



Simulazione dell'Esame di Stato per la professione di Dottore Commercialista

Roma 2 novembre 2017

Roberto Bonomo

Dottore Commercialista e Revisore Legale



Traccia:

Il candidato illustri le principali caratteristiche degli strumenti risolutivi delle crisi d'impresa previsti dalla vigente legge fallimentare ed in particolare:

- piano di risanamento;
- accordo di ristrutturazione del debito;
- concordato preventivo.

Si traccino inoltre le principali differenze tra concordato preventivo e concordato fallimentare.

Si illustri infine la struttura ed il contenuto della relazione di attestazione del professionista incaricato.



Lo scopo dell'impresa è quello di accrescere il valore del capitale economico.

L'incapacità di realizzare flussi di reddito o di cassa attesi positivi può intaccare negativamente il valore del capitale economico. Tale situazione può portare ad una crisi di liquidità od ad una crisi di insolvenza:

Crisi di liquidità: il debitore non ha, o non riesce a procurarsi, i mezzi finanziari adeguati, per quantità e qualità, a soddisfare le esigenze della gestione e le connesse obbligazioni di pagamento. In sostanza non si dispone di risorse adeguate per far fronte agli impegni correnti ma ciò non implica una crisi di insolvenza.

Crisi di insolvenza: situazione del patrimonio dell'imprenditore *irreversibile e definitiva* che si manifesta con inadempimenti od altri fatti esteriori (fuga dell'imprenditore, trafugamento dell'attivo, chiusura dei locali aziendali ecc.), i quali dimostrano che il debitore non è più in grado di soddisfare regolarmente le proprie obbligazioni. L'imprenditore che si trova in stato d'insolvenza è dichiarato fallito.

Presupposto
oggettivo del
fallimento
(cfr. art. 5 LF)



Art. 67, comma 3, lettera d), R.D. 16 marzo 1942 N. 267: *«[...] d) gli atti, i pagamenti e le garanzie concesse su beni del debitore purché posti in essere in esecuzione di un piano che appaia idoneo a consentire il risanamento della esposizione debitoria dell'impresa e ad assicurare il riequilibrio della sua situazione finanziaria; un professionista indipendente designato dal debitore, iscritto nel registro dei revisori legali ed in possesso dei requisiti previsti dall'articolo 28, lettere a) e b) deve attestare la veridicità dei dati aziendali e la **fattibilità del piano**; il professionista è indipendente quando non è legato all'impresa e a coloro che hanno interesse all'operazione di risanamento da rapporti di natura personale o professionale tali da comprometterne l'indipendenza di giudizio; in ogni caso, il professionista deve essere in possesso dei requisiti previsti dall'articolo 2399 del codice civile e non deve, neanche per il tramite di soggetti con i quali è unito in associazione professionale, avere prestato negli ultimi cinque anni attività di lavoro subordinato o autonomo in favore del debitore ovvero partecipato agli organi di amministrazione o di controllo; il piano può essere pubblicato nel registro delle imprese su richiesta del debitore. [...]».*



Art. 160, R.D. 16 marzo 1942 N. 267: *«L'imprenditore che si trova in stato di crisi può proporre ai creditori un concordato preventivo sulla base di un piano che può prevedere:*

a) la ristrutturazione dei debiti e la soddisfazione dei crediti attraverso qualsiasi forma, anche mediante cessione dei beni, accollo, o altre operazioni straordinarie, ivi compresa l'attribuzione ai creditori, nonché a società da questi partecipate, di azioni, quote, ovvero obbligazioni, anche convertibili in azioni, o altri strumenti finanziari e titoli di debito;

b) l'attribuzione delle attività delle imprese interessate dalla proposta di concordato ad un assuntore; possono costituirsi come assuntori anche i creditori o società da questi partecipate o da costituire nel corso della procedura, le azioni delle quali siano destinate ad essere attribuite ai creditori per effetto del concordato;

c) la suddivisione dei creditori in classi secondo posizione giuridica e interessi economici omogenei;

d) trattamenti differenziati tra creditori appartenenti a classi diverse [...]».



Art. 161, R.D. 16 marzo 1942 N. 267: *«La domanda per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo è proposta con ricorso, sottoscritto dal debitore, al tribunale del luogo in cui l'impresa ha la propria sede principale; il trasferimento della stessa intervenuto nell'anno antecedente al deposito del ricorso non rileva ai fini della individuazione della competenza.*

Il debitore deve presentare con il ricorso:

- a) una aggiornata relazione sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'impresa;*
 - b) uno stato analitico ed estimativo delle attività e l'elenco nominativo dei creditori, con l'indicazione dei rispettivi crediti e delle cause di prelazione;*
 - c) l'elenco dei titolari dei diritti reali o personali su beni di proprietà o in possesso del debitore;*
 - d) il valore dei beni e i creditori particolari degli eventuali soci illimitatamente responsabili;*
 - e) un piano contenente la descrizione analitica delle modalità e dei tempi di adempimento della proposta; in ogni caso, la proposta deve indicare l'utilità specificamente individuata ed economicamente valutabile che il proponente si obbliga ad assicurare a ciascun creditore.*
-



