012 il valore della partecipazione risulta completamente azzerato, come del resto quello relativo a tutte le partecipazioni.

Più in generale, il valore della partecipazione risulta completamente azzerato nella situazione patrimoniale al 6.8.2012 e in quelle al 31.12.2012 e al

⁹ E che hanno comportato un beneficio ambientale correlato alla mancata immissione in atmosfera di 6.500 tonnellate di anidride carbonica.

31.5.2013 di cui al prospetto redatto dai Commissari Giudiziali nella Relazione al 7 settembre 2013 (p. 71-72).

Si deve osservare, però, che è stata operata la scissione della Maint Energy che ha comportato la nascita di un nuovo soggetto : Maint Energy Tre srl.

In una situazione patrimoniale provvisoria pervenuta di recente che considera i valori al 31 agosto 2013, emerge per Maint Energy srl un debito per forniture operate dalla Mabo Prefabbricati pari ad € 338.261,69, e un debito ancor più rilevante (pari ad € 1.503.753,91) verso la Sorgente SGR, titolare degli impianti fotovoltaici presi in affitto da Maint Energy Srl; entrambi i debiti potranno essere difficilmente onorati, nelle condizioni attuali che registrano un forte divario tra il capitale circolante passivo (superiore ai 2 mln di Euro) e il capitale circolante attivo (di circa 1,8 mln di Euro).

Ai fini che ci occupano in questa sede, alla luce delle sia pur sommarie informazioni di cui si dispone ad oggi¹⁰, si ritiene opportuno misurare il valore dei diritti contrattuali in relazione alla possibilità di recuperare l'80% della partecipazione in Maint Energy Srl, in un importo pari a 0, sia perché formalmente oggi non appartenenti alla società insolvente, sia perché, fra le altre considerazioni, stando a dati provvisori informalmente pervenuti, Maint Energy Srl continua a registrare perdite significative: € 132.898,55 nel 2012 ed € 308.460,42 nel 2013.

Diversamente deve opinarsi per Maint Energy Tre. Quest'ultima società ha buone prospettive di crescita e già oggi gode di una sua apprezzabile redditività in grado di ripagare i costi e di realizzare un *plus*: si ha notizie di ricavi previsti per i prossimi 15-17 anni pari a circa 400.000 Euro annui e di canoni per circa 200.000 Euro annui. Il patrimonio netto da ultimo rilevato risulta pari ad € 329.714,64.

E' da apprezzare anche il rapporto tra capitale circolante attivo pari ad € 556.094,84 e capitale circolante passivo pari ad € 470.333,52 con un capitale circolante netto effettivo pari ad € 85.760,52.

¹⁰ La Mabo non dispone di dati in quanto detta società non è più oggi formalmente partecipata dalla stessa. Ci è stata fornita una breve relazione curata dall'avv. Baldi a suo tempo indirizzata all'attenzione del Commissario Giudiziale Prof.ssa Saitta.

Una prudentiale valutazione condotta alla stregua di una forfettaria valutazione dei diritti contrattuali a riacquisire l'80% della partecipazione in detta società, ci porta a considerare come un primo punto di riferimento, da sottoporre a verifica approfondita in una fase successiva, un valore pari al prezzo che la Mabo Building si era impegnata ad onorare per l'acquisto della partecipazione (€ 480.000); l'impressione è che il valore sia di gran lunga superiore, stando anche ad informative sommarie che segnalano l'interesse a rilevare le partecipazioni in parola per un corrispettivo pari a circa 1,5 mln di Euro.

Trattasi, comunque, di valore da collocare più propriamente in questa fase tra i crediti piuttosto che tra le partecipazioni, il che giustifica la sua collocazione tra i crediti infragruppo¹¹: **v. allegato A8.**

La solidità, sia pure relativa di Maint Energy Tre Srl , lascia anche trasparire una capacità di recupero del credito oggi vantato da Mabo Prefabbricati verso la Maint Energy Due srl, controllata al 100% da Maint Energy Tre Srl: trattasi di € 13.628,68, del che pure è menzione fra i crediti infragruppo.

3.2.5. La partecipazione in Ermione Srl e i crediti da finanziamento.

Trattasi di partecipazione al 12% del capitale sociale che è stata acquisita nel periodo 2010-2011 per € 61.615, grazie ai rapporti di collaborazione con Coopsette scarl.

Trattasi di una società di scopo costituita da Coopsette scarl per la costruzione di un immobile commerciale in S. Martino Buonalbergo (VR).

Coopsette scarl ha ceduto parte delle quote di Ermione srl ad alcuni fornitori (tra cui Mabo) in parziale pagamento delle forniture effettuate a suo favore per detta realizzazione.

¹¹ La collocazione di tale valore viene prevista fra i crediti verso società del Gruppo. Trattasi, infatti, ad oggi, di diritti contrattuali anche se il loro realizzo dovesse avvenire, in futuro non già alla stregua del realizzo in denaro del credito stesso, bensì come valore annesso ai diritti contrattuali alla restituzione delle partecipazioni pari all'80% in conseguenza della risoluzione del contratto di cessione per l'esito negativo del concordato preventivo.

Gli altri soci¹² versano in condizioni di precaria salute societaria, secondo quanto è dato evincere dall'aggiornamento della situazione del recupero crediti al 20.4.2013, che segnala come i soci di maggioranza sono tutti coinvolti in procedure concorsuali.

E' da segnalare, in particolare, la situazione di difficoltà che vive la Coopsette soc.coop. (partner di Mabo in diverse occasioni), che aveva assunto a suo tempo l'onere di tenere indenne la Mabo Prefabbricati dagli eventuali extra costi che si sarebbero potuti manifestare rispetto a quanto preventivato nel Business Plan.

Poiché la maggioranza dei soci è interessata da procedure concorsuali che rendono più difficili le decisioni sociali, si è reso sin qui impossibile per i soci rinunciare ai finanziamenti versati in tutto o in parte finalizzando dette rinunce all'azzeramento delle perdite maturate ed alla conseguente ricostituzione del capitale sociale.

L'attività è incentrata sulla valorizzazione di un edificio realizzato in San Martino Buon Albergo (Verona) con destinazione commerciale, effettuata con finanziamenti effettuati sulla base di contratti di leasing stipulati con Ubi Leasing.

Da notizie acquisite informalmente di recente, si confida che il completamento del programma di locazioni possa consentire la messa a reddito dell'immobile e la vendita ad investitori istituzionali

Nella situazione patrimoniale al 6.8.2012 la partecipazione in Ermione risulta valutata come pari ad € 61.715 e la corrispondente posizione creditoria identificata in € 768.000.

Nelle successive situazioni patrimoniali al 31.12.2012 e al 31.5.2013¹³ la partecipazione risulta completamente azzerata nel mentre la correlata posizione creditoria risulta per l'attestatore del piano avere un valore residuale di € 250.000, mentre per i Commissari Giudiziali risulterebbe avere un valore pari a zero.

¹² Trattasi di Coopsette soc.Coop.; Acqua Verde Nord srl; Resta srl; Fratelli Franchini Srl; Tecnologica Srl; Varvarito Lavori Srl; Idrotermica Coop.

¹³ Di cui al prospetto redatto dai Commissari Giudiziali nella Relazione al 7 settembre 2013 (p. 71-72).

Il compendio immobiliare è stato stimato dalla Avalon Real Estate S.p.A. in € 15.160.000 quale valore di mercato e in € 12.130.000 quale valore di pronto realizzo.

L'attestatore della procedura di concordato ha proceduto, sulla base del patrimonio netto rettificato con riferimento al "valore di pronto realizzo", ad azzerare il valore della partecipazione e a valorizzare i soli crediti per finanziamento, considerando recuperabili crediti per € 250.000, a fronte di un valore nominale di € 732.000 (risultando dalla differenza tra il totale dei finanziamenti accordati, pari ad € 768.000, e il credito rinunciato in data 22.6.2012, pari ad € 36.000).

Ai fini che ci occupano, in questa sede, si ritiene – considerato l'elevato valore dell'immobile e la possibilità che comunque dalla dismissione sia possibile ricavare un attivo e considerato altresì che occorre tener conto del patrimonio netto, così come rettificato dall'attestatore – di considerare, salvo verifiche successive, un valore pari a 0 della partecipazione e di confermare altresì il valore considerato dall'attestatore del piano che ha ridotto il credito da finanziamento di circa 2/3 fino a valutarlo € 250.000.

3.2.6. Le partecipazioni minori.

Le partecipazioni minori sono le seguenti:

- Golf Club Modena, che presenta un capitale molto frazionato. La partecipazione della Mabo Prefabbricati era stata valutata, al netto della svalutazione, come pari ad € 82.000,00;
- Banca popolare di Vicenza. La partecipazione era stata valutata in bilancio come pari ad € 19.146,50;
- Mulazzani Italino & Mabo Srl. Trattasi di partecipazione interamente svalutata.

Di queste partecipazioni si dà conto nell'**allegato A3**.

3.2.7. La collegata società Mabo edilizia ed Energia spa in liquidazione.

La società Mabo Edilizia ed Energia S.p.A. viene costituita in data 29 maggio 2012 con capitale sociale di € 200.000,00, di cui solo il 25%, pari a € 50.000 versati prima della stipula (Atto Notaio Cirianni, Rep. 15615 Racc. 10476) tra i sig.ri:

- Falsini Ubaldo, n. 30.000 azioni prive di valore nominale;
- Falsini Cristiano, n. 20.000 azioni prive di valore nominale;
- Falsini Roberto, n. 30.000 azioni prive di valore nominale;
- Falsini Silvia, n. 20.000 azioni prive di valore nominale;
- Falsini Miria, n. 16.680 azioni prive di valore nominale;
- Falsini Stefano, n. 16.660 azioni prive di valore nominale;
- Falsini Nadia, n. 30.000 azioni prive di valore nominale.

Viene nominato per il primo triennio un C.d.A. di 6 unità nelle persone di Falsini Cristiano (Presidente), Falsini Roberto (consigliere delegato), Gualtieri Mario (Consigliere Delegato), Falsini Barbara, Falsini Ubaldo, Falsini Nadia.

Viene altresì nominato un Collegio Sindacale che individua per un triennio i seguenti sindaci effettivi: Dott. Arrigucci franco (Presidente); Bardi Gianni (Sindaco effettivo); Porcellotti Enza (sindaco Effettivo).

La società Mabo Edilizia ed Energia Spa (MEE) ha costituito il veicolo che la famiglia Falsini ha utilizzato per operare il tentativo di salvataggio aziendale mediante l'affitto dei due rami aziendali di Bibbiena e del Corsalone, nell'ambito della procedura di concordato preventivo, a supporto della proposta iniziale di concordato.

Senonchè, il tentativo ha avuto esito negativo soprattutto per il difetto di capitali da destinare allo scopo e per la difficoltà di accedere al credito bancario, il che ha precluso la possibilità di disporre del circolante necessario al funzionamento dell'azienda.

La società si è trovata così a registrare uno stato di insolvenza, il che ha spinto l'organo gestionale a richiedere il fallimento in proprio della società: si ha notizia che l'udienza di trattazione è stata fissata per il prossimo 6 febbraio.

Altre informazioni sono fruibili leggendo il successivo paragrafo 6.4.

3.2.8. La partecipazione (perduta) in Air Beton S.p.A.

Nella Nota Integrativa al Bilancio al 31.12.2011 risultava una partecipazione nella misura del 50% nella Air Beton S.p.A. (con sede sociale in Chiusi della Verna, Località Corsalone s.n.c.), capitale sociale € 500.000, Patrimonio netto € 278.286, un valore di bilancio pari ad € 139.143 e un risultato d'esercizio negativo per € 1.501.779.

Si specifica che la variazione dell'esercizio relativo alla voce "Partecipazioni in imprese collegate" ha subito, tra l'altro, <<un decremento pari ad Euro 1.460.857 derivante dalla svalutazione del valore della partecipazione detenuta in Air Beton per adeguare il valore della partecipazione alla corrispondente quota di Patrimonio Netto stante il perdurare delle perdite dovute alle difficoltà incontrate nella fase di start up ed al conseguente susseguirsi di interventi di ricapitalizzazione sulla stessa partecipata, di cui Euro 750.000 effettuati nel corso del 2011>> (p. 14).

La residua quota di partecipazione (nel 2011 pari al 50%) era in proprietà della UNIECO.

A seguito della decisione di non partecipare alla ricostituzione del capitale, la Mabo Prefabbricati ha perso la relativa quota di partecipazione in Air Beton S.p.A., quota detenuta sino alla data del 7.6.2012.

3.2.9. Scheda illustrativa delle partecipazioni nelle società del Gruppo Mabo.

Per avere un quadro di riferimento che consenta di avere una visuale sintetica ed unitaria delle partecipazioni infragruppo si rinvia allo schema in **allegato n.C1.** alla presente Relazione.

3.3. Organi amministrativi e di controllo della Mabo Prefabbricati.

Organo amministrativo

Il primo anno di attività la società è stata gestita da un amministratore unico nella persona del sig. Roberto Falsini (dal 19.10.2001 al 31.5.2002).

A far tempo dal 31.5.2002, contestualmente alla variazione della forma giuridica da srl in spa e all'aumento di capitale, la società è stata amministrata

da un organo amministrativo collegiale, la cui composizione risulta così variata nel corso del tempo, con la costante della presidenza del C.d.A. affidata al sig. Roberto Falsini :

- Dal 31.5.2002 al 30.6.2009 dai seguenti consiglieri (Falsini Roberto, Falsini Silvia, Falsini Piero, Falsini Ubaldo, Norcini Giancarlo e dal 1 luglio 2002 dal sig. Luigi Boioni);
- Dal 30.6.2009 al 20.11.2010 venivano confermati i consiglieri uscenti e si aggiungeva la presenza del sig. Falsini Cristiano;
- Dal 20.11.2010 al 5.12.2011 i componenti venivano riconfermati ad eccezione del sig. Boioni che veniva sostituito dal sig. Mario Gualtieri;
- Dal 5.12.2011 al 23.7.2012 il Cda veniva riconfermato nella sua ultima composizione, eccezion fatta per il sig. Giancarlo Norcini che veniva sostituito dal sig. Stefano Falsini.
- Dal 23 luglio 2012 l'organo amministrativo collegiale è stato sostituito dal liquidatore volontario sig. Silvia Falsini, in conseguenza della messa in liquidazione della società deliberata in pari data.

Collegio sindacale.

Il primo collegio sindacale è stato costituito in data 31.5.2002 ed era composto dai sigg. Piero Rosadini (Presidente), Stefano Benevieri (sindaco effettivo) e Micaela Badiali (sindaco effettivo).

In data 31.5.2005, i sindaci effettivi Benevieri e Badiani vengono sostituiti con i Sigg. Sandro Sergio Giuliani e Mario Badiali.

In data 18.5. 2009, il Presidente Rosadini viene sostituito nella carica di Presidente dal sig. Mario Badiali e veniva nominato sindaco effettivo la sig.ra Rita Balsamini.

4. L'andamento economico aziendale dell'ultimo periodo.

Una pregiata analisi dettagliata dell'andamento economico degli ultimi anni di attività (con riguardo al quadriennio 2009-2012) è stata condotta con grande efficacia e capacità di sintesi nella Relazione ex art. 172 L.F. redatta dai Commissari Giudiziali in seno alla procedura di concordato preventivo e ad essa riteniamo di ispirare le considerazioni che seguono.

Quivi si legge (p.17): <<L'analisi dei principali indicatori finanziari relativi al periodo considerato mostra una situazione d'insufficiente solvibilità finanziaria della Società già a partire dal 2009, come confermato dagli indici "current ratio" e "baricentro finanziario" che assumono, rispettivamente, valori inferiori all'unità ovvero negativi.

Tale condizione appare di moderata gravità nel 2009 e 2010, dove gli indici suddetti assumono valori, rispettivamente, di 0,94 e -0,19 nel 2009 e 0,91 e -0,33 nel 2010, mentre risulta peggiorare sensibilmente nel 2011 e 2012>>.