*Il piano e la documentazione di cui ai commi precedenti devono essere accompagnati dalla relazione di un professionista, designato dal debitore, in possesso dei requisiti di cui all'articolo 67, terzo comma, lettera d), che attesti la veridicità dei dati aziendali e la **fattibilità del piano** medesimo. [...]»*

Art. 186 bis, R.D. 16 marzo 1942 N. 267: *«Quando il piano di concordato di cui all'articolo 161, secondo comma, lettera e) prevede la prosecuzione dell'attività di impresa da parte del debitore, la cessione dell'azienda in esercizio ovvero il conferimento dell'azienda in esercizio in una o più società, anche di nuova costituzione, si applicano le disposizioni del presente articolo. Il piano può prevedere anche la liquidazione di beni non funzionali all'esercizio dell'impresa. Nei casi previsti dal presente articolo:*

a) il piano di cui all'articolo 161, secondo comma, lettera e), deve contenere anche un'analitica indicazione dei costi e dei ricavi attesi dalla prosecuzione dell'attività d'impresa prevista dal piano di concordato, delle risorse finanziarie necessarie e delle relative modalità di copertura;



b) la relazione del professionista di cui all'articolo 161, terzo comma, deve attestare che la prosecuzione dell'attività d'impresa prevista dal piano di concordato è funzionale al miglior soddisfacimento dei creditori;

c) il piano può prevedere, fermo quanto disposto dall'articolo 160, secondo comma, una moratoria fino a un anno dall'omologazione per il pagamento dei creditori muniti di privilegio, pegno o ipoteca, salvo che sia prevista la liquidazione dei beni o diritti sui quali sussiste la causa di prelazione. In tal caso, i creditori muniti di cause di prelazione di cui al periodo precedente non hanno diritto al voto [...]».

La distinzione fra il concordato liquidatorio e quello in continuità deve, pertanto, essere individuata nell'oggettiva, e non soggettiva, continuazione del complesso produttivo, sia direttamente da parte dell'imprenditore, che indirettamente da parte di un terzo, con conseguente applicazione della specifica disciplina, in termini di benefici e oneri.



Art. 182 bis, R.D. 16 marzo 1942 N. 267: *«L'imprenditore in stato di crisi può domandare, depositando la documentazione di cui all'articolo 161, l'omologazione di un accordo di ristrutturazione dei debiti stipulato con i creditori rappresentanti almeno il sessanta per cento dei crediti, unitamente ad una relazione redatta da un professionista, designato dal debitore, in possesso dei requisiti di cui all'articolo 67, terzo comma, lettera d) sulla veridicità dei dati aziendali e sull'**attuabilità dell'accordo** stesso con particolare riferimento alla sua idoneità ad assicurare l'integrale pagamento dei creditori estranei nel rispetto dei seguenti termini:*

- a) entro centoventi giorni dall'omologazione, in caso di crediti già scaduti a quella data;*
- b) entro centoventi giorni dalla scadenza, in caso di crediti non ancora scaduti alla data dell'omologazione.*

L'accordo è pubblicato nel registro delle imprese e acquista efficacia dal giorno della sua pubblicazione.



Dalla data della pubblicazione e per sessanta giorni i creditori per titolo e causa anteriore a tale data non possono iniziare o proseguire azioni cautelari o esecutive sul patrimonio del debitore, né acquisire titoli di prelazione se non concordati. Si applica l'articolo 168, secondo comma.

Entro trenta giorni dalla pubblicazione i creditori e ogni altro interessato possono proporre opposizione. Il tribunale, decise le opposizioni, procede all'omologazione in camera di consiglio con decreto motivato.

Il decreto del tribunale è reclamabile alla corte di appello ai sensi dell'articolo 183, in quanto applicabile, entro quindici giorni dalla sua pubblicazione nel registro delle imprese. [...]»



Disposizioni in tema di finanziamento e di continuità aziendale nel concordato preventivo e negli accordi di ristrutturazione dei debiti

Art. 182-quinquies, R.D. 16 marzo 1942 N. 267: «Il debitore che presenta, anche ai sensi dell'articolo 161, sesto comma, una domanda di ammissione al concordato preventivo o una domanda di omologazione di un accordo di ristrutturazione dei debiti ai sensi dell'articolo 182-bis, primo comma, o una proposta di accordo ai sensi dell'articolo 182-bis, sesto comma, può chiedere al tribunale di essere autorizzato, anche prima del deposito della documentazione di cui all'articolo 161, commi secondo e terzo assunte se del caso sommarie informazioni, a contrarre finanziamenti, prededucibili ai sensi dell'articolo 111, se un professionista designato dal debitore in possesso dei requisiti di cui all'articolo 67, terzo comma, lettera d), verificato il complessivo fabbisogno finanziario dell'impresa sino all'omologazione, attesta che tali finanziamenti sono funzionali alla migliore soddisfazione dei creditori.»

Ordine di distribuzione delle somme:

1. Crediti prededucibili;
2. Crediti ammessi con prelazione sulle cose vendute;
3. Crediti chirografari.



Differenza tra Concordato Preventivo e Concordato Fallimentare

Il concordato fallimentare costituisce un momento negoziale del fallimento, trattandosi di un accordo tra chi lo propone e i creditori concorsuali. La dottrina l'ha nominato "fallimentare" per mettere in luce la sua collocazione interna alla procedura fallimentare, a differenza del concordato preventivo che invece vuole prevenire l'apertura della stessa.