In tali ultimi esercizi, infatti, il current ratio passa da 0,91 nel 2010 a 0,53 nel 2011, a 0,31 nel 2012 (i valori al 6.8 e al 31.12 sono pressoché coincidenti)>>¹⁴.

¹⁴ La Relazione così prosegue alle pp. 18-19: << Al 31.12.2011, quindi, le attività correnti coprono circa la metà delle passività aventi la medesima scadenza, mentre al 31.12.2012 tale rapporto si riduce a circa un terzo.

Al netto del magazzino (c.d. "acid test") l'indice di liquidità corrente si riduce a 0,74 nel 2009, 0,72 nel 2010, 0,25 al 06.08.2012 e 0,29 al 31.12.2012 (0,25 al 06.08.2012).

Sotto il profilo del grado di solidità, la situazione patrimoniale riclassificata evidenzia un quoziente di struttura di primo livello inferiore all'unità nel periodo, essendo pari a 0,46 nel 2009 e 0,42 nel 2010.

A partire dal 2011, l'indice assume valore negativo per effetto delle condizioni di deficit patrimoniale verificatesi. Il quoziente di secondo livello assume valori negativi per effetto delle già richiamate condizioni di deficit patrimoniale.

L'indice di autonomia finanziaria risulta essere pari al 46% nel 2009 e 42% nel 2010 per poi assumere valori negativi nel 2011 e 2012.

L'indice di indebitamento, conseguentemente, assume valori pari a 54% e 58% rispettivamente nei due anni. Detto indice negli esercizi 2011 e 2012 è superiore al 100% delle attività (123% nel 2011, 162% al 06.08.2012, 137% al 31.12.2012).

Per quanto concerne la composizione qualitativa dell'indebitamento, risultano prevalenti le passività correnti rispetto alle passività consolidate; i relativi indici sono pari, infatti, nel 2009 al 74% (rapporto passività correnti su totale fonti) e 12% (rapporto passività consolidate su totale fonti), mentre nel 2010 detti indici assumono, rispettivamente, valori pari a 81% e 8%.

Nel 2011 il rapporto debiti a breve su totale attivo è pari al 111% mentre il rapporto debiti a lungo su totale attivo è pari a 11%. Detti valori aumentano rispettivamente a 146% e 15% al 06.08.2012 e a 216% e 21% al 31.12.2012. Il tempo medio di giacenza del magazzino risulta in aumento nel periodo considerato, passando da 85 giorni nel 2009, a 89 giorni nel 2010, a 105 giorni nel 2011.

Al 06.08.2012 tale indicatore è pari a 185 giorni, valore che si riduce a 69 giorni al 31.12.2012.

Sul diverso piano dell'andamento dei volumi produttivi si registrano sbalzi enormi: i volumi della produzione registrano un picco di € 79,7 mln nel 2010 con un incremento di 16,9 mln di Euro rispetto all'anno precedente (nel quale il prodotto di esercizio risultava pari ad € 62,8 mln).

Nel 2011 si configura un primo sensibile calo dei volumi prodotti con un peggioramento pari a 21 mln di Euro (si passa dai 79,7 mln del 2010 ai 59 mln del 2011); nel 2012 la caduta risulta verticale con una produzione che presenta un valore complessivo pari ad € 9,2 mln, di cui 7,2 realizzati al 6.8.2012.

Questi sbalzi evidenziano, peraltro, come, nel mentre si ricercava una soluzione concordata alla crisi d'impresa, aumentava la disattenzione per le concrete dinamiche della produzione aziendale e dei rapporti con la clientela, il che –

Anche l'indice di giacenza media dei crediti, calcolato al netto dei crediti riclassificati tra le attività immobilizzate, assume valori crescenti nell'arco temporale oggetto di osservazione, passando da 303 giorni nel 2009, a 331 nel 2010 e a 235 giorni nel 2011.

Al 06.08.2012 l'indice de quo è pari a 696 giorni e al 31.12.2012 esso supera i 1.048 giorni, evidenziando così una manifesta patologia in tale categoria di attivo. Il tempo di pagamento dei debiti di funzionamento assume anch'esso valori particolarmente elevati, presumibilmente in conseguenza del lento rigiro delle scorte e dei crediti.

L'indice è pari a 140 giorni nel 2009, 270 giorni nel 2010 e 268 giorni nel 2011.

Al 06.08.2012 esso è di circa 440 giorni e si incrementa a oltre 600 giorni al 31.12.2012.

Il dato relativo al ciclo del circolante mostra un andamento decrescente nel periodo 2009-2011, soprattutto per effetto del progressivo allungamento dei tempi di pagamento delle passività.

Al 06.08/2012 esso è pari a 441 giorni, mentre al 31.12.2012 si incrementa a 511 giorni, per effetto del progressivo rallentamento dei giorni di giacenza dei crediti.

L'analisi del risultato economico è la seguente:

	31.12.201	%	6.08.2012	%	31.12.2011	%	31.12.2010	%	31.12.2009	%
PROD. DI ESERCIZIO	9.555.47	100,00	7.241.570	100,00	58.956.536	100,00	79.698.733	100,00	62.776.198	100,00
(COSTI ESTERNI)	-	-233,86	-17.803.073	-245,85	-50.826.648	-86,21	-56.997.354	-71,52	-39.676.492	-63,20
VALORE AGGIUNTO	-12.790.726	-133,86	-10.561.503	-145,85	8.129.888	13,79	22.701.379	28,48	23.099.706	36,80
(PERSONALE)	-6.275.496	-65,67	-6.097.117	-84,20	-16.391.320	-27,80	-15.373.284	-19,29	-16.509.540	-26,30
M.O.L.	-19.066.222	-199,53	-16.658.620	-230,04	-8.261.432	-14,01	7.328.095	9,19	6.590.166	10,50
(AMM.TI/ACC.TI)	-3.083.704	-32,27	-2.608.252	-36,02	-14.665.474	-24,88	-5.498.859	-6,90	-4.737.250	-7,55
REDDITO OPERATIVO	-22.149.926	-231,80	-19.266.872	-266,06	-22.926.906	-38,89	1.829.236	2,30	1.852.916	2,95
ALTRI PROVENTI/ONERI	-985.579	-10,31	254.31	3,51	-9.200.672	-15,61	313.65	0,39	98.13	0,16
EBIT	-23.135.505	-242,12	-19.012.562	-262,55	-32.127.578	-54,49	2.142.886	2,69	1.951.054	3,11
(ON. FINANZIARI)	-3.361.988	-35,18	-2.538.452	-35,05	-3.016.954	-5,12	-1.580.193	-1,98	-1.390.623	-2,22
REDDITO LORDO	-26.497.493	-277,30	-21.551.013	-297,60	-35.144.532	-59,61	562.695	0,71	560.431	0,89
(IMPOSTE)	902	0,01	526	0,01	47.226	0,08	-523.991	-0,66	-448.736	-0,71
REDDITO NETTO	-26.496.591	-277,29	-21.550.488	-297,59	-35.097.306	-59,53	38.70	0,05	111.695	0,18

unitamente alla crisi del settore delle costruzioni e alla più generale crisi della domanda sul mercato – finiva per generare una ulteriore criticità che finiva per riverberarsi negativamente sulla già precaria condizione finanziaria della società.

5. La sussistenza dell'insolvenza.

La conclusione, già anticipata nel paragrafo che precede, cui giunge la Relazione dei Commissari Giudiziali del concordato preventivo è inequivoca: <<L'analisi dei principali indicatori finanziari relativi al periodo considerato mostra una situazione d'insufficiente solvibilità finanziaria della Società già a partire dal 2009...>> (p. 17); e ancora: <<La società, già negli esercizi 2009 e 2010, appare in una situazione finanziaria prodromica allo stato di insolvenza, che si manifesta in pieno nel 2011 in conseguenza, anche, della sensibile contrazione del prodotto di esercizio, a fronte di una sostanziale invarianza dei costi aziendali>> (p. 26).

E' nel 2011 che la crisi si aggrava in modo che si rivela irreversibile con gli strumenti ordinari di gestione.

Nel bilancio al 31.12. 2011 risultano operate svalutazioni della creditoria per il considerevole importo di € 13,6 milioni (di cui circa 7 mln contabilizzati come componenti di natura straordinaria) ed effettuati accantonamenti per € 4,6 mln per vertenze legali; questa manovra di bilancio è stata certamente operata al fine di configurare bilanci più veritieri, facendo emergere, per converso, seri dubbi sulla stabilità degli esercizi precedenti¹⁵.

E' in questo anno, infatti, che gli oneri finanziari crescono in percentuale fino a raggiungere il 5% del valore della produzione, finendo per determinare un margine operativo lordo per la prima volta negativo.

Nel 2012 il rapporto in esame peggiora in modo verticale: si passa da un' incidenza pari al 5,12% ad altra pari al 35,18% (causato da una crescita degli

¹⁵ Al riguardo, la Relazione dei Commissari Giudiziali del Concordato, sottolinea quanto segue: << L'ingente riduzione del monte crediti avvenuta nel 2011 induce a ritenere che dette perdite si siano di fatto maturate anche negli esercizi precedenti e che pertanto la Società, considerata la bassa marginalità della gestione, non abbia operato in condizioni di equilibrio economico anche negli esercizi 2009 e 2010>>.

oneri finanziari da euro 3.016.954 ad euro 3.361.988 e da una decrescita della produzione da euro 58.956.536 ad euro 9.555.476).

Nel 2009 il MOL era risultato positivo per € 6.590.166 (pari al 10,50% rispetto alla produzione di esercizio, quantificabile in € 62.776.198); nel 2010 il MOL era aumentato in termini numerici risultando positivo per € 7.328.095 ma diminuito in termini percentuali (pari al 9,19%) rispetto ai volumi produttivi (pari, questi ultimi, ad € 79.698.733).

Nel 2011, invece, il MOL diventa negativo segnando un - 8.261.432 Euro (con una percentuale pari al 13,79 rispetto alla produzione di esercizio, scesa a sua volta ad € 58.956.536).

Nel 2012 la situazione diventa addirittura catastrofica in quanto non solo il valore aggiunto non copre più i costi del personale (per quanto questi ultimi – pari ad € 6.275.496 - siano scesi di oltre il 50% rispetto all'anno precedente in cui figurano oneri per tale voce pari ad € 16.391.320) ma tale indicatore si rivela negativo finanche rispetto ai c.d. costi esterni (forniture): a fronte di costi esterni per € 22.346.202 si registra, infatti, una produzione di esercizio pari ad € 9.555.476 che determina un valore aggiunto negativo per € 12.790.726 e – considerati gli oneri del personale sopra individuati - un Margine operativo Lordo negativo per € 19.066.222.

<<Nel 2011 e 2012 la crisi economica e finanziaria della società si manifesta in maniera evidente: in tali esercizi, infatti, il risultato netto di periodo è negativo per € 35 milioni nel 2011, € 21,6 milioni al 6.8.2012 e € 26,5 milioni al 31.12.2012 e il patrimonio netto è negativo per € 21,7 milioni nel 2011, € 43,2 milioni al 6.8. 2012 ed € 63,7 milioni al 31.12.2012.

Tale condizione è confermata dall'anomalo andamento del tempo di pagamento delle passività di funzionamento, che si incrementa significativamente nei due anni (140 giorni nel 2009, 270 giorni nel 2010).

Nel 2011 e 2012 la crisi economica e finanziaria della Società si manifesta in maniera evidente: in tali esercizi infatti il risultato netto di periodo è negativo per € 35 milioni nel 2011, € 21,6 milioni al 6.08.2012 e € 26,5 milioni al 31.12.2012 e il patrimonio netto è negativo per € 21,7 milioni nel 2011, € 43,2 milioni al 6.08.2012 ed € 63,7 milioni al 31.12.2012.

L'analisi del cash flow condotta attraverso i rendiconti finanziari è la seguente:

	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Pos. Fin. Netta a breve Iniziale ¹	-46.847.539	-40.279.388	-33.852.669
EBIT	-23.135.505	-32.127.578	2.142.886
Ammortamenti/Accantonamenti	3.083.704	8.011.621	5.498.859
Svalutazione crediti	0	13.583.458	0
Var. netta Fondi Rischi e Oneri	-858.254	5.158.339	-155.137
FLUSSO CIRCOLANTE	-20.910.055	-5.374.160	7.486.608
Variazione Magazzino	15.373.554	2.594.407	-4.904.141
FLUSSO TESORERIA	-5.536.501	-2.779.753	2.582.467
Variazione Crediti comm.li	18.254.296	11.722.167	-20.372.682
Variazione Debiti comm.li	-4.439.371	-1.978.603	23.639.740
CASH FLOW GEST.CORR••	8.278.424	6.963.811	5.849.525
(Oneri finanziari netti)	-3.361.988	-3.016.954	-1.580.193
(Imposte)	902	47.226	-523.991
CASH FLOW NETTO REDD.	4.917.338	3.994.083	3.745.341
Investimenti Netti in immob.	-1.806.335	-6.361.772	-8.937.542
FLUSSO MON. PER INV.TI	-1.806.335	-6.361.772	-8.937.542
FREE CASH FLOW	3.111.003	-2.367.689	-5.192.201
Debiti verso banche a lungo	-201.102	-4.200.457	-1.234.520
FLUSSO MON. PER PRESTITI I.t.	-201.102	-4.200.457	-1.234.520
Variazione Mezzi Propri	0	-5	3
CASH FLOW COMPLESSIVO	2.909.901	-6.568.151	-6.426.718
Pos. Fin. Netta a breve Finale	-43.937.638	-46.847.539	-40.279.387

I rendiconti finanziari mostrano, in sintesi, i seguenti dati:

	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Autofinanziamento	-24.271.141	-8.343.888	5.382.424
Fabbisogno circolante	29.188.479	12.337.971	-1.637.083
Fabbisogno immobilizzazioni	-1.806.335	-6.361.772	-8.937.542
FREE CASH FLOW	3.111.003	-2.367.689	-5.192.201
Debiti lungo termine	-201.102	-4.200.457	-1.234.520
FABBISOGNO NETTO	2.909.901	-6.568.146	-6.426.721
Mezzi propri	0	-5	3
Variazione Pos.Fin. Netta a breve	2.909.901	-6.568.151	-6.426.718

Nel 2010 il free cash flow ed il flusso di liquidità sono negativi, rispettivamente, per € 5,2 milioni e per € 6,4 milioni circa.

Tale situazione si ripete anche nel 2011 dove i valori sopra indicati sono negativi, rispettivamente, per € 2,4 milioni ed € 6,6 milioni.

La posizione finanziaria netta, conseguentemente, passa da un saldo negativo di € 33,9 milioni al 1.01.2010 a - € 40,3 milioni al 31.12.2010 ed a - € 46,8 milioni al 31.12.2011.

L'esercizio 2012 mostra un free cash flow ed un flusso netto di liquidità positivi, rispettivamente, di € 3,1 milioni ed € 2,9 milioni. Conseguentemente la posizione finanziaria netta migliora da - € 46,8 milioni a - € 44 milioni circa.

La posizione finanziaria netta, conseguentemente, passa da un saldo negativo di € 33,9 milioni al 1.01.2010 a - € 46,8 milioni al 31.12.2011>>¹⁶.