Quindi mentre il concordato preventivo è un accordo per evitare il fallimento, il concordato fallimentare è un mezzo per concluderlo che sostituisce la liquidazione fallimentare e la ripartizione dell'attivo con un soddisfacimento concordato con i creditori, più celere e quindi più conveniente.

Il concordato fallimentare si inserisce, prendendone il posto, solo nel fallimento già aperto; il concordato preventivo, al contrario, può essere instaurato solo prima della dichiarazione di fallimento. In questo modo, mentre il concordato fallimentare mira ad accelerare la chiusura e la cessazione degli effetti del fallimento, quello preventivo vuole evitare l'apertura della procedura e l'insorgere dei gravosi effetti che ne discendono.



Soggetto professionalmente qualificato a cui la legge fallimentare, orientata verso soluzioni sempre più privatistiche delle crisi aziendali, attribuisce funzioni e responsabilità di rilievo.

Requisiti

1. Iscritto al registro dei revisori legali;
2. Soggetti di cui all'art.28 lett. a) e b):
 - a) Avvocati, dottori commercialisti, ragionieri e ragionieri commercialisti;
 - b) Studi professionali associati o società tra professionisti, sempre che i soci delle stesse abbiano i requisiti professionali di cui alla lettera a). In tale caso, all'atto dell'accettazione dell'incarico, deve essere designata la persona fisica responsabile della procedura.

Requisiti per
la nomina a
curatore



Il Ruolo dell'Attestatore «Principi di attestazione dei piani di risanamento» linee guida CNDCEC

2/4

Nomina

La designazione dell'Attestatore è sottratta al tribunale e compete in ogni caso al debitore nei casi di: **piano di risanamento** (art.67, terzo comma, lett. d) l.f.), **piano di concordato preventivo** (art.161, terzo comma, l.f.), anche con continuità aziendale (art. 186-bis, secondo comma, l.f.), per rinvio all'art.161, terzo comma l.f. ed **accordo di ristrutturazione dei debiti** (art.182-bis, primo comma, l.f.).

Nonché in caso di: i) autorizzazione alla contrazione di finanziamenti prededucibili ai sensi dell'art.111, l.f. (art.182-quinquies, primo comma, l.f.), ii) mantenimento dei contratti pubblici, in caso di concordato preventivo con continuità aziendale (art.186-bis, terzo comma, l.f.).

Accettazione

La previsione della duplice qualifica di revisore legale e di professionista iscritto in albi in capo all'Attestatore evidenzia come il legislatore abbia voluto fissare elevati standard di competenze per ricoprire il delicato ruolo di emissione del giudizio verso i terzi creditori e l'Autorità giudiziaria (eventualmente) chiamata ad omologare i piani di composizione della crisi.



Responsabilità

L'Attestatore è soggetto a tre tipologie di responsabilità per le attestazioni rese:

- **responsabilità contrattuale** verso colui che lo ha nominato. Il professionista risponde nei confronti della società in caso di dolo o colpa grave (ai sensi dell'art. 2236 c.c.). Con chi conferisce il mandato è possibile prevedere clausole contrattuali limitative della responsabilità, da includere nella lettera di incarico, anche per contemplare l'ipotesi in cui l'impresa fornisca elementi e dati errati con dolo o colpa grave;
 - **responsabilità extracontrattuale:** il professionista risponderà nei confronti di ogni singolo creditore che sia stato lesa dalle dichiarazioni infedeli rese (*ex art. 2043 c.c. in materia di risarcimento per fatto illecito*), nel caso in cui siano dimostrati nesso di causalità e colpa;
 - **responsabilità penale:** il professionista che espone informazioni false ovvero omette di riferire informazioni rilevanti, è punito con la reclusione da due a cinque anni e con la multa da 50.000 a 100.000 euro (art.236-bis L.F.).
-



Indipendenza

L'Attestatore, ai sensi dell'art. 67, terzo comma, lett. d), l.f. deve essere indipendente rispetto al debitore ed ai terzi interessati all'operazione di risanamento, ed è tenuto a dichiarare:

- di non essere legato al debitore e a coloro che hanno interesse all'operazione di risanamento da rapporti personali o professionali tali da comprometterne l'indipendenza di giudizio;
- di essere in possesso dei requisiti previsti dall'art. 2399 del codice civile;
- di non avere prestato, negli ultimi cinque anni attività di lavoro subordinato o autonomo in favore del debitore ovvero partecipato agli organi amministrativi o di controllo del debitore.

Cause
d'ineleggibilità
e di decadenza
del sindaco



Struttura di una relazione di Attestazione ex art. 67, comma 3, lettera d), R.D. 16 marzo 1942 N. 267 (Legge Fallimentare)

1. Oggetto e natura dell'incarico
2. Documentazione esaminata
3. Sintesi dei fatti societari rilevanti degli ultimi anni e le ragioni della crisi
4. Il mercato di riferimento
5. La veridicità e correttezza dei dati aziendali
 - 5.1. La Situazione Patrimoniale alla data di riferimento
 - 5.2. L'attività di revisione svolta ai fini della verifica della veridicità e correttezza dei dati aziendali
 - 5.3. I risultati dell'attività di revisione
6. La fattibilità del Piano Industriale
 - 6.1. Il Conto Economico, lo Stato Patrimoniale ed il Rendiconto Finanziario prospettico
 - 6.2. Le valutazioni delle ipotesi alla base del Piano ed analisi di sensitività
7. Conclusioni



La Società Beta S.p.A. ha per oggetto sociale l'attività, da esercitarsi direttamente o tramite proprie controllate, di acquisizione e di alienazione, sotto qualsiasi forma, di beni immobili (inclusi terreni ed aree edificabili), nonché l'attività di bonifica, urbanizzazione, sviluppo, locazione, manutenzione, gestione e ripristino di beni immobili.

La Società è stata negativamente investita dalla crisi economica e finanziaria mondiale che ha abbattuto i mercati a partire dal 2007 e pertanto per risanare la propria esposizione debitoria e raggiungere l'equilibrio economico e finanziario ha deciso di ricorrere alla procedura di cui all'art. 67, comma 3, lett d) LF, che prevede in particolare la cessione di alcuni *asset* e la rimodulazione del debito bancario.

Descrizione	2014	2015	2016
ROE	-57,60%	-13,90%	-65,80%
ROI	-2,70%	-3,60%	-10,30%
ROS	-93,30%	-1025,00%	-5460,50%
EBITDA	n.d.	- 2.534.536,00	- 825.030,00

- $ROE = (R.N. / MEZZI PROPRI) * 100$
- $ROI = (R.O. / TOTALE ATTIVO) * 100$
- $ROS = (R.O. / VENDITE) * 100$
- $EBITDA = (R.O. - AMMORTAMENTI - SVALUTAZIONI - ACCANTONAMENTI)$



5.1 La Situazione Patrimoniale alla data di riferimento

Stato Patrimoniale	31/12/2016	31/12/2015
Attività		
Immobilizzazioni immateriali	37.737	38.497
Immobilizzazioni materiali	210.091.627	230.119.833
Immobilizzazioni finanziarie	11.952	9.732
Totale attivo immobilizzato	210.141.316	230.168.062
Rimanenze	85.000.000	85.000.000
Crediti commerciali	447.528	731.789
Crediti tributari	958.685	974.319
Crediti per imposte anticipate	0	0
Altri crediti	1.243.302	1.243.376
Disponibilità liquide	2.557.470	4.761.090
Ratei e risconti attivi	52.818	53.035
Totale attività correnti	90.259.803	92.763.609
Totale attività	300.401.119	322.931.670

	31/12/2016	31/12/2015
Patrimonio netto		
Capitale sociale	93.272.987	280.773.207
Riserve	3.061.333	64.170.864
Utili (perdite) portate a nuovo	0	(209.196.994)
Utile (perdita) di esercizio	(38.247.400)	(22.576.981)
Totale Patrimonio netto	58.086.921	113.170.095
Passività		
Fondo rischi ed oneri	35.416.891	8.761.116
Tfr	77.587	68.200
Debiti finanziari a ML termine	193.147.930	186.274.804
Totale passività non correnti	228.642.408	195.104.120
Debiti finanziari a B termine	0	0
Debiti commerciali	13.561.598	14.485.146
Altri debiti correnti	26.875	98.801
Debiti tributari	78.303	65.734
Debiti previdenziali	4.962	7.722
Ratei e risconti passivi	52	52
Totale passività correnti	13.671.790	14.657.455
Totale Patrimonio netto e passività	300.401.119	322.931.670

Conto Economico	31/12/2016	31/12/2015
Ricavi delle vendite	225.813	225.813
Altri ricavi	339.265	917.205
A) Totale valore della produzione	565.078	1.143.018
Materie prime	1.523	1.876
Servizi	1.163.418	1.696.883
Godimento beni di terzi	12.854	10.816
Personale	202.854	665.565
Ammortamenti e svalutazioni	20.030.966	9.001.762
Accantonamento per rischi	10.000.000	180.000
Oneri diversi di gestione	9.459	1.302.414
B) Totale costi della produzione	31.421.075	12.859.316
Risultato operativo (A-B)	(30.855.997)	(11.716.298)
Gestione finanziaria	(7.391.403)	(10.860.683)
di cui:		
Proventi finanziari	19.945	33.876
Oneri finanziari	7.411.348	10.894.559
Rettifiche di valore di attività fin.	0	0
Gestione straordinaria	0	0
di cui:		
Proventi straordinari	0	0
Oneri straordinari	0	0
Risultato ante imposte	(38.247.400)	(22.576.981)
Imposte	0	0
Utile (Perdita) di esercizio	(38.247.400)	(22.576.981)



Veridicità e correttezza dei dati aziendali

La relazione di attestazione deve contenere un esplicito giudizio sulla veridicità dei dati aziendali. L'Attestatore deve sempre considerare che tale accertamento è strumentale al giudizio di fattibilità del piano e di attuabilità dell'accordo di ristrutturazione dei debiti o della proposta concordataria.