A conclusione dell'analisi dei bilanci depositati nel quadriennio 2009-2012 è possibile condividere una serie di considerazioni conclusive che depongono inequivocabilmente nel senso di una chiara situazione di insolvenza della società Mabo Prefabbricati S.p.A.:

- *Insufficiente grado di solvibilità a motivo dell'elevata lentezza nel tempo di incasso dei crediti che determina una parallela dilatazione del tempo di pagamento dei debiti di dilazione;*
- *Insufficiente grado di solidità, conseguente all'elevato livello di indebitamento rispetto ai mezzi propri, al capitale investito e alla capacità di autofinanziamento;*
- *Redditività molto scarsa negli esercizi a saldo economico positivo (2009 e 2010), insufficiente a garantire adeguata remunerazione all'Equity e copertura finanziaria al debito, soprattutto a breve termine;*
- *Gravi condizioni di squilibrio economico a livello di gestione operativa, a partire dall'esercizio 2011;*
- *Effetto di leverage finanziario insufficiente rispetto allo stock d'indebitamento e conseguente elevato grado di rischio finanziario;*

¹⁶ Così la Relazione dei Commissari Giudiziali della procedura concordataria, p. 24-25, i quali segnalano altresì quanto segue: << *L'esercizio 2012 mostra un free cash flow ed un flusso netto di liquidità positivi, rispettivamente, di € 3,1 milioni ed € 2,9 milioni. Conseguentemente la posizione finanziaria netta migliora da - € 46,8 milioni a - € 44 milioni circa*>>. Si tratta di una variante finale in controtendenza che non assume, tuttavia, carattere decisivo, trattandosi di annualità in cui Mabo Prefabbricati finisce per rinunciare alla continuità aziendale e affida in affitto a MEE il cuore dell'azienda.

- *Flussi di cassa negativi nel 2010 e 2011 con conseguente aggravamento della posizione finanziaria netta a breve*¹⁷.

Si tratta di valori che denunciano l'assoluta inadeguatezza delle soluzioni concordatarie perseguite con l'affitto d'azienda alla MEE del 30.5.2012 e veicolate in sede processuale con il ricorso ex art. 160 l.f. depositato in data 12.9.2012.

L'insolvenza trova conferma anche nella procedura di concordato preventivo intrapresa dalla società, per quanto esposto in sede di domanda sia nella parte espositiva – dove emerge la rinuncia a coltivare una ipotesi di concordato in continuità - sia nella parte rappresentativa dei valori del passivo e dell'attivo.

6. Le cause di insolvenza.

Una più approfondita disamina delle ragioni della crisi d'impresa richiede una sia pur sommaria indagine circa le ragioni prossime che hanno aggravato la situazione aziendale nonché circa le ragioni che affondano le proprie radici in un passato meno recente e che riguardano il posizionamento dell'impresa sul mercato.

6.1. Le cause prossime.

Le cause più immediatamente visibili sono quelle che possono essere ricondotte a fenomeni recenti di due generi diversi: cause esterne alle dinamiche aziendali e cause derivate, invece, da scelte o posizionamenti aziendali.

Le prime sono senz'altro individuabili:

- nel crollo progressivo, a far tempo dal 2008, del settore delle costruzioni: dal 2008 al 2012 il settore ha subito una contrazione del fatturato pari al 24,1% (v. **allegato C2**: Relazione ANCE), il che denuncia ovviamente una forte diminuzione della domanda di nuovi manufatti edilizi, mentre risulta in controtendenza nello stesso periodo il segmento relativo alla c.d. "*manutenzione straordinaria*" che registra un segno positivo pari al

¹⁷ Id. , p. 25-26.

- 6,3%¹⁸, anche grazie alle agevolazioni fiscali previste a favore delle famiglie in caso di ristrutturazioni abitative;
- nella crisi del sistema finanziario che scoppia nel 2007 negli USA e si espande in Europa, determinando una seria crisi del settore bancario, ancora non definitivamente risolta, a causa della preferenza del sistema bancario per investimenti in titoli emessi da Paesi Sovrani piuttosto che per investimenti a favore dei settori produttivi, considerati a rischio o comunque meno remunerativi. Uno dei settori produttivi maggiormente penalizzati è risultato essere proprio il settore delle costruzioni, il quale ha registrato altresì anche la criticità costituita dalla c.d. bolla immobiliare;
 - nel mutamento legislativo che, nel 2011, ha provocato una drastica riduzione degli incentivi nel settore degli impianti fotovoltaici.

E' dovuta, invece, a scelte di carattere aziendale la situazione di grave squilibrio tra i capitali propri e il dimensionamento aziendale inteso, quest'ultimo, sia in senso territoriale, sia in senso qualitativo, riferito alla ingente mole degli investimenti effettuati.

Sul primo versante si segnala come siano stati investiti oltre sette milioni di Euro in Spagna e che la diffusione in Italia con cinque stabilimenti operativi è risultata eccessiva come dimensionamento, cui non corrispondeva neanche una adeguata *governance*, vuoi perché non era stata articolato un sistema direzionale adeguato vuoi perché – in assenza di questo – non era stata prevista nemmeno una politica di alleanze locali e/o di coinvolgimento di *partners* che consentisse nel contempo una responsabilizzazione e un rafforzamento dei presidi costituiti dai punti produttivi.

Sul secondo versante, si sottolinea come sia stata realizzata una mole di investimenti in Italia (di oltre 15 milioni di Euro nel quadriennio 2008-2011) per incrementare la capacità produttiva e la sua diffusione sul territorio e per assicurare sostegno alle partecipate cointeressate alla filiera produttiva.

Si tratta di investimenti realizzati prevalentemente a debito con una progressiva sovraesposizione finanziaria destinata nel tempo a divenire decisamente pregiudizievole per gli equilibri aziendali.

¹⁸ Nel periodo considerato (2008-2012) il segmento che registra il peggior risultato è quello delle nuove abitazioni, che registra un calo del 40,4%; segue a ruota il settore dei lavori pubblici con un – 37,2% e il settore dell'edilizia privata non residenziale con un – 23,3%.

Si tratta altresì di investimenti realizzati in controtendenza, scommettendo su una ripresa a breve del mercato che non si è realizzata.

Rispetto alla mole di investimenti effettuata, la dimensione del capitale sociale è risultata del tutto inadeguata.

6.2. Le cause remote.

In verità, la inadeguatezza della capitalizzazione societaria trova, a ben vedere, radici più profonde, che ci riportano alle radici del Gruppo Mabo che sviluppa e si avviluppa, infine, in un ciclo che tenta il ritorno alle origini.

Si vuol fare riferimento al fatto che alle origini le attività produttive edilizie erano strettamente connesse alle proprietà degli stabilimenti e che la scissione tra i due ambiti (immobiliare e produttivo), che aveva alimentato le spinte iniziali è stata rinnegata, nella sostanza e talora anche nella forma, dai progetti negoziali di fuoriuscita dalla crisi d'impresa che hanno in vario modo chiamato a supportare l'azione di risanamento con il sostegno degli *asset* immobiliari.

L'aumento di capitale del 31.5.2002 da €. 10.000,00 ad € 7.450.000,00 (mediante conferimento del ramo d'azienda del socio maggioritario stimato in € 7.444.587,40, con accantonamento a riserva della differenza di € 4.587,40 non destinata all'aumento di capitale) non avveniva in denaro (come erroneamente si evince dalla visura ordinaria della Mabo Prefabbricati spa in liquidazione presso l'archivio ufficiale della Camera di Commercio) ma in natura mediante conferimento del ramo d'azienda.

Ad una prima sommaria impressione – a prescindere da valutazioni in ordine alla congruità dei valori patrimoniali utilizzati per il conferimento – si registra un “appesantimento finanziario” frutto oggettivo della composizione dell'attivo (su un totale di 42.980.420,95 la componente “crediti” pesava € 21.336.297,00 e quella “disponibilità liquide” € 1.031.543,94) rispetto al passivo (nel quale, su un totale di 35.535.833,55 Euro, la componente “Debiti” pesava per € 32.969.104,33) con un delta finanziario negativo di oltre 10 mln di Euro.

In periodi di fisiologico funzionamento dei mercati bancari e industriali, questo aggravio, per di più controbilanciato sul piano patrimoniale, non presenta problemi specifici; in condizioni di mercato difficili sia sul piano della domanda

sia sul piano dei rapporti con il sistema bancario, questo conferimento risulta di “difficile digestione”.

Purtroppo, le verifiche a distanza di tempo, confermano questa diagnosi a ritroso, in quanto l’azienda negli ultimi anni ha affrontato una grave crisi dei mercati sia sul piano finanziario che su quello della domanda dei beni; nè il *business* principale è risultato in grado di generare “cassa” sufficiente ad alimentare la gestione caratteristica e a fronteggiare il peso dell’indebitamento.

L’azienda, per parte sua, ha agito in controtendenza, continuando ad effettuare investimenti, e a scommettere su una rapida chiusura del ciclo economico negativo, il che non è avvenuto, con il risultato finale che l’indebitamento bancario è salito vertiginosamente, che gli istituti bancari non hanno più confidato in una fisiologica conclusione della vicenda, pur condizionando oggettivamente le scelte aziendali.

Le difficoltà di riavvio registrate dalla Mabo Edilizia ed Energia, affittuaria dei due fondamentali rami d’azienda di Bibbiena e del Corsalone nella fase concordataria, sono risultate insuperabili per il gruppo di famiglia già al comando del gruppo Mabo, cui è stato negato – in concomitanza con il concordato - quell’accesso al credito bancario indispensabile per la riattivazione dell’iniziativa economica.

6.3. *La vana ricerca di soluzioni concordate della crisi d’impresa: a) il piano di ristrutturazione ex art. 67 l.fall.*

Gli svariati tentativi di assicurare una soluzione negoziale alla crisi d’impresa si sono rivelati privi del necessario assenso dei creditori interessati o, comunque, inadeguati.

E’ mancato il necessario assenso del ceto bancario interpellato nella fase iniziale di questa ricerca, come reso evidente dalla vicenda relativa al tentativo di ristrutturazione del debito ex art. 67 L.fall.

L’attivazione della prima procedura negoziale di soluzione della crisi d’impresa è stata occasionata – sul finire del 2011 - dalle criticità finanziarie del

“Consorzio Etruria”, di cui la Mabo era creditrice in forza di un contratto di fornitura.

Il credito maturato da Mabo era stato ceduto *pro solvendo* alla società Centro Factoring (rientrante nella sfera di controllo del gruppo Intesa San Paolo) e le difficoltà di realizzo avevano spinto alla ricerca di una soluzione non solo del caso specifico ma dell'intera area di relazioni intrattenute con gli istituti bancari concernenti le linee di affidamento c.d. “commerciali o autoliquidanti”.

L'attenzione al tema era, peraltro, doverosa, come attesta l'approfondimento condotto dai Commissari Giudiziali nella procedura di Concordato preventivo (v. Relazione del 7 settembre 2013, p. 18): << *Nel 2011 il rapporto debiti a breve su totale attivo è pari al 111% mentre il rapporto debiti a lungo su totale attivo è pari a 11%. Detti valori aumentano rispettivamente a 146% e 15% al 6.8.2012 e a 216% e 21% al 31.12.2012*>>.

In questa prospettiva di più ampia portata, la banca suggerì di incaricare come *advisor* la Vitali e Associati S.p.A., che ottenne l'incarico nel febbraio del 2012.

L'*advisor* così individuato, unitamente alla Badiali Consulting, mise a punto un piano industriale e finanziario che presentava un'ipotesi di ristrutturazione sia sul piano della riorganizzazione aziendale e societaria, sia sul piano della ristrutturazione dell'indebitamento.

Sul piano della riorganizzazione aziendale e societaria, si prevedeva:

- a) il conferimento dell'intero patrimonio immobiliare della società controllante Mabo Holding nella controllata Mabo Prefabbricati;
- b) la concentrazione della produzione industriale a Bibbiena e la creazione di due partecipate (in cui coinvolgere altri operatori industriali) cui affidare in affitto gli stabilimenti siti al nord-ovest d'Italia (Torino) e al centro-sud (Frosinone);

Sul piano della ristrutturazione dell'indebitamento, si prevedeva:

- a) un'ulteriore capitalizzazione per 1 mln di Euro della Mabo Prefabbricati mediante un aumento di capitale sottoscritto in denaro dalla controllante Mabo Holding;

- b) una trasformazione dell'intero indebitamento a breve termine in indebitamento a lungo termine mediante un consolidamento che interessava sia la controllante Mabo Holding che la controllata Mabo Prefabbricati (1,2 mln. di Euro) e che prevedeva un rimborso in 13 rate annuali costanti a far tempo dal 1.7.2014;
- c) un consolidamento nella misura dell'80% dell'indebitamento a breve per linee autoliquidanti di Mabo Prefabbricati (43,9 mln di euro) con un rimborso simile a quello previsto sub d);
- d) un consolidamento nella misura del 100% dell'indebitamento per factoring di Mabo Prefabbricati (5,8 mln di euro) con un rimborso simile a quello previsto sub d);
- e) riscadenzamento dell'indebitamento a lungo termine e dei leasing di Mabo Holding e Mabo Prefabbricati (13,4).

La trattativa impostata sulle basi appena espresse non sortì buon esito in quanto incontrò il favore di Intesa San Paolo (la quale condizionò tuttavia il proprio assenso all'adesione totalitaria di tutti gli istituti bancari coinvolti) ma registrò il diniego esplicito da parte di Unipol banca, di Cariparma e di Banco Popolare, istituti che propendevano per una diversa impostazione (che prevedeva il previo esaurimento degli incassi derivanti dalle fatture anticipate e il successivo consolidamento solo della parte che residuava).

L'Assemblea sociale della Mabo Prefabbricati del 23.7.2012 prese atto del fallimento dell'iniziativa di ristrutturazione del debito ex art. 67 l.fall. e deliberò nel senso di intraprendere una diversa procedura negoziale, quale quella del concordato preventivo, affidando all'organo amministrativo il compito di formalizzare il ricorso introduttivo di detta procedura.

6.4. *Segue: b) scelta dello strumento del concordato con cessione dei beni e la rinuncia al concordato in continuità. L'insuccesso della impostazione iniziale del concordato fondata sul supporto della "società di famiglia" Mabo Edilizia ed Energia s.p.a.*

La Mabo Prefabbricati, a quanto risulta, non ha mai precisato le ragioni che l'hanno indotta a rinunciare ad un concordato in continuità.

La scelta concordataria iniziale è stata quella di ripartire con la intrapresa economica a mezzo di una *newco* che traeva origine dalla famiglia Falsini¹⁹ mediante una formula di continuità indiretta che cercava di separare il vecchio dal nuovo.

La strategia adottata dalla società e condensata nel Piano Industriale prevedeva 5 Nuove Linee strategiche di sviluppo che contemplavano:

- La **Focalizzazione sul mercato della prefabbricazione del Centro e Nord Italia**, con abbandono al loro destino degli stabilimenti di Frosinone e di quello iberico;
- **Il Contenimento del Fatturato**: a fronte di un potenziale mercato di 100 mln di Euro, si ricercava una proiezione su un quarto in grado di consentire maggiori marginalità;
- **Il Controllo del Fabbisogno Finanziario** mediante una strategia di standardizzazione dei tempi di riscossione da parte dei clienti (60 giorni data fatturazione) e di pagamento dei fornitori (pronti -30-60 giorni);
- **Ampliamento della Governance** mediante il coinvolgimento di nuove professionalità nella gestione aziendale.
- **Ampliamento della compagine sociale** mediante il coinvolgimento di investitori istituzionali.

Gli indirizzi industriali e commerciali presi in considerazione prevedevano:

- ° il mantenimento dei volumi produttivi negli stabilimenti toscani senza interventi strutturali di modifica degli assetti impiantistici;
- ° La focalizzazione del target commerciale riorientando le commesse in direzione di una riduzione dell'impegno verso i cosiddetti "*general contractor e/o investitori immobiliari*" e ampliando, piuttosto, l'offerta in direzione dei clienti/utilizzatori finali residenziali compresi, con importi di commessa inferiori e con diversificazione del rischio di insolvenza;

¹⁹ Anche se a pag. 7 del Piano si aveva cura di precisare quanto segue: << La società... pur vedendo la partecipazione dei Sig.ri Falsini, non corrisponde alla compagine sociale del Gruppo Mabo (Mabo Holding e conseguentemente Mabo Prefabbricati) e nemmeno ha con tale Gruppo rapporti di controllo o collegamento anche in virtù di accordi o patti parasociali>>. A dire il vero, la situazione si presenta più complessa come emerge dall'intreccio intrasocietario delineato nell'allegato c1) e dalle notazioni che si sviluppano più innanzi circa le criticità dei rapporti di filiera e dei rapporti infragruppo.

- ° Riduzione dei costi operativi e di gestione in funzione della linea strategica della “crescita di qualità”, che consente a sua volta una riduzione del costo del lavoro, del costo dei consumi per l’abbassamento del fabbisogno di circolante, dei costi di struttura mediante una rinegoziazione di alcuni servizi (assicurazione, manutenzioni, consulenze, pubblicità, etc.).

Quanto alla conciliazione degli obiettivi della Newco con quelli della società in concordato si prevedeva un affitto di azienda temporaneo e un’opzione d’acquisto da esercitare nel biennio successivo all’omologa del concordato.

Per quel che concerne i rami d’azienda di diretta pertinenza di Mabo Prefabbricati siti in Bibbiena e in Corsalone, si prevedeva un pagamento pari ad € 5.420.000,00 da onorare, quanto ad € 2.834.559,68 con accollo dei debiti riferiti al personale; quanto ad € 316.666,00 quale acconto prezzo già pagato per effetto della detrazione dei canoni d’affitto già pagati sino al 31.12.2013; quanto al residuo di € 2.268.774,32 mediante pagamento di due rate di pari importo da regolare negli esercizi 2014 e 2015.

6.5. Segue: c) Il concordato preventivo nella versione finale supportata dalla Mabo Holding e dalla Edico.

In data 9 agosto 2013 veniva depositato a cura della Mabo Prefabbricati una *“Integrazione modificativa e migliorativa della proposta di concordato preventivo...”*.

Questa modifica risultava per molti versi necessitata da vari fattori:

- a) La esplicita dichiarazione di Mabo Edilizia ed Energia s.p.a (del 13.6.2013²⁰) di essere impossibilitata a far fronte agli impegni concordatari assunti in precedenza, con conseguenti riflessi negativi a cascata sul concordato²¹ ;

²⁰ Agli atti della procedura di concordato, in allegato d) all’istanza di differimento del 13.6.2013.

²¹ Nella Memoria di “Integrazione” della proponente Mabo Prefabbricati si legge (alle pagg. 4-5) quanto segue: << Le conseguenze economiche e finanziarie del “disimpegno” di MEE sull’originaria proposta di concordato sono le seguenti: a) inesistenza dei ricavi previsti per la cessione del ramo d’azienda pari ad € 5.420.000,00, di cui quota parte pari ad € 2.834.559,68 monetizzabili tramite accollo alla cessionaria MEE di TFR e oneri differiti inerenti il personale dipendente trasferito alla stessa cessionaria; b) inesistenza del ristorno in favore di Mabo di quote degli utili previsionali derivanti dall’attività di MEE per il triennio 2012/2014; c) inesistenza di una

- b) I diversi apprezzamenti da parte dei periti nominati dagli organi della procedura dei beni oggetto di cessione rispetto a quanto ipotizzato dai consulenti della Mabo a supporto della proposta concordataria;
- c) L'aumento degli oneri concordatari in correlazione con la più adeguata quantificazione dei crediti spettanti agli agenti di commercio (sia per le provvigioni maturate negli ultimi 12 mesi, sia per le indennità maturate in connessione con la cessazione del rapporto di agenzia) e con la più appropriata collocazione tra i crediti privilegiati ex art. 2751-bis, comma 1, numero 3, c.c. (nel mentre in precedenza collocati erroneamente tra i crediti chirografari).

La modifica risultava altresì propiziata da altri fattori:

- d) L'acquisizione della manifestazione di interesse della Edico a rilevare il ramo d'azienda prefabbricati di Bibbiena;
- e) La garanzia fornita da Mabo Holding S.p.A. atta a garantire il ceto chirografario in ordine al raggiungimento delle percentuali minime previste in concordato²²;
- f) Il possibile sblocco di posizioni creditorie che -grazie ad una rinegoziazione con gli istituti bancari interessati da cessioni di credito²³ – risultavano in grado di assicurare concreti apporti finanziari in grado di rimpinguare l'attivo da distribuire in sede concordataria (anche se questo avrebbe, per converso, implicato un corrispondente aggravio della debitoria verso le banche, a suo tempo soddisfatte proprio con le predette cessioni di credito);
- g) L'acquisita disponibilità di consulenti della procedura a ridurre le proprie pretese, sì da ridurre conseguentemente anche gli oneri della prededuzione.

continuità aziendale (ancorché tramite diverso soggetto economico), con il conseguente azzeramento di tutti i posti di lavoro e dispersione di ogni avviamento aziendale; d) considerazione di oneri di mancato preavviso in capo a Mabo per il personale dipendente trasferito a MEE, ancorché del tutto ipotetici, in considerazione dell'esistenza di una procedura di mobilità collettiva parallela a una sospensione per intervento di cassa integrazione guadagni straordinaria>>.

²² Lo scenario al riguardo risultava complicato dalla raccomandazione espressa dai Commissari Giudiziali in data 13.6.2013 a far sì che la garanzia non presentasse limiti di valore nominale in ordine alla massa debitoria da garantire e dalla messa in liquidazione della stessa società garante Mabo Holding. S.p.A.

²³ La rinegoziazione avrebbe liberato risorse quantificate in € 11.597.867,00. Vero è che questo avrebbe implicato un onere aggiuntivo di importo consimile vs. le banche, ma in termini di valori concordatari questo onere sarebbe risultato di ben minore rilievo in quanto le banche sarebbero state liquidate solo nella misura percentuale prevista per la classe di appartenenza (la classe IV soddisfatta nella misura dell'11,50%).

Successivamente, in data 25.10.2013, la società in concordato presentava una memoria difensiva corredata dalla Relazione dell'Avv. Baldi del 18.10.2013 e dall'asseveratore dott. Clemente Ceccaroni del 25.10.2013 dalle quali si traeva il convincimento che l'attivo concordatario avrebbe potuto registrare "maggiori entrate non considerate" (neanche in seno alla proposta migliorativa del 9 agosto 2013) per complessivi € 5.301.605,09 così composti:

- a) riduzione della svalutazione dei crediti appartenenti alla sesta categoria individuata dai commissari nella Relazione ex art. 172 l.fall. per € 1.063.874,28;
- b) detrazione d'imposta ai sensi dell'art. 26 D.P.R. 633/72 per € 1.726.014,81;
- c) interessi moratori ex D.Lgs. 231/2002 per € 2.511.716.

Nella successiva Nota di Osservazioni dei Commissari Giudiziali del 31.10.2013 si contestava drasticamente la prima partita creditoria (previo contraddittorio e condivisione finale con l'avv. Baldi), si ridimensionava la seconda a soli € 502.080,04 (riferibile ai soli clienti sottoposti a procedure concorsuali²⁴); e si contestava la terza per svariate ragioni non concernenti, però, il fondamento della pretesa²⁵, sicché il tema merita una riconsiderazione in questa sede.

²⁴ Il credito in questione origina dal recupero dell'IVA sulla parte falciata dei crediti vantati verso la clientela. Il comma 2 dell'art. 26 DPR 633/72, prevede che se un'operazione per la quale sia stata emessa fattura, successivamente alla registrazione <<viene meno in tutto o in parte o se ne riduca l'ammontare imponibile, in conseguenza di nullità, annullamento, revoca, risoluzione, rescissione e simili o per mancato pagamento in tutto o in parte a causa di procedure concorsuali o di procedure esecutive rimaste infruttuose...>> si possa operare una detrazione d'imposta. Tale facoltà è fortemente limitata dal successivo terzo comma, là dove si prevede che <<Le disposizioni del comma precedente non possono essere applicate dopo il decorso di un anno dall'effettuazione dell'operazione imponibile qualora gli eventi ivi indicati si verificano in dipendenza di sopravvenuto accordo tra le parti>>. Quanto precede aveva indotto i Commissari a valutare come realizzabile solo la minor somma riferita ai clienti interessati da procedure concorsuali, sia pure precisando che <<tale pretesa potrà essere fatta valere soltanto al termine della procedura concorsuale (riparto finale) cui è soggetto il debitore di Mabo Prefabbricati Spa, tempistica questa incompatibile con la durata prevista nell'Integrazione al Piano Concordatario (3 anni); senza considerare, poi, che l'imposta recuperata, se non compensabile, dovrà essere richiesta a rimborso, con ulteriore notevole allungamento dei tempi previsti. La possibilità di emettere nota di variazione a fini IVA, come si evince dal comma 3, non è invece perseguibile nel caso in cui si pervenga a transazione con i clienti, che potrebbero intervenire nel corso della procedura di recupero (come peraltro già successo); in questo caso, infatti, il limite previsto (un anno dall'effettuazione dell'operazione) risulterebbe comunque superato>>. A conforto, veniva richiamata in nota 2, la circolare dell'Agenzia delle Entrate 77/2000, che, in relazione alla procedura di concordato preventivo, prevedeva che <<per accertare la predetta infruttuosità occorre aver riguardo oltre che alla sentenza di omologazione... divenuta definitiva, anche al momento in cui il debitore concordatario adempie agli obblighi assunti in sede di concordato>>.

²⁵ La Nota dei Commissari del 31 ottobre 2013 precisa al riguardo che: << a) non sono state fornite le copie delle fatture dalle quali evincere la scadenza dei pagamenti...; b) i prospetti excel, peraltro non depositati, non contengono le formule utilizzate per il calcolo degli interessi; c) la società debitrice non ha parimenti

6.6 In particolare: il contratto di affitto con la società Edico S.p.A., ora Mabo Edilpref Spa.

Con istanza ex art. 167, comma 2, l.fall., del 27 agosto 2013, diretta al tribunale di Arezzo, la Mabo Prefabbricati S.p.A., premesso che la affittuaria MEE aveva dichiarato la impossibilità di dare esecuzione agli impegni contrattuali già assunti con l'affitto del ramo d'azienda, premesso di aver acquisito la disponibilità di un nuovo soggetto (la Edico S.p.A.) per affittare il ramo d'azienda produttivo di Bibbiena (condensata in una lettera dell'8 agosto 2013 e in una successiva lettera di intenti a firma congiunta del 12.8.2013), chiedeva l'autorizzazione ad avvalersi della clausola risolutiva espressa prevista nel contratto con MEE ovvero di procedere alla risoluzione consensuale, nonché <<a sottoscrivere nuovo contratto di affitto di ramo d'azienda (quello individuato nel solo sito di Bibbiena e in alcuni elementi ubicati in località Fontechiara: v. elenco beni qui allegato) con Edico s.r.l. alle condizioni tutte indicate nella c.d. lettera di intenti del 15.7.2013 e descritte alle pp. 17 ss. dell'Integrazione modificativa e migliorativa della proposta di concordato in data 9.8.2013>>.

Sull'istanza si esprimevano i due Commissari Giudiziali della procedura i quali, nell'esprimere parere favorevole, chiedevano che nel contratto fossero però inserite alcune clausole di garanzia per disciplinare:

- <<a – che la vendita dell'azienda avvenga comunque tramite procedure competitive nei tempi e termini previsti dagli organi della procedura;*
- b – che Mabo Prefabbricati possa recedere anticipatamente dal contratto nel caso in cui la vendita avvenga prima del termine ivi previsto;*
- c – che qualora aggiudicataria della vendita risulti soggetto diverso dalla affittuaria sia prevista una causa di risoluzione del contratto di affitto degli immobili;*

accantonato le somme dovute sui debiti verso fornitori, non onorati alle scadenze; d) gli interessi evidenziati, seppur riferiti a crediti maturati in anni passati, mai risultano richiesti alle controparti>>(p. 5).

- d – l'obbligo per l'affittuaria di assicurare gli immobili e macchinari con polizza che preveda un congruo massimale;*
- e – l'indicazione di eventuali opere in corso di esecuzione e se i relativi contratti vengono ceduti all'affittuaria;*
- f – la definizione dei rapporti derivanti dal contratto di vendita estimatorio a suo tempo sottoscritto da Mabo Prefabbricati S.p.A. e Mabo Edilizia & Energia S.p.A.>>.*

Il Tribunale di Arezzo, con provvedimento del 30.8.2013 in calce all'istanza, autorizzava <<*il liquidatore di Mabo Prefabbricati spa ad avvalersi della clausola risolutiva espressa e a sottoscrivere l'atto di risoluzione consensuale al contratto 30.4.2012 stipulato con MEE spa e a sottoscrivere nuovo contratto di affitto di azienda con Edico srl alle condizioni indicate nell'istanza e nel parere espresso dai commissari alle lettere a)-f)>>.*

Per quel che concerne più specificamente, la definizione dei rapporti di lavoro, veniva siglata una prima intesa ex art. 47, comma 4 bis, lettera b –bis, Legge 29 dicembre 1990, n. 428, in data 10.10.2013 e un secondo verbale in data 22 ottobre. In quest'ultima sede si precisava, tra l'altro, che:

- <<*i dipendenti trasferiti con il primo scaglione saranno n. 57 di cui n. 18 impiegati e n. 39 operai nominativamente elencati nell'allegato A)>>;*
- << *l'operatività del trasferimento inizierà con il primo scaglione entro il 15.11.2013>>;*
- << *il secondo scaglione verrà trasferito entro il 15.12.2013>>;*
- << *il punto 12) del verbale siglato in data 10/10/2013 viene così modificato: per i primi n° 69 dipendenti saranno applicati i criteri della legge 223/91 concordando però sin d'ora di dare priorità alle esigenze tecnico-produttive in virtù dello start up aziendale; per gli altri dipendenti interessati al trasferimento verranno utilizzati i criteri previsti dall'art. 5 della legge 223/91 in concorso tra loro>>;*
- << *l'operatività del trasferimento è vincolata e risolutivamente subordinata alla condizione che almeno 80% dei dipendenti in forza presso le sedi indicate al punto e) delle premesse del presente verbale, sottoscrivano*

apposito verbale di conciliazione ex art. 410 e 411 c.p.c. che contenga l'accettazione al "non trasferimento" alla società EDI.CO s.r.l. e la rinuncia a qualsiasi pretesa ex art. 2112 c.c. nei confronti della cessionaria EDI.CO s.r.l.; e alla condizione che i dipendenti coinvolti nel trasferimento in favore della società EDICO srl sottoscrivano apposito verbale di conciliazione ex artt. 410 e 411 c.p.c. finalizzato anche a definire la rinuncia in favore di EDI.CO srl ai diritti ex art. 2112 c.c.>>;

- << il punto 19) del verbale siglato in data 10/10/2013 viene così modificato: le parti si danno reciprocamente atto, qualora al termine del contratto di affitto non si desse corso alla definitiva cessione d'azienda o in caso di risoluzione del contratto di affitto stesso, il personale di cui sopra rientrerà automaticamente alle dipendenze della Mabo Prefabbricati spa in liquidazione con il relativo TFR, ratei di tredicesima, rol, ex festività maturati fino alla data del trasferimento, fermo rimanendo che le competenze maturate dalla data di affitto di ramo d'azienda alla data di risoluzione del contratto stesso restano a carico della EDI.CO Srl>>.

6.7. Il venir meno delle condizioni di successo del concordato e l'istanza di insolvenza e di ammissione all'amministrazione straordinaria del Pubblico Ministero.

La mancata acquisizione delle garanzie promesse dalla Mabo Holding , la difficoltà a raggiungere un'intesa con il ceto bancario, il fallimento delle iniziative indirizzate alla ripresa delle attività, la scarsa credibilità presso il ceto creditorio, di cui numerose componenti si indirizzavano a richiedere istanza di fallimento, le negative valutazioni sul possibile esito positivo del concordato formulate dai Commissari Giudiziali spingevano per la dichiarazione di insolvenza della società.

Da ultimo, l'istanza del P.M. e la nota fatta pervenire in cancelleria il 25.11.2013 dal Ministero dello Sviluppo Economico, indirizzavano la dichiarazione di insolvenza in direzione dell'amministrazione straordinaria.

7. La debitoria.

Si deve premettere che è prossima la definizione dello stato passivo della procedura innestata a seguito della dichiarazione di insolvenza: è fissata, infatti, al 1 aprile 2014 l'udienza per la verifica del passivo.