«L'espressione "veridicità" utilizzata nella Legge Fallimentare non può essere intesa nel senso di "verità oggettiva", quanto piuttosto nel senso che il processo di produzione dell'informazione economico-finanziaria si basi su un sistema amministrativo-contabile adeguato (cioè idoneo a contenere il rischio di errori rilevanti) e che i redattori dell'informazione operino le stime in modo corretto, pervenendo ad un'informazione attendibile e imparziale». (cfr. 4.2 dei Principi di Attestazione sulla veridicità dei dati aziendali emanati dal CNDCEC)



5.2 L'attività di revisione svolta ai fini della verifica della veridicità e correttezza dei dati aziendali (AUP – *Agreed Upon Procedures*) 1/6

Procedure di verifica generali

- Ottenimento della situazione patrimoniale e del bilancio di verifica al 31 dicembre 2016 (“Situazione Patrimoniale”) della Società Beta S.p.A..
- Quadratura generale del bilancio di verifica con la Situazione Patrimoniale.
- Ottenimento di informazioni dalla Direzione della Società circa la conformità dei criteri utilizzati per la redazione della Situazione Patrimoniale con quelli utilizzati per la redazione del bilancio dell'esercizio precedente.

Immobilizzazioni Materiali ed Immateriali

- Quadratura del dettaglio della voce con il Bilancio di Verifica.
- Ottenimento del dettaglio degli scostamenti rispetto al 31 dicembre 2015 articolata nelle seguenti categorie: incrementi, passaggi in esercizio, riclassificazioni, dismissioni, ammortamenti, svalutazioni, altri movimenti.
- Selezione delle voci di cui al punto precedente delle transazioni > di euro 40 mila.



5.2 L'attività di revisione svolta ai fini della verifica della veridicità e correttezza dei dati aziendali (AUP – *Agreed Upon Procedures*) 2/6

- Analisi, mediante colloqui con la Direzione, dei criteri di ammortamento utilizzati dalla società per la Situazione Patrimoniale.
- Verifica della corrispondenza del criterio di calcolo degli ammortamenti effettuati dalla Società con quanto riportato al punto precedente.
- Verifica della correttezza matematica calcolo delle quote di ammortamento del periodo registrate nella Situazione Patrimoniale.
- Ottenimento della perizia fornita dall'esperto immobiliare e riferita agli immobili.

Partecipazioni

- Quadratura del dettaglio della voce con il Bilancio di Verifica.
- Ottenimento del dettaglio degli incrementi e dei decrementi rispetto al 31 dicembre 2015.
- Ottenimento della documentazione a supporto e controllo della contabilizzazione per gli importi > superiori ad euro 40 mila.



5.2 L'attività di revisione svolta ai fini della verifica della veridicità e correttezza dei dati aziendali (AUP – *Agreed Upon Procedures*) 3/6

Rimanenze

- Quadratura del dettaglio della voce con il Bilancio di Verifica.
- Ottenimento del dettaglio degli incrementi e dei decrementi rispetto al 31 dicembre 2015.
- Con riferimento agli incrementi e decrementi di cui al punto precedente, selezione delle transazioni superiori a 40 mila euro.

Crediti commerciali

- Quadratura del dettaglio della voce con il Bilancio di Verifica.
- Ottenimento del partitario clienti al 31 dicembre 2016 e quadratura con il Bilancio di Verifica.
- Invio di richiesta di conferma esterna del saldo al 31 dicembre 2016 ad un campione di clienti che rappresenta almeno l'80% del valore di crediti al 31 dicembre 2016.
- Riscontro delle risposte pervenute con il saldo della Società e per le risposte non concordanti, ottenimento delle riconciliazioni clienti elaborate dal personale della Società e riscontro degli importi in riconciliazione superiori ad 5 mila euro.



5.2 L'attività di revisione svolta ai fini della verifica della veridicità e correttezza dei dati aziendali (AUP – *Agreed Upon Procedures*) 4/6

- Per i clienti che non hanno risposto alla circolarizzazione, ottenimento di un dettaglio dal personale della Società con gli incassi successivi al 31 dicembre 2016 pervenuti fino alla data del 6 febbraio 2017 e riscontro di tutti gli incassi superiori ad euro 10 mila.
- Ottenimento del dettaglio del fondo svalutazione crediti al 31 dicembre 2016 e per gli importi superiori ad euro 20 mila, riscontro della corrispondenza del criterio di calcolo dell'accantonamento a fondo svalutazione crediti effettuato dalla Società.
- Per tutte le posizioni scadute da più di 60 giorni superiori ad euro 20 mila, analisi, mediante colloqui con la Direzione, dei motivi nel ritardo degli incassi da parte del cliente.
- Invio di richieste di pareri scritti ai consulenti legali della Società a cui sono affidate le pratiche di recupero dei crediti.
- Ottenimento del dettaglio dello stanziamento attivo per fatture da emettere al 31 dicembre 2016 e quadratura del dettaglio di cui al punto precedente con il Bilancio di Verifica.
- Riscontro degli eventuali incassi o “regolazioni” per le fatture emesse dopo il 31 dicembre 2016.



5.2 L'attività di revisione svolta ai fini della verifica della veridicità e correttezza dei dati aziendali (AUP – *Agreed Upon Procedures*) 5/6

Fondi rischi ed oneri correnti e non correnti

- Quadratura del dettaglio della voce con il Bilancio di Verifica.
- Ottenimento del dettaglio di movimentazione dal 31 dicembre 2015 al 31 dicembre 2016 dei fondi rischi ed oneri.
- Per la voce “fondo per rischi”: acquisizione di informazioni dalla direzione relativamente alle modalità di calcolo per l'importo accantonato al 31 dicembre 2016.
- Per la voce di cui al punto precedente ottenimento da parte della Società del dettaglio dei contenziosi in essere.
- Ottenimento da parte della direzione della Società dell'elenco di tutti i consulenti legali che assistono la Società in contenziosi in essere o potenziali al 31 dicembre 2016.
- Invio di lettera di richiesta informazioni sui contenziosi in essere o potenziali al 31 dicembre 2016 a tutti i consulenti legali di cui al punto precedente ed analisi del rischio connesso (1).

(1) OIC 31:

- **EVENTO PROBABILE:** quando il suo accadimento è ritenuto più verosimile, piuttosto che il contrario;
- **EVENTO POSSIBILE:** quando dipende da un'eventualità che può o meno verificarsi (il grado di accadimento dell'evento futuro è inferiore al probabile);
- **EVENTO REMOTO:** quando ha scarsissime possibilità di verificarsi.



5.2 L'attività di revisione svolta ai fini della verifica della veridicità e correttezza dei dati aziendali (AUP – *Agreed Upon Procedures*) 6/6

Debiti commerciali

- Quadratura del dettaglio della voce con il Bilancio di Verifica.
- Ottenimento del partitario fornitori al 31 dicembre 2016.
- Invio di richiesta di conferma esterna del saldo al 31 dicembre 2016 ad un campione di fornitori. Il campione sarà composto: da tutti i fornitori comprendenti infragruppo per una copertura dell'80% della popolazione al 31 dicembre 2016 e dai primi 3 fornitori non selezionati sulla base del progressivo avere al 31 dicembre 2016.
- Per le risposte non concordanti con il saldo della Società, ottenimento delle riconciliazioni elaborate dal personale della Società e riscontro degli importi superiori ad euro 20 mila.
- Per i fornitori che non hanno risposto alla circolarizzazione, ottenimento di un dettaglio dal personale della Società con i pagamenti successivi al 31 dicembre 2016 effettuati fino alla data del 6 febbraio 2017 e riscontro di tutti i pagamenti superiori ad euro 50 mila.
- Ottenimento del dettaglio degli importi accantonati a fatture da ricevere e note credito da ricevere al 31 dicembre 2016.



5.3 I risultati dell'attività di revisione - Immobilizzazioni Materiali

Descrizione	31.12.2015	Incrementi	Decrementi	Svalutazioni	Amm.ti	31.12.2016
Terreni e Fabbricati	223.165.703	-	-	11.029.438	4.754.423	207.381.842
Impianti e macchinari	6.422.569	-	-	-	4.245.090	2.177.479
Attrezzature industriali e commerciali	15.633	-	-	-	922	14.711
Altri beni	515.928	2.000	-	-	333	517.595
Totale	230.119.833	2.000	0	11.029.438	9.000.768	210.091.627

Soglia > 40k

È stata selezionata una transazione relativa alla svalutazione con riguardo all'accantonamento prudenziale effettuato dagli amministratori in sede di redazione del bilancio al 31 dicembre 2016, in considerazione di possibili perdite di valore che potrebbero subire gli elementi del complesso immobiliare che saranno oggetto di alienazione nel corso degli esercizi successivi.

Svalutazione terreni e fabbricati (ce) a Fondo svalutazione terreni e fabbricati (sp)

Sono stati analizzati, i criteri di ammortamento utilizzati dalla Società per la predisposizione della SP. Il costo d'acquisto degli immobili, impianti e macchinari, incluso di eventuali oneri accessori, è ammortizzato secondo la vita utile stimata residua.



5.3 I risultati dell'attività di revisione - Debiti v/banche

Descrizione	Valore al 31.12.2015	Valore al 31.12.2016	Variazione
Obbligazioni	10.876.505	11.375.505	499.000
Debiti V/banche	186.274.804	193.147.930	6.873.126
Acconti	1.199	1.199	0
Debiti v/fornitori	1.953.972	1.753.453	(200.519)
Debiti v/impresе controllate	1.653.470	431.441	(1.222.029)
Debiti tributari	65.734	78.303	12.569
Debiti v/istituti previdenziali	7.722	4.962	(2.760)
Altri debiti	98.801	26.875	(71.926)
Totale	200.932.207	206.819.669	5.887.462

E' stata inviata richiesta di conferma esterna all'Istituto bancario e sono state analizzate le informazioni contenute nella risposta ricevuta. In particolare il debito è così suddiviso:

- Debiti per quote capitali per € 171.220.474;
- Debiti per oneri e commissioni per € 12.705.481;
- Altri debiti verso banche per € 9.221.975. Tale debito è inclusivo degli interessi relativi al contratto di Interest Rate Swap maturati nell'anno e non corrisposti per Euro 3.168.488.