In attesa che il lavoro approfondito di verifica del passivo abbia il suo seguito, ai fini della presente relazione, è stato possibile avvalersi del lavoro svolto dai professionisti e dalle strutture incaricate dalla società di prestare assistenza alla presentazione della procedura di concordato preventivo:

- Dott. Luca Benvenuti, perito stimatore della debitoria societaria garantita da ipoteca giudiziale consolidata sui beni immobili della società (v. allegato 53 alla domanda di concordato originaria);
- Prof. Dott. Giulio Andreani, attestatore del Piano concordatario originario ex art. 161, comma 3, l.fall. (v. allegato 4 alla proposta originaria di concordato del 31.12.2012), il cui lavoro si fa riferimento anche nella proposta migliorativa e integrativa (v. p. 28) <<per tutti i dati di piano e le valutazioni non oggetto di variazione>>;
- Rag. Angelo Rosi, il quale ha proceduto, in qualità di advisor, ad un riordino dei rapporti con gli istituti di credito;
- Dott. Clemente Ceccaroni, attestatore del Piano concordatario definitivo redatto in data 8 agosto 2013 (v. allegato 17 alla proposta migliorativa del 9 agosto 2013);
- Dott. Mauro Marrucci, consulente del lavoro, redattore di un parere in data 24 luglio 2013 relativo all'onere di preavviso in costanza di CIGS e di un parere in data 3 agosto 2013 relativo alla verifica dei crediti degli agenti di commercio (v. allegati 8, 9 e 10 alla proposta migliorativa di concordato del 9 agosto 2013);

E' stato possibile avvalersi altresì del lavoro di verifica effettuato dai Commissari Giudiziali e condensato nelle Relazioni di questi del 7 settembre 2013 e del 31.10.2013.

Il lettore potrà disporre sia del quadro di riferimento costituito dal passivo rilevato dalla società in liquidazione alla data del 30.11.2013 (v. **allegato B1**) sia dell'elenco analitico delle passività che costituisce un allegato necessario della presente Relazione (v. **ALLEGATO B**). La possibilità di rinviare a detto documento per l'approfondimento specifico di alcuni temi, consente di seguito di dedicare attenzione solo ad alcune delle aree di cui si compone il passivo. Si anticipa qui solo che il passivo complessivo pari ad € 119.839.664,28 è composto da € 18.923.320,03 in privilegio e € 100.916.344,25 in chirografo.

7.1. I debiti in prededuzione maturati nella procedura concordataria.

Nella procedura di concordato preventivo i debiti in prededuzione sono stati inizialmente (unitamente alla originaria proposta concordataria) stimati in € 4.539.653,11 e, successivamente, in € 3.159.291,81 (v. prospetto allegato 3 alla Integrazione del 9 agosto 2013). Per meglio indagare il tema è opportuno e necessario scomporre detta voce nelle sottovoci.

Si segnala, in particolare, come sia da scomputare senz'altro dalla debitoria da rilevare alla data della dichiarazione di insolvenza (4-5 dicembre 2013), la voce relativa agli oneri di gestione (sia perché per lo più preventivati per il futuro sia perché gli oneri nelle more maturati risultano per lo più regolati, come emerge dai rendiconti periodici del liquidatore: trattasi di oneri apprezzati inizialmente come pari ad €. 2.338.265,11 e successivamente ridimensionati ad € 1.443.001,81).

Quanto alla voce relativa ai "Professionisti incaricati dalla società", si registra una apprezzabile diminuzione dagli iniziali € 1.317.388,00 ai successivi € 832.290,00, presentata come perseguibile sulla base di intese intercorse con i professionisti stessi²⁶. Nonostante la mancata formalizzazione di dette intese, si può ipotizzare di prendere come base di riferimento in questa fase il valore inferiore, considerato che:

- questo appare comunque più ragionevole senza perdere in equità;
- che per alcuni professionisti, almeno, l'attività non si è più sviluppata in quanto la procedura si è negativamente interrotta;

²⁶ Sennonché, i Commissari Giudiziali nelle Osservazioni depositate il 31 ottobre 2013 hanno precisato al riguardo che <<alla data del deposito della memoria non risultano prodotte le transazioni con i professionisti, finalizzate alla riduzione dei crediti prededucibili>>.

- che è mancato il riconoscimento di dette spese come prededucibili sia nell'*an* che nel *quantum* in seno al preventivo provvedimento di omologa, che non è più intervenuto, considerata la cessazione della procedura di concordato preventivo e la dichiarazione di insolvenza.

Nella ricognizione del passivo operata dalla società con riferimento alla data del 30.11.2013, si fa riferimento ad un debito verso professionisti c/ procedura pari ad € 1.177.398,00 cui si aggiungono ulteriori voci da soddisfare per fornitori in c/procedura o post procedura fino ad identificare un onere complessivo "Professionisti e fornitori da liquidare c/procedura pari ad € 1.386.033,53.

Anche gli oneri di procedura relativi ai compensi spettanti agli organi nominati dal Tribunale potranno risultare più contenuti rispetto alle previsioni in quanto la procedura è stata prematuramente interrotta con conseguente diminuzione dell'attività originariamente prevista: ciò implica un presumibile onere valutato nella misura di circa la metà di quanto previsto nel piano concordatario (a fronte della previsione pari ad € 884.000, si può stimare come maturato un onere di poco inferiore ai 400.000 Euro).

Da ultimo, si osserva che, in ogni caso, le pretese creditorie di presunta natura prededucibile dovranno essere veicolate in seno alla procedura di accertamento dello stato passivo²⁷.

In conclusione, l'onere stimato come prededucibile sulla base di quanto sopra espresso è pari ad € 1.232.290,00 (€ 832.290,00 per i professionisti e la parte residua per gli organi della procedura). A fronte di tale previsione, da controllare in sede di verifica dello stato passivo, la società indica nell'allegato B1 un onere corrispondente lievemente più alto (€ 1.386.033,53).

7.2. I debiti per il personale.

²⁷ E' quanto previsto dall'art. 111 bis l.fall., articolo introdotto a seguito della novella costituita dal D.Lgs.vo 9 gennaio 2006, n.5. Si assicura così dignità di legge a quanto già anticipato dalla Suprema Corte allorquando aveva precisato che <<la previsione di un'unica sede concorsuale per l'accertamento del passivo comporta la necessaria concentrazione presso un unico organo giudiziario delle azioni dirette all'accertamento dei crediti e l'inderogabile osservanza di un rito funzionale alla realizzazione del concorso dei creditori>> (Cass. 29 gennaio 2002, n. 1065, in Fallimento, 2003, 22).

I debiti verso i lavoratori dipendenti sono pari ad € 1.332.934,03 per mensilità arretrate; € 960.563,18 per oneri differiti; € 3.944.550,61 per T.F.R.; € 1.498.106,82 per trattenute IRPEF; € 2.774.079,60 per debiti v/Inps e Inail; € 500.281,64 per debiti v/ fondi di previdenza complementare.

7.3. I debiti verso gli agenti di commercio.

La debitoria verso gli agenti di commercio è stata rivisitata in termini incrementali rispetto a quanto originariamente indicato nella originaria proposta di concordato, grazie al parere espresso dal Dott. Mauro Marrucci, consulente del lavoro, redattore di un parere in data 3 agosto 2013 (v. allegato 9 alla proposta migliorativa di concordato del 9 agosto 2013).

Nella situazione patrimoniale al 30.11.2013 (v. **allegato B1**) l'onere relativo è stato individuato in complessivi € 2.168.403,58, di cui € 435.278,31 a titolo di indennità di quiescenza ed € 1.733.125,27 per provvigioni.

7.4. I debiti verso i professionisti.

Si è già evidenziato come nella ricognizione del passivo operata dalla società con riferimento alla data del 30.11.2013, si fa riferimento ad un debito verso professionisti c/ procedura pari ad € 1.386.033,53 cui si debbono aggiungere ulteriori oneri catalogati alla stregua di "Professionisti da liquidare" per € 460.428,43.

La verifica del passivo sarà la sede più idonea per fare il punto su questa voce privilegiata della debitoria.

7.5. I debiti tributari.

I debiti tributari sono apprezzati per l'intero per € 1.375.860,50.

La componente principale è quella costituita da debiti per IVA per € 397.791,61; cui si aggiungono per IRPEG IRAP e IRES per € 330.956,18 e debiti v/erario per ritenute IRPEF pari ad € 375.741,47.

Da ultimo si segnalano debiti tributari diversi per € 64.858,86 e debiti per sanzioni per € 206.512,38.

7.6. I debiti v/fornitori .

I debiti v/fornitori sono pari ad € 34.060.713,32.

7.7. Debiti v/Banche, Soc. di leasing e Factoring

Questa debitoria costituisce la parte più rilevante del passivo che assomma complessivamente ad € 44.690.475,97.

8.Le attività.

In allegato sub A è possibile trovare un quadro di sintesi riferito alle attività che consegna all'attenzione del lettore un attivo totale rilevato dallo scrivente e riferito alla data di insolvenza pari ad € 34.083.577,64 di cui:

- € 8.630.000,00 riferito alle immobilizzazioni materiali nelle sue due componenti:
 - a (terreni e fabbricati) per un valore pari ad € 1.460.000,00: **allegato A1;**
 - b (macchinari impianti e attrezzature) per un valore pari ad € 7.105.000,00: **allegato A2;**
- € 747.559,26 riferito alle immobilizzazioni finanziarie a loro volta concernenti le voci:
 - c (partecipazioni) per un valore pari ad € 101.146,50: **allegato A3;**
 - d (caparre acconti e cauzioni) per un valore pari ad € 25.000,00;
 - e (contratti di leasing) per un valore pari ad € 621.412,76: **allegato A4;** in **allegato A5** i beni in leasing riscattati;
 - f (rimanenze) per un valore pari ad € 1.301.551,99. Si precisa al riguardo che si sono presi in considerazione i valori rilevati in azienda al 13.09.2013 (**vedi allegato A6**) operando una ulteriore (rispetto a quella già operata dal perito) svalutazione forfettaria del 25% sulle materie prime (da € 425.420,58 ad € 319.065,43) e del 20% sui semilavorati (da € 1.228.108,21 ad € 982.486,56);
 - g (crediti v/clienti e commerciali) per un valore pari ad € 20.985.154,69 il cui dettaglio è possibile visionare in

allegato A7 eccezion fatta per i crediti verso società del gruppo cui è dedicata apposita tabella (in **allegato A8**);

- h (altri crediti) per un valore pari ad € 925.508,28. Trattasi di crediti erariali e di crediti verso l'Inps oltre ad altri crediti diversi. Il dettaglio è **nell'allegato A**;
- i (disponibilità liquide) per un valore pari ad € 1.445.155,51. Il dettaglio è **nell'allegato A**;
- l (ratei e risconti attivi) per un valore pari ad € 48.647,91.

8.1. Premesse in ordine ai criteri valutativi delle componenti dell'attivo.

Questa Relazione ha potuto giovare del lavoro svolto da soggetti qualificati e professionisti incaricati dalla società in seno alla procedura concordataria in ordine alla valutazione dell'attivo:

- Prof. Dott. Giulio Andreani, attestatore del Piano concordatario originario ex art. 161, comma 3, l.fall. (v. allegato 4 alla proposta originaria di concordato del 31.12.2012), il cui lavoro si fa riferimento anche nella proposta migliorativa e integrativa (v. p. 28) <<per tutti i dati di piano e le valutazioni non oggetto di variazione>>;
- Rag. Angelo Rosi, il quale ha proceduto, in qualità di advisor, ad un riordino della massa creditoria e dei rapporti con gli istituti di credito, che ha portato ad una riunione congiunta con questi ultimi in data 8 luglio 2013 e a una successiva formalizzazione della proposta transattiva ad opera della società Mabo Prefabbricati in liquidazione spa in data 9 luglio 2013 e che ha portato ad una riclassificazione dei crediti commerciali, analiticamente indicata negli allegati 2/a e 2/b alla domanda integrativa di concordato;
- Dott. Clemente Ceccaroni, attestatore del Piano concordatario definitivo redatto in data 8 agosto 2013 (v. allegato 17 alla proposta migliorativa del 9 agosto 2013) nonché della integrazione del 25.10.2013 (allegata alla memoria difensiva del 25.10.2013);
- Avv. Andrea Baldi, autore di una Relazione relativa ai crediti della procedura datata 18.10.2013 (allegata alla Memoria difensiva del 25.10.2013);

E' stato possibile avvalersi altresì del lavoro di verifica effettuato dai Commissari Giudiziali e condensato nelle Relazioni di questi del 7 settembre 2013 e del 31 ottobre 2013, nonché di quello effettuato dai periti nominati dal Tribunale di Arezzo in data 30.1.2013:

- CTU Ing. Gianni Stalzuoli, per acquisire il parere di congruità in ordine alla valutazione dei beni immobili da liquidare in seno alla procedura di cessione dei beni ai creditori;
- dott. Paolo Vangelisti, per esprimere un parere di congruità in ordine ai valori mobiliari esposti nella proposta di concordato, con riferimento a:
1) Attrezzature e Impianti industriali; 2) materie prime; 3) Manufatti; 4) Automezzi; 5) Mobili e macchine da ufficio.

Da ultimo, si deve segnalare che è stata operata una verifica diretta dello stato dell'arte esistente negli stabilimenti, sia mediante sopralluoghi sia mediante colloqui con i responsabili degli stessi.

E' stata operata una verifica per aggiornare le posizioni di dare/avere della società per tener conto delle dinamiche intercorse tra il 9/8/2013 (data di presentazione della proposta di concordato finale approvata dai creditori) e la data di dichiarazione dell'insolvenza (4.12.2013).

E' stato effettuato un monitoraggio dei rendiconti periodici presentati al Tribunale di Arezzo dal liquidatore della Società Mabo Prefabbricati ed è stato acquisito un estratto dei conti correnti bancari intestati alla società aggiornato.

Un parametro di riferimento è senz'altro costituito dal Piano di Concordato (in allegato 16 alla proposta del 9.8.2013).

In quella sede si ipotizzava di contare, oltre che sulle disponibilità liquide iniziali (pari ad € 1.314.026) anche sull'attivo da realizzare nel triennio 2013-2015 (ipotizzato pari ad € 32.020.101) di cui € 21.623.504 da incasso crediti verso i clienti; € 1.460.000 da cessione di immobili in proprietà; € 4.585.000 dalla cessione degli impianti siti nei 5 stabilimenti all'epoca disponibili; € 101.147 dalla cessione di partecipazioni; € 1.229.649 dalla cessione delle rimanenze; il restante da altre voci minori.

Le dinamiche principali di cui tiene conto la presente Relazione sono le seguenti:

- quelle relative agli impianti di Torino (C.d. Mabo 4) che sono stati oggetto di dismissione considerata la necessità e l'urgenza di restituzione degli impianti e di messa in sicurezza dei medesimi, che ha impedito quella dismissione fisiologica che era nelle aspettative concordatarie;
- quelle relative alle rimanenze, più volte oggetto di cessione totale o parziale, prima alla MEE, poi alla MABO PREFABBRICATI, poi ancora alla EDICO;
- quelle relative ai crediti, una parte dei quali è stata pagata nelle more vuoi alle banche vuoi alla società in liquidazione, nel mentre altra parte ha formato oggetto di contestazione;
- quelle relative alla liquidità che ha registrato un incremento rispetto al 31.05.2013 di oltre € 100.000,00 nonostante i flussi negativi dovuti agli oneri societari.

8.2. La liquidità.

La liquidità rilevata alla data di formulazione della proposta concordataria in data 9.8.2013 era pari ad € 1.314.026.

La rilevazione presa in considerazione nell'allegato 12 alla proposta Integrativa di concordato e riferita al 31 maggio 2013 evidenzia una liquidità di € 1.313.243,17 [di cui 249.192,36 sul c/c della BCC VALDICHIANA con annotazione collaterale di "Deposito" (costituito a seguito dell'indicazione del Tribunale di costituire un deposito di € 250.000 per sostenere la procedura di concordato) e € 36.447,28 su c/c della medesima banca con annotazione collaterale "Concordato"].