6.1.a Conto Economico prospettico

Conto economico €/000	2016	2017	2018	2019	2020
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	226	260	130	2.500	2.500
Altri ricavi e proventi vari	339	200	110	150	150
Totale ricavi della produzione	565	460	240	2.650	2.650
Costi per servizi	1.173	736	682	350	350
Costi per il personale	203	203	120	100	
Advisor Immobiliare		550	550		
Altri costi	11	20	20	20	30
EBITDA	(822)	(1.049)	(1.132)	2.180	2.270
Ammortamenti materiali	9.003	4.843	2.021	1.011	1.011
Ammortamenti immateriali	1	2	5	5	5
Oneri diversi di gestione	27	50	25	25	25
EBIT	(9.853)	(5.944)	(3.183)	1.140	1.230
<i>Oneri finanziari lordi</i>	<i>5.445</i>	<i>(4.746)</i>	<i>200</i>	<i>200</i>	<i>200</i>
<i>Oneri finanziari aggiuntivi per ristrutturazione</i>	<i>3.862</i>	<i>(3.862)</i>			
<i>capitalizzazione oneri finanziari</i>	<i>(1.942)</i>				
Proventi ed oneri finanziari netti	7.365	(8.608)	200	200	200
<i>svalutazione partecipazioni e ramo di azienda</i>					
<i>Accantonamenti / utilizzi fond rischi</i>	<i>20.798</i>	<i>(18.478)</i>	<i>(13.519)</i>	<i>(404)</i>	
<i>Svalutazione crediti e asset</i>		<i>258</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
Rettifiche di valore di attività finanziarie e fondi rischi	20.798	(18.220)	(13.519)	(404)	
Oneri relativi agli accantonamenti 2014	231	12.500	5.051	404	
Oneri (proventi) straordinari		426	(685)		
EBT	(38.247)	7.958	5.770	940	1.030
Totale imposte					
Risultato netto	(38.247)	7.958	5.770	940	1.030

esplosione dei ricavi dall'esercizio 2019 per effetto degli incassi dei canoni di locazione degli immobili sospesi nel periodo 2016-2018;

abbattimento dei costi;

l'andamento dell'Ebitda e dell'Ebit risultano crescenti nel periodo prospettico di Piano (2016-2020);

gli oneri finanziari si riducono per effetto della minor esposizione debitoria nei confronti delle banche, dovuta essenzialmente alla restituzione del capitale a seguito dell'alienazione di parte del patrimonio immobiliare ed allo stralcio degli interessi maturati;

risultato netto positivo dall'esercizio 2017.



6.1.b Stato Patrimoniale prospettico

Stato Patrimoniale Investimenti spa €/000	2016	2017	2018	2019	2020
Totale crediti verso clienti	446	100	100	100	100
Totale debiti verso fornitori	(1.753)	(1.484)	(1.885)	(1.063)	(323)
Crediti tributari	959	100	100	100	100
Crediti verso controllate (netti)	2	2	2	2	2
Debiti Vs controllate	(431)				
Acconti	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
Altri crediti	1.243	1.243	30	30	30
Totale CCN	463	(40)	(1.654)	(832)	(92)
Crediti per imposte anticipate	0	0	0	0	0
Liquidità	2.577	2.856	10.889	6.568	7.323
Immobilizzazioni Area 1 (passata a circolante)	85.000	85.000	0	0	0
Immobilizzazioni Area 2	231.626	163.149	112.420	116.409	115.899
Partecipazioni	10	10	10	10	10
Immobilizzazioni immateriali	38	36	31	26	22
Ratei e risconti attivi	35	35	35	35	35
Totale attivo	319.749	251.045	121.731	122.216	123.196

Patrimonio netto	58.087	95.881	101.650	102.590	103.620
Capitale sociale	93.273	106.273	106.273	106.273	106.273
Riserva per operazioni di copertura rischio tasso	(16.836)	0	0	0	0
Perdite riportate a nuovo	19.897	(18.350)	(10.392)	(4.623)	(3.683)
Utile d'esercizio	(38.247)	7.958	5.770	940	1.030
Fondo rischi per operazioni di copertura rischio ta	16.836	0	0	0	0
Prestito Obbligazionario	11.376	11.576	11.776	11.976	12.176
Fondi e rischi per trattamenti di quiescenza e sin	78	78	78	78	78
Fondo per imposte, anche differite	500	500	500	250	0
Fondi Rischi / interventi	39.614	21.136	7.617	7.213	7.213
Totale fondi per rischi ed oneri	40.115	21.637	8.117	7.463	7.213
Debiti tributari e istituti di previdenza	83	83	83	83	83
Altri debiti	27	27	27	27	27
Debiti Vs banche per interessi di mora	7.355	0	0	0	0
Debiti verso banche	185.793	121.765	0	0	0
Totale debiti	193.258	121.875	110	110	110
Ratei e risconti	0	0	0	0	0
Totale passivo	319.749	251.045	121.731	122.216	123.196

- sostanziale riduzione dei debiti v/fornitori;
- riduzione dei crediti tributi mediante compensazione o rimborso;
- liquidità crescente e sempre positiva;
- riduzione delle immobilizzazioni per effetto dell'alienazione di parte del Patrimonio immobiliare della Società;

- incremento del Patrimonio Netto dovuto al conseguimento di utili dall'esercizio 2017 in avanti;
- azzeramento del debito verso le banche per effetto della manovra finanziaria alimentata dalla cessione di taluni immobili.



6.1.c Rendiconto Finanziario prospettico

Flusso di cassa €/000	2016	2017	2018	2019	2020						
EBITDA	(822)	(1.049)	(1.132)	2.180	2.270	Investimenti netti nuove aree	(18)	0	(10.000)	(5.000)	(500)
Oneri diversi di gestione	(27)	(50)	(25)	(25)	(25)	Disinvestimenti (book value)	0	63.633	58.708	0	(0)
Delta CCN	(1.123)	503	1.614	(822)	(740)	Plusvalenze netto costi di ristrutturazione	0	(426)	685	0	0
Svalutazioni attivo ccn	0	(258)	0	0	0	Svalutazione / Cessione immobili Area 1	0	0	85.000	0	0
Delta ratei e risconti passivi e attivi	18	(0)	0	0	0	Delta obbligazionario	0	0	0	0	0
Pagamento imposte	0	0	0	(250)	(250)	Aumenti di capitale	0	13.000	0	0	0
Delta TFR e fondi	9	0	0	0	0	Totale CF disponibile per il servizio del Debito	(2.255)	62.854	129.798	(4.321)	755
Costi straordinari relativi ai fondi 2014	(231)	(12.500)	(5.051)	(404)	0	Oneri Finanziari	(7.365)	8.608	(200)	(200)	(200)
pagamento altri debiti	(72)	0	0	0	0	Finanziamenti (+) e Rimborsi (-)	7.365	(71.183)	(121.565)	200	200
pagamento debiti tributari e istituti di previdenza	10	0	0	0	0	Totale Servizio del debito	0	(62.575)	(121.765)	0	0
Accantonamento e utilizzo fondo rischi corrente	(20.798)	18.478	13.519	404	0	Delta cassa Netto	(2.255)	279	8.033	(4.321)	755
Delta fondo rischi	20.798	(18.478)	(13.519)	(404)	0	Cassa fine periodo	2.577	2.856	10.889	6.568	7.323
Totale Flusso di cassa operativo	(2.237)	(13.354)	(4.594)	679	1.255	Debito Bancario residuo	193.148	121.765	0	0	0
						Debito Obbligazionario residuo	11.376	11.576	11.776	11.976	12.176

- Ebitda crescente nel periodo prospettico di Piano (2016-2020);
- risorse finanziarie crescenti reperite dalla cessione degli immobili ed utilizzate per il pagamento dei creditori;
- cassa sempre positiva;
- azzeramento del debito verso le banche per effetto della manovra finanziaria alimentata dalla cessione di taluni immobili.



6.2 Le valutazioni delle ipotesi alla base del Piano ed analisi di sensitività

1/2

Le assunzioni alla base del Piano sono riconducibili:

- alle previsioni elaborate dal *management* in relazione alla cessione di parte del patrimonio immobiliare della Società, sia con riferimento alle **tempistiche** associate al processo di vendita, sia in relazione ai **valori** di vendita ipotizzati;
- alle previsioni finanziarie ricomprese nel Piano ex art. 67, comma 3, lettera d) LF relative al risanamento del debito finanziario in seguito alle cessioni patrimoniali ipotizzate nell'arco di piano.



6.2 Le valutazioni delle ipotesi alla base del Piano ed analisi di sensitività

2/2

In ragione del fatto che le risorse finanziarie atte a ridurre l'esposizione debitoria nei confronti dei creditori derivano dall'alienazione di parte del patrimonio immobiliare e che l'obiettivo delle analisi di sensitività non può che essere quello di verificare, al modificarsi di determinate variabili economico-finanziarie, il rispetto dei punti stabiliti nella manovra finanziaria stessa, nel Piano è stata condotta un'analisi di sensitività che tiene conto di un **differimento temporale delle cessioni** dal 2017 al 2019 ed un **minor prezzo di vendita (-20%)**;



In conclusione, il professionista incaricato dovrà rilasciare un giudizio sulla fattibilità del Piano (od attuabilità dell'Accordo) che si fonda:

- a. sull'articolazione sufficiente delle informazioni sulle verifiche effettuate;
 - b. sulla congruità logica ossia sulla razionalità dell'iter che ha portato dalle verifiche all'espressione del giudizio;
 - c. sulla coerenza delle conclusioni con l'effettiva situazione dell'impresa e del mercato in cui opera;
 - d. nell'ipotesi di continuità aziendale sulla verifica che i flussi economici e finanziari illustrati nel Piano evidenzino il raggiungimento di un equilibrio economico e finanziario sostenibile.
-



Grazie per l'attenzione

Roberto Bonomo

Dottore Commercialista e Revisore Legale

Via Andrea Bafile n.5

00195 Roma

Email: roberto.bonomo@live.it