8.3. Beni immobili costituenti n. 7 lotti (di cui alla domanda di concordato).

Come anticipato in premessa, per la trattazione del tema oggetto del presente paragrafo ci si è avvalsi dello studio condotto da Avalon Real Estate del

Dicembre 2012 nonché della Relazione di valutazione del 18.04.2013, curata dall' Ing. Gianni Stolzuoli nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel Concordato Preventivo dal Tribunale di Arezzo con Decreto del 15.01.2013, per acquisire il parere di congruità in ordine alla valutazione dei beni immobili da liquidare in seno alla procedura di cessione dei beni ai creditori.

Detta ultima relazione individua sette lotti immobiliari e riporta nel quadro di sintesi finale a pag. 41 una valutazione comparativa con la valutazioni a suo tempo effettuate dalla Avalon che si riportano di seguito.

Qui di seguito si identificano i lotti a suo tempo presi in considerazione:

LOTTO 1, VITIANO (AR)

Il Lotto 1), è costituito da un "appartamento – casa a schiera"; si sviluppa su due livelli, ed è composto da: portico di ingresso, pranzo-soggiorno, disimpegno, bagno, ripostiglio e cucina, al Piano Terra, e, due camere, disimpegno, bagno e terrazzo, al Piano Primo, cui si accede a mezzo di scala interna. Il tutto corredato da: posto auto coperto; posto auto scoperto.

Tali Beni si trovano nel Comune di Arezzo, in Località Vitiano 169/9, lungo la Strada Regionale 71. La zona è periferica a circa 15 km. dalla città di Arezzo e 2 km. da Castiglion Fiorentino.

La identificazione catastale, è la seguente:

- Comune di Arezzo, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana B, Foglio 103, p.lla 312, sub. 14, Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 6 vani, Rendita 495,80, LOCALITA' VITIANO n . 169/3, piano T- 1, per l'appartamento;
- Comune di Arezzo, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana B, Foglio 103, p.lla 312, sub. 34, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 15 mq., Rendita 51,13, LOCALITA' VITIANO n . 169/3, piano T, per il box;
- Comune di Arezzo, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana B, Foglio 103, p.lla 312, sub.57, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 13 mq., Rendita 37,60, LOCALITA' VITIANO n . 169/3, piano T, per il Posto Auto scoperto.

VALUTAZIONI AVALON REAL ESTATE

	Valore di mercato	Valore di p. dismissione
- LOTTO 1, Vitiano, (AR):	€ 195.000,00	€155.000,00

	VALUTAZIONE AVALON	VALUTAZIONE C.T.U.
- LOTTO 1, Vitiano, (AR):	€ 195.000,00	€ 190.000,00

LOTTO 2 BRUNICO, VIA J O HANN GEORG MAHL, (BZ)

Il Lotto 2), è costituito da "Porzione di immobile posto nella zona industriale di Brunico Ovest".

Esso comprende: unico ampio vano posto al Piano Terra; oltre a:

- n. 7 posti auto coperti posti al Piano Interrato; - n. 1 posto auto coperto posto al Piano Interrato.

I Beni sono posti in zona semiperiferica del Comune di Brunico, a prevalente destinazione Industriale.

Tale zona è individuata "geograficamente": dalla S.S. 49 e dalla Ferrovia, da un lato, dal Fiume

Rienza dall'altro, e, in ultimo, dall'abitato della città di Brunico.

La identificazione catastale, è la seguente:

- p.m.4 della p.ed. 1718, in P.T. 2038/II, C.C. Brunico, con la proprietà congiunta con la p. ed. 1717 in P.T. 2041/II, C.C. Brunico. La p.m. 4 della p. ed. 1718, C.C. Brunico, è censita al competente Catasto Urbano, come segue:
- sub. 16, Foglio 7, p.m.4, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 579 mq Superficie 603 mq., Rendita 1.943,69, per "l'Unità Immobiliare";
- sub. 51, Foglio 7, p.m. 4, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq., Superficie 13 mq., Rendita 51.70, per il "posto auto coperto";
- sub. 52, Foglio 7, p.m. 4, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 95 mq., Superficie 95 mq., Rendita 377,79, per i "posti auto coperti";

VALUTAZIONI AVALON REAL ESTATE

Valore di mercato Valore di p. dismissione

- LOTTO 2, Brunico, (BZ): € 435.000,00 € 370.000,00

VALUTAZIONE AVALON VALUTAZIONE C.T.U.

- LOTTO 2, Brunico, (BZ): € 435.000,00 € 395.000,00

LOTTO 3 - SAN CASCIANO VAL DI PESA, VIATERRACINI, 20 (FI)

Lotto 3) è costituito da un appartamento con annessi cantina e Posto Auto. Tali Beni si trovano nel Comune di San Casciano in Val di Pesa, Via Terracini n. 2011, in un piccolo condominio residenziale. L'appartamento oggetto di Stima è posto al Piano Primo di un edificio di tre Piani fuori terra.

Esso è composto da:

- ingresso-soggiorno, cucina, nella zona giorno, e due camere da letto con due bagni disimpegnati da un piccolo corridoio, nella zona notte. Il tutto corredato da: cantina e posto auto coperto.

La identificazione catastale, è la seguente:

- Comune di San Casciano in Val Di Pesa, Catasto Fabbricati, Foglio 41, p.lla 1063, sub. 634, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5 vani, Rendita Euro 826,33, Via Umberto Terracini n. 2011, Piano 1, per l'appartamento;
- Comune di San Casciano in Val Di Pesa, Catasto Fabbricati, Foglio 41

p.lla 1063, sub. 650, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 3m² Rendita Euro 9,61, Via Umberto Terracini n. 20/2, piano:T, per la cantina;

- Comune di San Casciano in Val Di Pesa, Catasto Fabbricati, Foglio 41, p.lla 1063, sub. 657, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 14mq Rendita Euro 46,27, Via Umberto Terracini n. 8, piano: S1, per il Posto Auto.

VALUTAZIONI AVALON REAL ESTATE

	Valore di mercato	Valore di p. dismissione
- LOTTO 3, San Casciano..., (FI):	€ 240.000,00	€ 205.000,00
	VALUTAZIONE AVALON	VALUTAZIONE C.T.U.
- LOTTO 3, San Casciano..., (FI):	€ 240.000,00	€ 190.000,00

LOTTO 4 - SAN CASCIANO VAL DI PESA, VATERACINI, 16 (FI)

Il Lotto 4 L'appartamento oggetto di Stima è posto al Piano Primo di un edificio di quattro Piani fuori terra ed è composto da: ingresso-soggiorno, cucina, nella zona giorno, una camera da letto ed un vano "pluriuso" con due bagni disimpegnati da un piccolo corridoio, nella zona notte.

Il tutto corredato da: loggia, cantina e posto auto coperto.

La identificazione catastale, è la seguente:

-Comune di San Casciano in Val Di Pesa Catasto Fabbricati, Foglio 41, p.lla1063, sub. 745, Categoria A/2, Classe 4,Consistenza 5 vani, Rendita Euro 826,33, Via Borgo Sarchiani, Piano 1, per l'appartamento;

-Comune di San Casciano in Val Di PesaCatasto Fabbricati, Foglio 41, p.lla 1063, sub. 760, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 11 mq, Rendita Euro 35,22, Via Umberto Terracini n .16/2 piano: T, per la c antina;

-Comune di San Casciano in Val Di Pesa, Catasto Fabbricati, Foglio 41,p.lla 1063, sub 725,Categoria c/6, Classe 2, Consistenza 13 mq, Rendita Euro 42,97, Via Umberto Terracini, piano S1, per il Posto Auto.

	VALUTAZIONI AVALON REAL ESTATE	
	Valore di mercato	Valore di p. dismissione
- LOTTO 4, San Casciano..., (FI):	€ 240.000,00	€ 205.000,00
	VALUTAZIONE AVALON	VALUTAZIONE C.T.U.
- LOTTO 4, San Casciano..., (FI):	€ 240.000,00	€ 190.000,00

LOTTO 5 - LOTTO 5,- PIETRASANTA, VIA AURELIA SUD, (LU)

Il Lotto 5 è costituito da "Porzione di fabbricato urbano posta al Piano Terra: ingresso, ampio locale ad uso commerciale, locale preparazione merci, locale deposito. Ufficio, locale mostra, due bagni, due antibagni e bagno per portatori di handicap, il tutto per una superficie coperta complessiva pari a mq. 1.340,00.

Tali Beni si trovano nel Comune di Pietrasanta, Località Osterietta, Via Aurelia Sud n. 14.

La identificazione catastale, è la seguente:

- Comune di Pietrasanta, Catasto Fabbricati, Foglio 18, p.lla 980, sub 12, Zona Censuraria 1, Categoria D/8, Rendita Euro 9.562,00, Via Aurelia Sud n. 76, Piano T.

	VALUTAZIONI AVALON REAL ESTATE	
	Valore di mercato	Valore di p. dismissione
- LOTTO 5, Pietrasanta, (LU):	€ 2.485.000,00	€ 2.110.000,00
	VALUTAZIONE AVALON	VALUTAZIONE C.T.U.
- LOTTO 5, Pietrasanta, (LU):	€ 2.485.000,00	€ 1.500.000,00

Si segnala in ordine a detto lotto che risulta più appropriato un approccio di tipo finanziario in quanto questa parte dell'attivo deve essere a nostro avviso ricompresa tra le immobilizzazioni finanziarie e non già tra le immobilizzazioni materiali.

Si deve, infatti, prendere in considerazione il fatto che la proprietà dell'immobile risulta in capo alla Soc. Centro Leasing SpA di Firenze con la quale la Mabo Prefabbricati ha stipulato un contratto di Leasing nel 2005.

L'immobile è condotto in leasing e a sua volta è stato locato alla Soc. Brico Due srl per un canone annuo di € 160.000,00.

Il piano di ammortamento attuale prevede alla data del 01.01.2014 un capitale residuo da restituire pari ad € 1.492.564,24, capitale il cui importo va detratto dal valore attribuito, sulla scorta di un'analisi finanziaria dettagliata espletata dalla Avalon Real Estate, pari ad € 2.110.000,00 (cifra quest'ultima ottenuta da una valutazione dell'immobile pari ad € 2.486.291, che rappresenta il valore di mercato al 30.09.2012 ridotto di un 15% per ottenere un valore di mercato di pronta dismissione, pari, quest'ultimo, ad € 2.110.000).

Ne risulta pertanto un valore del contratto di leasing pari ad € 617.435,76 (2.110.000-1.492.564,24); si deve considerare ovviamente che tale valore risulterà progressivamente incrementato, man mano che, con il pagamento dei canoni (il cui pagamento è oggi in regola), risulterà ridotta la quota capitale da

rimborsare.

LOTTO 6 - LOTTO 6, PRATO, VIA STROZZI-LEONETTO LIPPINI 7/11, (PO)

Il Lotto 6 è costituito da un appartamento con annesso garage.

L'appartamento di civile abitazione è posto al Piano Secondo di un Edificio ad uso residenziale, di recente costruzione, posto in Prato, fra Via Filippo Strozzi, Via Leonetto Lippini e Via Antonio Marini. La localizzazione è semicentrale in area prevalentemente occupata da utenza straniera.

L'appartamento è composto da: - ingresso-soggiorno, angolo cottura e ripostiglio, nella zona giorno, disimpegno, tre camere, due bagni ed un corridoio, nella zona notte.

La identificazione catastale, è la seguente:

- Comune di Prato, Catasto Fabbricati, Foglio 46, p.lla 828, sub 179, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6,5 vani, Rendita Euro 872,81, Via Filippo Strozzi, piano 2, per l' appartamento;
- Comune di Prato, Catasto Fabbricati, Foglio 46, p.lla 828, sub 116, Categoria C/6, Classe 5 , Consistenza 24 mq, Rendita Euro 156,18, Via Filippo Strozzi, piano T, per il garage;

VALUTAZIONI AVALON REAL ESTATE

Valore di mercato Valore di p. dismissione

- LOTTO 6, Prato, (PO): € 315.000,00 € 250.000,00

VALUTAZIONE AVALON VALUTAZIONE C.T.U.

- LOTTO 6, Prato, (PO): € 315.000,00 € 250.000,00

LOTTO 7 - LOTTO 7, PRATO, VIA STROZZI-LEONETTO LIPPINI 7/11, (PO)

Il Lotto 7 è costituito da un appartamento con annesso garage.

L'appartamento di civile abitazione è posto al Piano Secondo di un Edificio ad uso residenziale, di recente costruzione, posto in Prato, fra Via Filippo Strozzi, Via Leonetto Lippini e Via Antonio Marini. La localizzazione è semicentrale in area prevalentemente occupata da utenza straniera.

L'appartamento è composto da: ingresso-soggiorno, angolo cottura e ripostiglio, nella zona giorno, due bagni e due camere, di cui una con bagno privato, corridoio e due piccoli locali "sottotetto"; nella zona notte. Oltre a due terrazze, una nella zona giorno ed una nella zona notte.

La identificazione catastale, è la seguente:

- Comune di Prato, Catasto Fabbricati, Foglio 46, p.lla 828, sub 199, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6 vani, Rendita Euro 805,67, Via Filippo Strozzi, piano 3, per l' appartamento;
- Comune di Prato, Catasto Fabbricati, Foglio 46, p.lla 828, sub 114, Categoria C/6, Classe 5 , Consistenza 24 mq, Rendita Euro 156,18, Via Filippo Strozzi, piano T, per il garage;

VALUTAZIONI AVALON REAL ESTATE

Valore di mercato Valore di p. dismissione

- LOTTO 7, Prato, (PO): € 280.000,00 € 195.000,00
VALUTAZIONE AVALON VALUTAZIONE C.T.U.
- LOTTO 7, Prato, (PO): € 280.000,00 € 245.000,00

All'esito della disamina compiuta si può riproporre all'attenzione, quale punto di riferimento per la valutazione di questa componente dell'attivo, la scheda riassuntiva predisposta dal CTU, Ing. Gianni Stalzuoli.

Di seguito, il lettore potrà trovare prima la tabella predisposta sulla scorta dei dati forniti dallo studio Avalon e poi la tabella fornita dal CTU ing. Stalzuoli.

VALUTAZIONI AVALON REAL ESTATE

LOTTE	Valore di mercato	Valore di p. dismissione
Lotto 1, Vitiano (AR)	€195.000,00	€155.000,00
Lotto 2, Brunico (BZ)	€435.000,00	€370.000,00
Lotto 3, San Casciano (FI)	€240.000,00	€205.000,00
Lotto 4, San Casciano (FI)	€240.000,00	€205.000,00
Lotto 5, Pietrasanta (LU)	€2.485.000,00	€
Lotto 6, Prato (PO)	€315.000,00	€250.000,00
Lotto 7, Prato (PO)	€280.000,00	€195.000,00
TOTALE	€4.190.000,00	€3.490.000,00

Tabella Studio Avalon

LOTTE	VALUTAZIONI	VALUTAZIONE C.T.U.
Lotto 1, Vitiano (AR)	€195.000,00	€190.000,00
Lotto 2, Brunico (BZ)	€435.000,00	€395.000,00
Lotto 3, San Casciano (FI)	€240.000,00	€190.000,00
Lotto 4, San Casciano (FI)	€240.000,00	€190.000,00
Lotto 5, Pietrasanta (LU)	€2.485.000,00	€1.500.000,00
Lotto 6, Prato (PO)	€315.000,00	€250.000,00
Lotto 7, Prato (PO)	€280.000,00	€245.000,00
TOTALE	€4.190.000,00	€2.960.000,00

Tabella CTU, Ing. Stalzuoli

Da quanto sopra sottolineato appare evidente come il c.d. Lotto 5 non possa essere preso in considerazione alla stregua di un valore immobiliare bensì quale immobilizzazione finanziaria, cosicché per quel che concerne i valori immobiliari, questi vanno depurati dell'importo relativo all'immobile di Pietrasanta, sì da portare la somma finale da considerare ai fini della stima di questo comparto delle attività alla minor somma di € 1.460.000,00 (€ 2.960.000 – €1.500.000 = € 1.460.000).

8.4. Immobilizzazioni finanziarie. In particolare i contratti di leasing.

Si è ritenuto opportuno introdurre una voce dell'attivo prima non considerata. Si tratta dei contratti di leasing che sono stati collocati tra le immobilizzazioni finanziarie nel prospetto allegato sub. A e che sono stati valorizzati per € 621.412,76 sulla scorta di una operazione che ha preso in considerazione il valore peritale sottraendo al medesimo il residuo capitale da pagare (vedi **allegato A4**).

Per completezza in **allegato A5** i beni in leasing che hanno formato oggetto di riscatto nel periodo recente.

8.5. Il ramo d'azienda di Bibbiena e del Corsalone (Mabo 1 e 4).

In allegato è possibile visionare una scheda riepilogativa distinta per stabilimenti relativa alle voci "impianti e macchinari, attrezzature industriali e commerciali e altri beni".

La versione originaria del concordato preventivo della Mabo Prefabbricati era accompagnata dalla proposta della MEE di un contratto di affitto di questi due rami aziendali e da una proposta di acquisto complessiva per € 5.420.000,00 principalmente riferita agli impianti e ai macchinari.

La perizia che avallava detti valori era stata redatta dall'arch. Mariottini. Quest'ultima perizia era stata ritenuta più che congrua dal perito successivamente nominato dal Tribunale di Arezzo, dott. Vangelisti, che aveva sottolineato altresì che il valore portato in concordato risultava inferiore, sia pure di € 50.000,00 rispetto al tenore della proposta di acquisto.

Né si ritiene in questa sede che possa diversamente opinarsi in relazione al fatto che, dopo l'esito negativo dell'iniziativa economica intrapresa dalla MEE, la successiva proposta formulata dalla Edico e accolta dal Tribunale di Arezzo sia accompagnata da una proposta di acquisto di diverso tenore. Ciò perché quest'ultima proposta non è stata mai accettata, sia perché – come ribadito dal CTU Vangelisti – finché il valore d'insieme resta preservato e non si debba procedere alla svendita dei singoli beni individui, resta immutato anche il valore delle sue componenti.

Per le ragioni su espresse si ritiene di confermare, salvo successive verifiche, il valore di stima del CTU Vangelisti pari ad € 5.370.000,00.

8.6. Il ramo d'azienda di Frosinone.

Il ramo d'azienda di Frosinone è stata valutata nella perizia Mariottini come pari ad € 2.079.885,00.

Nella perizia del CTU Vangelisti del 12.04.2013 in un'ottica di valore attrezzato in continuità, il valore attribuito all'asset in esame è stato pari ad € 1.650.000,00.

Considerato che oggi lo stabilimento di Supino (FR) è fermo ci sembra di dover far riferimento al valore più basso indicato dalla perizia Vangelisti e quindi di confermare il valore di € 1.650.000,00.

8.7. I crediti.

Grazie all'attività dell'advisor Rag. Angelo Rosi, sono state rappresentate agli Istituti bancari e poi formalmente indirizzate agli stessi (in data 8 luglio 2013) proposte transattive cui le banche potevano aderire subordinatamente all'omologa del concordato.

L'ipotesi perseguita era quella di individuare – all'esito di una adeguata indagine ricognitiva – nell'ambito della creditoria tre diversi macro gruppi:

- a) **Crediti vs. clienti con cessione perfezionata in favore degli istituti di credito.** Trattasi di crediti che dovrebbero restare per intero attribuiti all'istituto di credito cessionario, che li potrà dunque incassare senza

contestazione e che potrà pretendere legittimamente da Mabo la restituzione di quegli incassi relativi alle partite creditorie *de quibus*;

b) Crediti oggetto di semplice anticipazione senza alcuna sottostante cessione. Trattasi di crediti che dovrebbero restare per intero attribuiti alla Mabo, che li potrà dunque incassare senza contestazione e che potrà pretendere legittimamente dalle banche la restituzione di quegli incassi relativi alle partite creditorie *de quibus*; si tratta di crediti che nel piano concordatario da ultimo presentato dalla Mabo figuravano tra i crediti commerciali esigibili e quindi come attività disponibili comprese nell'attivo circolante;

c) Crediti oggetto di cessione contestabile e/o revocabile in relazione al tempo in cui fu eseguita e alle modalità con cui gli istituti di credito postulano l'avvenuto perfezionamento.

Questa componente ha richiesto un maggiore approfondimento in sede di *due diligence* per verificare tempi e modalità della supposta perfezionata cessione di credito.

La maggior parte di questi crediti risultano attribuiti nell'ipotesi transattiva perseguita alla Mabo.

All'esito del lavoro di ricognizione operato a fini transattivi emerge una situazione per la quale, a fronte di un totale di crediti negoziati pari ad €16.628.265,00, spetterebbero alla Mabo crediti per un valore nominale pari ad € 11.597.867,00 e agli istituti crediti per un valore nominale residuo pari ad € 5.030.398,00.

Il quadro di sintesi sottostante consente di osservare meglio l'area indagata in quanto consente di specificare le attribuzioni alla Mabo e agli istituti di credito coinvolti.

ISTITUTI DI CREDITO NEGOZIATORI	VALORE NOMINALE CREDITI NEGOZIATI	CREDITO ATTRIBUITO A MABO	CREDITO ATTRIBUITO A ISTITUTO
INTESA SAN PAOLO	961.076,00	882.076,00	79.000,00
C.R.F.	1.528.409,00	1.528.409,00	-
BANCA ETRURIA	4.914.364,00	4.564.364,00	350.000,00
BANCA M.P.S.	3.043.928,00	2.136.839,00	907.089,00

UNICREDIT	4.211.169,00	1.329.902,00	2.881.267,00
B.N.L.	504.010,00	24.000,00	480.010,00
CARISMI	564.298,00	543.498,00	2.800,00
UNIPOL	563.200,00	563.200,00	-
B.C.C. ANGHIARI E STIA	345.811,00	25.579,00	320.232,00
CR PARMA	10.000,00	-	10.000,00
TOTALI	16.628.265,00	11.597.867,00	5.030.398,00

Si deve, tuttavia, rilevare, al riguardo che nella Nota di Osservazioni dei Commissari Giudiziali del 31 ottobre 2013, sul tema si precisa che <<*alla data del deposito della memoria non risultano prodotte le “adesioni” degli Istituti di Credito alla proposta formulata nella Integrazione del 9.8.2013, ovvero non risulta documentata la loro disponibilità a rinunciare alle cessioni c.d. “in contestazione” o “non perfezionate”, limitando il soddisfo alla ridotta misura prevista per i creditori chirografari, eccezion fatta per una dichiarazione di orientamento favorevole da parte della Banca di Anghiari e Stia. Anzi, allo stato risultano pervenuti i voti contrari del creditore Cassa di Risparmio di San Miniato e del creditore Banca Unipol*>>.

8.8. Le partecipazioni.

Le partecipazioni sono state valorizzate in € 101.146,50 (**vedi allegato A3**).

8.9. La liquidità

La liquidità è stata individuata in € 1.445.155,51 è distribuita secondo l'ordine riportato nell'**allegato A sub G**.

9. L'esistenza delle condizioni previste dall'art. 2 d.l.vo 8 luglio 1999 n. 270.

9.1. Sussistenza del requisito richiesto sub a) relativo al numero dei lavoratori occupati.

Ai sensi dell'art. 2 d. l.vo 8 luglio 1999, n. 270, lett. a) per l'ammissione alla procedura di amministrazione straordinaria si richiede come primo requisito quello relativo al numero dei dipendenti, che deve risultare <<*non inferiore a duecento da almeno un anno*>>.

La normativa ha cura di precisare che concorrono a raggiungere la soglia indicata anche i lavoratori ammessi al trattamento di integrazione dei guadagni.

Alla luce di quanto appena precisato è indubbio che il primo requisito richiesto *ex lege* sia sicuramente soddisfatto, in quanto è documentalmente provato (v. verbale di accordo firmato presso il Ministero del Lavoro in data 3.10.2013 e di recente in data 14.01.2014 anche alla presenza di un osservatore incaricato dallo scrivente: v. allegato C3) che la Mabo Prefabbricati usufruisce di un trattamento CIGS per un numero di 427 unità lavorative.

Vero è che nella fase più recente la Mabo Prefabbricati ha proceduto ad affittare, dapprima, due rami aziendali (di Bibbiena e del Corsalone) alla Mabo Edilizia ed Energia e, poi, (a far tempo dal 10.10.2013) il solo ramo aziendale di Bibbiena alla Edico Srl, (oggi Mabo Edilpref Srl) ma il programma occupazionale condiviso con le parti sindacali (vedi **allegati nn. C4 e C5**) prevede di occupare un primo scaglione di n. 57 dipendenti (19 impiegati e 38 operai), un secondo scaglione entro il 30.11.2013 di n. 12 lavoratori, un terzo scaglione di ulteriori n. 12 lavoratori entro il 28.02.2014 e infine n. 32 lavoratori entro il 30.06.2014, data in cui è previsto l'incontro con le parti sindacali per valutare di inserire altre ulteriori n. 20 unità entro il 31.12.2014.

E' altresì sottoposto a verifica la possibilità di occupare presso una società di servizi collegata n. 10 dipendenti tra montatori ed autisti entro il 31.01.2014. Alla luce di quanto sopra esposto, nel migliore dei casi la società Edico provvederà alla riassunzione di n. 143 unità mentre resteranno prive di sbocco, in assenza di ulteriori iniziative, n.284 unità.

9.2 Sussistenza del requisito richiesto sub b) relativo alla esposizione debitoria qualificata.

La lettera b) del medesimo art. 2 del D. L.vo n. 270/1999, richiede che sia soddisfatto l'ulteriore requisito costituito dalla sussistenza di <<*debiti per un ammontare complessivo non inferiore ai due terzi tanto del totale dell'attivo dello stato patrimoniale che dei ricavi provenienti dalle vendite e dalle prestazioni dell'ultimo esercizio*>>.

Anche questo secondo requisito risulta soddisfatto sia con riguardo alla proporzione con l'attivo dello stato patrimoniale, sia con riguardo alla proporzione con i ricavi dell'ultimo esercizio.

Sul primo piano, si può osservare che sulla base dell'ultimo bilancio depositato (quello al 31.12. 2012), l'attivo di cui dispone la Mabo è pari ad € 44.530.474, a fronte di un passivo pari ad € 99.912.000, sì da ritenere più che soddisfatto il requisito richiesto (di un passivo non inferiore ai due terzi dell'attivo) in quanto addirittura il passivo ha una consistenza pari a più del doppio dell'attivo.

I dati del bilancio al 31.12.2011 già confermavano la sussistenza del requisito richiesto *ex lege*: a quella data l'attivo di cui dispone la Mabo risulta, infatti, pari ad € 94.172.581, a fronte di un passivo pari ad € 106.397.607.

Né la situazione è mutata nel corso del 2013, anno in cui si è registrato l'esito negativo della procedura concordataria, l'attività produttiva condotta in proprio si è arrestata ed è stata delegata integralmente a soggetti affittuari terzi (dapprima alla MEE, poi alla Edico).

Le rilevazioni dell'attivo e del passivo operate in questa Relazione confermano, comunque, che la situazione patrimoniale alla data della dichiarazione di insolvenza (salvo approfondimenti ulteriori in sede di procedura di verifica dello stato passivo) rivela un ulteriore aggravamento della proporzione tra attivo e passivo.

La ricognizione effettuata dallo scrivente alla data di dichiarazione di insolvenza a rilevato un attivo pari ad € 34.083.577,64 e un passivo pari ad € 119.839.664,28.

Anche sul secondo piano (relativo al rapporto tra passivo e ricavi dell'ultimo esercizio), la proporzione richiesta *ex lege* risulta sicuramente soddisfatta:

- Con riguardo all'anno 2012, a fronte di una debitoria pari ad €99.912.000, risultano nel conto economico "Ricavi delle vendite e delle prestazioni" pari ad € 18.505.851.
- Con riguardo all'anno precedente, a fronte di una debitoria pari ad €106.397.607, risultano nel conto economico "Ricavi delle vendite e delle prestazioni" pari ad € 94.172.581.

Si deve sottolineare, da ultimo, che la Mabo non ha espresso alcun rilievo in ordine a tali dati, anche perché provenienti da documenti di sua emanazione.

10.La disamina delle concrete prospettive di recupero dell'equilibrio economico delle attività imprenditoriali ex art 27 d.l.vo 8 luglio 1999 n. 270.

L'art. 27 del D. L.vo n. 270/1999 dispone che <<Le imprese dichiarate insolventi a norma dell'articolo 3 sono ammesse alla procedura di amministrazione straordinaria qualora presentino concrete prospettive di recupero dell'equilibrio economico delle attività imprenditoriali>>.

Dall'analisi che precede si possono enucleare alcuni punti di riferimento per meglio effettuare la valutazione prospettica richiesta. L'analisi affidata al presente paragrafo si svolge sulla base di un quadro di osservazione più ampio di quello costituito dalla fotografia della società Mabo Prefabbricati.

Si è privilegiato un angolo visuale che consente di valorizzare – anche prospetticamente – possibili dinamiche di gruppo con riguardo alle connessioni intersocietarie e possibili dinamiche di filiera produttiva sia con riguardo alle connessioni interaziendali sia con riguardo alle connessioni infraaziendali.

Nell'ordinare l'approccio sono stati enucleati i punti di forza e gli elementi di criticità connessi ad una ipotesi di ripresa dell'iniziativa economica.

10.1. L'osservazione di alcune dinamiche infragruppo e intersocietarie.

L'osservazione condotta in precedenza in ordine alle varie articolazioni con cui la famiglia Falsini ha operato nel settore delle costruzioni attraverso un Gruppo di Società che hanno fatto ricorso, per la gran parte, al suffisso "Mabo" per l'identificazione della ditta aiuta senz'altro l'indagine da effettuare per rispondere al quesito centrale della presente Relazione (se sussistano le condizioni per una ripresa produttiva in condizioni di equilibrio).

Vero è che la individuazione del soggetto controllante nella c.d. famiglia Falsini non individua sempre lo stesso nucleo parentale ma è altrettanto vero che l'intreccio vario dei rapporti parentali nel controllo delle diverse società oggetto di attenzione in questa relazione non ha impedito in passato di dar vita ad una strategia unitaria, sia pure nella divisione dei ruoli, evidente soprattutto nelle scelte relative alla *governance* delle diverse società implicate nella filiera produttiva. Questa strategia ha retto quantomeno sin tanto che non si sono registrati i prodromi del fallimento della strategia concordataria: il primo sintomo delle criticità sembra emergere con la frattura tra diverse anime familiari in relazione alla garanzia da prestare a favore della Mabo Prefabbricati, allorquando una parte dei soci della Mabo Holding non ha prestato la garanzia costituita dal pegno sulle azioni.

La nascita della Mabo Prefabbricati dal corpo unitario del soggetto oggi costituito dalla Mabo Holding, a distanza di tempo, non ha portato fortuna all'operazione e i tentativi negoziali di rimediare, ricostituendo su base contrattuale e concordataria i necessari nessi funzionali tra società holding/immobiliari e società operative/produttive sono sin qui naufragati.

Né le società di famiglia Holding/Immobiliari sono uscite indenne dalla crisi, poiché la Mabo Holding, almeno, risulta coinvolta nella crisi d'impresa a causa delle fidejussioni prestate e vieppiù pregiudicata dai mancati introiti connessi all'affitto degli stabilimenti o comunque da una loro riduzione oltre che dall'incertezza per il futuro.

A ciò aggiungasi che, per la loro configurazione, i capannoni realizzati risultano anche difficilmente riadattabili ad altra destinazione d'uso, se non previa distruzione pressoché totale dell'esistente, con ulteriori diseconomie connesse

alla necessità di adattare il nuovo alle coperture realizzate (che producono energia), senza le quali si perderebbe l'unico valore aggiunto oggi disponibile.

Ancor più difficile è risultato nell'ultimo periodo raccordare nuovamente iniziative un tempo correlate: il riferimento corre agli infissi e al fotovoltaico.

Con riguardo al primo comparto di attività si segnala come in origine Mabo Prefabbricati sviluppava attività nel settore in un sito produttivo di piccole dimensioni nei pressi dello stabilimento prefabbricati di Bibbiena; successivamente due rami della famiglia Falsini (rispettivamente veicolati dalla Mabo Holding e dalla L.F.Holding) hanno stipulato contratti di leasing per acquisire siti produttivi contigui in località Corsalone, a pochi Km da Bibbiena, dove sono state decentrate attività di produzione dei pannelli a cura della Mabo Prefabbricati e di produzione di infissi a cura della Seralwall srl, il che consentiva forti sinergie soprattutto di tipo logistico e trasportistico e consentiva altresì a Mabo Prefabbricati di sviluppare una progettazione unitaria e completa dei capannoni da realizzare per la clientela, cui veniva fornito un pacchetto completo.

Nel settore del fotovoltaico la Mabo Prefabbricati ha sviluppato iniziative che hanno portato in un secondo momento a costruire un apposito veicolo dedicato allo scopo controllato all'80% : la Maint Energy.

La possibilità di operare su beni di terzi (a partire dalle coperture dei capannoni di proprietà delle società del Gruppo), ha fatto sì che in questo campo – dove il fabbisogno di capitali risultava inferiore, in quanto necessario a soddisfare le sole realizzazioni – le società dedicate allo scopo hanno dimostrato una maggiore capacità di resistenza alla crisi preservando un patrimonio netto positivo.

10.2. Criticità connesse alla ripresa produttiva.

Le criticità connesse alla ripresa produttiva sono molteplici.

In questa occasione, non dedicata alla stesura del programma dell'eventuale amministrazione straordinaria, si segnalano alcune criticità che sembrano frapporsi alla piena ripresa produttiva.

Il primo aspetto attiene all'avviamento aziendale e alla sua reputazione sul mercato.

E' evidente che le disavventure dell'ultimo periodo non hanno contribuito certo a recuperare in pieno la reputazione commerciale di un tempo; è pur vero, però, che la clientela non è venuta meno, come dimostrano una serie di ordini pervenuti alla società in questo periodo (oggi gestiti per il tramite della società affittuaria) e che hanno indotto l'affittuario ad effettuare le prime riassunzioni del personale.

Il nome commerciale "Mabo" richiama ancora la domanda di settore e, in particolare, la domanda alla ricerca di qualità compatibile con prezzi non elevati.

Il secondo aspetto concerne la difficoltà di accesso al credito.

Si tratta di difficoltà che è risultata insormontabile per MEE che ha dovuto rinunciare alla sua iniziativa anche in ragione di questo fattore. A dire il vero l'azione di MEE era appesantita anche dalla necessità di fronteggiare gli oneri concordatari.

Il terzo aspetto riguarda la difficoltà di formulare e soddisfare, nelle condizioni attuali, un'offerta completa in grado di assicurare alla clientela una risposta globale alle loro esigenze di un prodotto finito completo non solo nello scheletro.

Il nuovo affittuario – che ha ristretto la propria area di azione allo stabilimento di Bibbiena - sembra in grado di rimettere in moto una macchina produttiva, senza mirare, almeno ad oggi, ad un'iniziativa di respiro più ampio in grado di includere nell'offerta alla clientela un pacchetto completo (inclusivo del fotovoltaico, degli infissi, etc.)

10.3. Punti di forza nella prospettiva dell'amministrazione straordinaria.

Il principale punto di forza è costituito dall'avviamento commerciale di cui gode tuttora la Mabo Prefabbricati, che è stato il secondo produttore in Italia.

Il nome Mabo è associato alla ricerca scientifica e tecnologica che ha consentito – anche grazie alla collaborazione con istituti specializzati dell'Università di

Firenze – di mettere a punto prodotti d'avanguardia in grado di associare costi accessibili ad alta qualità delle soluzioni realizzative.

Alcuni prototipi realizzati (due edifici sono visitabili nei pressi dello stabilimento di Bibbiena) risultano per la qualità espressa e il prezzo praticabile assolutamente competitive, anche nel settore oggi in forte sviluppo del c.d. *housing sociale*.

Il secondo punto di forza è costituito dal personale che dispone di un know-how considerevole: il riferimento concerne non solo il personale impiegatizio ma anche quello operaio.

Il know-how Mabo ha consentito di realizzare prefabbricati di nuova generazione, leggeri, in grado di resistere alle scosse telluriche (la verifica assicurata dal recente terremoto dell'Emilia ha confermato la tenuta dei capannoni Mabo rispetto agli altri "prefabbricati pesanti") e di assicurare condizioni di isolamento termico, senza rinunciare alla traspirazione negli ambienti.

Il terzo elemento su cui far leva per una possibile ripresa produttiva è quello costituito dalla disponibilità espressa da diversi imprenditori a condividere una ripresa produttiva accettando una divisione dei compiti sotto una direzione unitaria: lo stesso *dominus* della società affittuaria attuale ha mostrato attenzione per questo approccio, così come altri soggetti operanti in settori contermini (quale quello logistico e trasportistico o quello del fotovoltaico, etc.).

Un quarto elemento in grado di contribuire ad assicurare una decisiva spinta propulsiva è quello costituito dalla disponibilità di macchinari e degli immobili.

I primi sono in grado di funzionare, salvo necessarie manutenzioni.

Quanto alla disponibilità dei locali, questa non sembra oggi in discussione: la proprietà Mabo Holding si è sin qui rivelata disponibile e, in una nuova e diversa prospettiva di attrazione alla procedura di amministrazione straordinaria della controllante, le sinergie tra proprietà immobiliare e attività produttiva potranno essere ristabilite con vantaggio reciproco.

Un quinto elemento, per ora solo potenziale, è **costituito dal positivo posizionamento della società Maint Energy Tre Srl, operante nel settore dell'energetica applicata agli edifici**. E' possibile riacquisire il controllo della Maint Energy Srl e della Maint Energy Tre Srl, il che consentirebbe di acquisire una fonte di alimentazione attiva del circolante e un punto di riferimento importante per lo sviluppo di azioni nel campo dell'energia pulita e dell'indipendenza energetica degli edifici con conseguenti possibili sinergie progettuali e realizzative.

Notevoli aspettative sono connesse allo sviluppo del mercato della cosiddetta "Smart House", "la casa intelligente" progettata per avere solidità strutturale, tenuta termica e produzione di energia con tempi di realizzazione estremamente ridotti.

Ciò potrà realizzarsi in maniera ancor più decisa qualora anche la Maint Energy Tre fosse attratta nella procedura di amministrazione straordinaria.

Da ultimo, si richiama la possibilità di avvalersi della garanzia dello Stato per accedere al credito bancario.

Occorre considerare che, nella prospettiva di risanamento da affidare, in ipotesi, all'amministrazione straordinaria, l'ostacolo oggi costituito dalle difficoltà di accesso al credito bancario risulterebbe superabile non solo grazie ad una sia pur limitata disponibilità finanziaria esistente e alla possibilità di alimentare il circolante grazie al recupero dei crediti, alle scorte accumulate e al magazzino disponibile ma soprattutto in ragione della possibilità prevista *ex lege* di avvalersi della garanzia dello Stato per accedere al credito bancario.

Né costituisce un problema per l'amministrazione straordinaria la debitoria accumulata, in quanto questa non deve essere onorata contestualmente alla gestione d'impresa e comunque nei limiti dell'attivo ripartibile.

10.4. Riflessioni su possibili dinamiche virtuose di filiera.

Il progetto di filiera che il Gruppo Mabo ha cercato di realizzare in passato potrebbe essere recuperato superando le criticità evidenziate nell'analisi che precede facendo leva sui seguenti orientamenti e accorgimenti:

a) Primato del settore dei servizi commerciali di offerta alla clientela.

Si tratta di concentrare e rendere sinergica una capacità di offrire sul mercato un prodotto finito in grado di realizzare nel suo insieme una risposta complessiva alle esigenze della clientela (prodotti sicuri, antisismici, in grado di assicurare una vita normale e dignitosa al cliente privato o condizioni operative ottimali al produttore industriale o commerciale; riduzione dei consumi energetici o autosufficienza; costi inferiori alla media e qualità elevata; coerenza degli elementi accessori rispetto al fabbricato: il riferimento è agli infissi, alle coperture, alle conduzioni idriche e termiche interne, etc.).

In questa prospettiva, i settori della commercializzazione e della progettazione rivestono un ruolo centrale.

Il degno coronamento del servizio offerto può derivare dalla certificazione di tutti processi di lavorazione, dalla assicurazione contro il rischio sismico e contro la difettosità dei prodotti e da garanzie di economicità gestionale (con riguardo ai consumi energetici).

E' necessaria una forte azione di marketing nelle fiere di settore soprattutto con riguardo alle mini realizzazioni di case autosufficienti sul piano energetico.

Lo sviluppo dei servizi dovrà costituire il nuovo cuore del sistema produttivo e trovare spazio nelle pieghe della riarticolazione organizzativa del Gruppo Mabo.

I servizi potranno, peraltro, per usare una metafora, "volare leggeri" , rivelandosi in grado di superare l'area di commercializzazione considerata ottimale in relazione ai costi connessi di logistica e di trasporto, area compresa in un raggio di circa 300 km.

b) Capacità di associare diverse capacità operative e di veicolarle unitariamente sul mercato sviluppando integrazioni verticali e orizzontali.

Questo è uno degli obiettivi più rilevanti che la Mabo Prefabbricati può perseguire promuovendo due tipi di iniziative:

b1) la prima, di integrazione verticale, tesa a integrare diversi cicli lavorativi, al fine di realizzare un progetto globale e un prodotto finito unitario, pur se proveniente da diversi produttori o diversi siti produttivi, i quali operino tuttavia sulla base di un progetto unitario e sulla base di processi di lavorazione certificati e controllabili;

b2) la seconda, di integrazione orizzontale, tesa ad integrare in senso orizzontale le diverse proposte che oggi è possibile assemblare vuoi sulla base delle opportunità oggettive offerte dalla disponibilità di siti produttivi del Gruppo Mabo in grado di operare, vuoi sulla base delle disponibilità soggettive che si registrano.

L'obiettivo a portata di mano è quello di promuovere, tramite Mabo Prefabbricati, una commercializzazione unitaria, che consenta al cliente di avere un progetto globale, un prezzo unico finale, una garanzia unitaria del prodotto finito che eviti la deresponsabilizzazione in forza della difficoltà di individuare i danni anonimi o difficilmente riconducibili al singolo realizzatore.

c) Attenzione, nella prima fase di riavvio, a fasce di clientela in grado di assicurare anticipazioni sulle realizzazioni.

Occorre recuperare seriamente l'obiettivo di cui il Gruppo nell'ultimo periodo si è rivelato consapevole, che era quello di focalizzazione del target commerciale riorientando le commesse in direzione di una riduzione dell'impegno verso i cosiddetti "*general contractor e/o investitori immobiliari*" (salvo specifiche trattative di garanzia per Mabo), ampliando, piuttosto, l'offerta in direzione dei clienti/utilizzatori finali residenziali compresi, con importi di commessa inferiori.

Questa impostazione consente di ridurre l'esposizione finanziaria e di diversificare il rischio.

d) Valorizzazione della collaborazione con l'Università di Firenze e con altri centri di ricerca pubblici e privati.

Il volano principale per la crescita futura è la capacità di offrire sul mercato prodotti di avanguardia competitivi nei costi e nelle soluzioni tecnologiche.

Di qui l'esigenza di valorizzare il lavoro sin qui condotto sul piano della collaborazione con centri specializzati e di ampliare la collaborazione fino a farla divenire uno dei "fondamentali" dell'azione imprenditoriale.

e) Valorizzazione in proprio e mediante terzi degli spazi disponibili e non utilizzati negli stabilimenti.

Occorre immaginare soluzioni che non impongano a Mabo Prefabbricati il permanere di costi locativi a fronte dei quali l'attività produttiva risulta nulla (è questa la condizione in cui versano 2 stabilimenti su tre: quelli di Frosinone e del Corsalone).

Uno studio degli spazi enormi disponibili si impone (d'intesa con le proprietà) per valorizzare gli impianti esistenti nei limiti del possibile, mettere a disposizione spazi a terzi (possibilmente operatori da integrare in filiera) e restituire economicità all'azione d'impresa, assicurando anche nuova occupazione.

La disponibilità di spazi e la possibilità di recuperare iniziativa nella produzione di cassette ecologiche, di pannelli leggeri e nel settore fotovoltaico oltre che in quello degli infissi e dei serramenti, lascia ben sperare nella concreta possibilità di tradurre in realtà questo orientamento di massima.

Questo indirizzo sarà tanto più coerente con l'azione da svolgere nella misura in cui si riuscirà a realizzare l'attrazione nella procedura di amministrazione straordinaria dei soggetti proprietari o conduttori in leasing degli immobili (principalmente Mabo Holding).

10.5. Il possibile riequilibrio economico.

Il possibile riequilibrio deve potersi realizzare, a mente del legislatore, <<in via alternativa:

- a) *Tramite la cessione dei complessi aziendali, sulla base di un programma di prosecuzione dell'esercizio dell'impresa di durata non superiore ad un anno ("programma di cessione dei complessi aziendali");*
- b) *Tramite la ristrutturazione economica e finanziaria dell'impresa, sulla base di un programma di risanamento di durata non superiore a due anni ("programma di ristrutturazione");*
- b bis) per le società operanti nel settore dei servizi pubblici essenziali anche tramite la cessione di beni e contratti sulla base di un programma di prosecuzione dell'esercizio dell'impresa di durata non superiore ad un anno ("programma di cessione dei complessi di beni e contratti")>>.*

Il riequilibrio delineato secondo le linee di indirizzo delineate nel capitolo 10 di questa Relazione sembra deporre a favore di un programma che miri alla prosecuzione dell'esercizio di impresa finalizzato successivamente alla cessione dei complessi aziendali.

Il forte divario corrente tra attivo e passivo, la condizione di debolezza finanziaria attuale e la molteplicità dei creditori bancari (già stressati dal fallimento di iniziative negoziali di ristrutturazione del debito) rischiano di risultare d'ostacolo a un più ampio programma di ristrutturazione economica e finanziaria, il che sarà oggetto di approfondimento in sede di redazione del programma di amministrazione straordinaria.

11. Considerazioni conclusive.

La ricognizione operata nelle pagine che precedono porta a far emergere alla data del 4 dicembre 2013 (di dichiarazione dell'insolvenza):

- a) Un attivo pari ad € 34.083.577,64 ;
- b) Un passivo pari ad € 119.839.664,28.

Anche questa ricognizione conforta la conclusione per la quale si ritiene comprovata la sussistenza dei requisiti richiesti dall'art. 2 del D. Lg.vo n. 270/1999 per l'ammissione alla procedura di amministrazione straordinaria.

Si reputano altresì sussistenti, alla luce delle considerazioni sopra esposte, le concrete prospettive di recupero dell'equilibrio economico delle attività imprenditoriali richieste dall'art. 27 del D. L.vo n. 270/1999, sia in relazione alla

riattivazione diretta dell'iniziativa economica presso le sedi operative di Bibbiena, e/o Corsalone e/o Frosinone sia in relazione alla riorganizzazione della filiera produttiva in senso orizzontale e verticale mediante una ripresa di attività economica propiziata anche da accordi con altri soggetti terzi (affittuari o meno di rami d'azienda della Mabo Prefabbricati).

12. Allegati.

Costituiscono “Allegati necessari” della presente Relazione quelli richiesti ex art. 28, secondo comma, D. L.vo n. 270/1999 e “Allegati esplicativi”, quelli annessi alla presente Relazione al fine di costituire una idonea riserva informativa per eventuali approfondimenti.

Roma, 21 gennaio 2014

Il Commissario Giudiziale
della Mabo Prefabbricati SpA in liquidazione
Prof. Avv. Lucio Francario