

# II dossier sulla SPIP

## - Il Piano di concordato preventivo

### 1. La storia del Concordato preventivo n. 28/2011

#### 19.12.2011: domanda di ammissione a Concordato preventivo da parte di SPIP srl

Poiché la SPIP non era più in grado di far fronte ai propri obblighi e si trovava in uno stato di insolvenza, con una situazione debitoria di ben **109 milioni di euro**, il 3 maggio 2011 il Consiglio di amministrazione della SPIP ha deliberato di mettere in stato di liquidazione la società, delibera cui ha fatto seguito in data 19 dicembre 2011 la domanda di ammissione alla procedura di Concordato preventivo.

Il Tribunale di Parma ha aperto la procedura di Concordato preventivo con Decreto del 28-1-2012. Il piano concordatario prevedeva inizialmente di recuperare risorse per far fronte ai debiti attraverso:

- la cessione dei terreni (deprezzati) del comparto SPIP-2 e SPIP-3 a potenziali acquirenti
- il realizzo di un importo presumibile di €2.800.000, derivante dall'esito dell'azione di responsabilità nei confronti degli ex-amministratori (circa il 10% dei 28 milioni di euro domandati con l'azione di responsabilità)
- l'erogazione a fondo perduto di €5.000.000,00 da parte di STT entro la fine del 2015

Questo orientamento trovava il sostegno del governo commissariale della città.

**La Delibera n. 298/33 del 5.4.2012**, considerato che:

«i. il ricorso ad un accordo di ristrutturazione ex art. 182 bis L.F., garantendo presumibilmente il recupero di maggiori risorse e, conseguentemente, minori sacrifici per il ceto bancario, permetterebbe di ridurre il rischio di eventuali oneri per il Comune derivanti dai rapporti in essere con le banche, di favorire le relazioni con le stesse e di mantenere inalterato il merito creditizio;

ii. in tale ottica si ravvisa la compatibilità e la funzionalità rispetto all'interesse pubblico della previsione di un contributo a titolo di aumento di capitale o di finanziamento soci da parte di STT Holding SpA a SPIP srl in liquidazione tale da consentire a quest'ultima di accedere a un accordo di ristrutturazione ex art. 182 bis L.F. che preveda espressamente la possibilità per la società di evitare l'iscrizione a sofferenza...;

#### DELIBERA

[...] - di autorizzare SPIP srl in liquidazione con il supporto di STT Holding SpA a coltivare le trattative con il ceto creditorio dirette alla stipulazione di un accordo ex art. 182 bis L.F. che preveda espressamente la possibilità per SPIP srl in liquidazione di evitare l'iscrizione a sofferenza nel sistema bancario;

- di autorizzare STT Holding SpA ad assumere l'impegno ad effettuare, a titolo di aumento di capitale o finanziamento soci, il versamento di una somma fino a € 5.000.000,00 in favore di SPIP srl in liquidazione finalizzata alla stipulazione del suddetto accordo di ristrutturazione ex art. 182 bis L.F.»

Questa delibera, con l'intento di ripristinare buoni rapporti col ceto bancario e assicurare "minore sofferenza alle banche", che si erano esposte con mutui ipotecari su terreni sopravvalutati rispetto al loro valore di mercato, dà mandato a STT di versare un contributo di 5 milioni di euro, ridotti a 2,8 milioni per indisponibilità dell'allora a.d. di STT, dr.ssa Piermarioli, a corrispondere una quota troppo elevata rispetto alla grave situazione finanziaria della stessa holding comunale.

Per ottenere la disponibilità delle banche a sostenere finanziariamente gli impegni del sistema Comune-partecipate, il Comune di Parma, attraverso il proprio Commissario straordinario, arriva al punto di promettere alla Banca Nazionale del Lavoro (BNL) che sarebbe stata riconosciuta la **validità di una lettera di patronage** con cui l'Amministrazione comunale forniva garanzie alla banca succitata per la concessione di un finanziamento, sempre relativo a SPIP. Tale lettera di patronage recava la firma del Direttore Generale del Comune, cioè di un funzionario che non aveva il potere di firma rispetto all'assunzione di tale impegno.

Il riconoscimento della validità di tale lettera viene scambiato con la concessione di un ulteriore finanziamento a Parma Infrastrutture, e addirittura l'Amministrazione comunale si impegna, qualora la procedura di concordato preventivo non consentisse a BNL di recuperare l'intero importo erogato a SPIP, a integrare, con denaro pubblico, la differenza.

## **La Delibera n. 302/33 del 6.4.2012, infatti, considerato che**

- «iii. tra la Banca Nazionale del Lavoro (BNL) e il Comune si è instaurato un confronto stragiudiziale in ordine alla validità e/o efficacia di una lettera di patronage sottoscritta dal Direttore Generale del Comune di Parma, in data 9 luglio 2009 prot. 121374 a servizio del credito vantato da BNL nei confronti di SPIP;*
- iv. Parma Infrastrutture SpA, nell'ambito della propria manovra finanziaria ha richiesto a BNL la concessione di un finanziamento di oltre 20 milioni di euro;*
- v. BNL si è resa disponibile a concedere il suddetto finanziamento a condizione che si definisca concordemente la problematica relativa alla validità e/o efficacia della lettera di patronage;*
- vi. il Comune è disponibile ad addivenire ad una soluzione che, tenuto nel giusto conto le eccezioni sollevate dal Comune, favorisca allo stesso tempo l'accesso al credito da parte di Parma Infrastrutture SpA;*
- vii. in tale ottica il Comune, a fronte della concessione da parte di BNL del finanziamento a Parma Infrastrutture SpA, si rende disponibile a superare la problematica nel nuovo quadro derivante dallo svolgimento della istauranda procedura ex art. 182 bis di SPIP, prevedendo che, nel caso in cui l'esecuzione del piano ex art. 182 bis di SPIP non conduca all'integrale recupero del credito ad oggi vantato da BNL, il Comune, una volta terminata l'esecuzione del piano (ovviamente dopo l'omologa dello stesso,) coprirà l'eventuale differenza per quanto attiene al capitale concesso dalla banca; [...]*

### **DELIBERA**

*di proporre a BNL, a condizione che la stessa eroghi il finanziamento di oltre 20 milioni di euro a Parma Infrastrutture SpA, il superamento della problematica inerente alla lettera di patronage del 9 luglio 2009 prot. 121374, attraverso la stipulazione di un accordo che preveda che il Comune in futuro copra, all'esito della istauranda procedura ex art. 182 bis di SPIP, l'eventuale differenza tra l'importo del credito in linea capitale ad oggi vantato da BNL e quanto recuperato da BNL stessa al termine dell'esecuzione del piano ex art. 182 bis di SPIP; [...]*».

**Il 20 aprile 2012 viene rinviata dunque l'udienza per mancanza di disponibilità di STT a versare 5 milioni di euro a fondo perduto a SPIP.**

**Il 31.7.2012 viene proposta una modifica della domanda di concordato.**

**Il 2.8.2012 viene fissato il termine del 15.9.2012 per il deposito del piano.**

**Il 15.9.2012 vengono apportate precisazioni e integrazioni della nuova domanda di concordato e presentato un nuovo piano concordatario.**

## **2. Il nuovo piano concordatario**

**A tale piano si arriva a causa della mancanza di disponibilità di STT a versare 5 milioni di euro a fondo perduto alla SPIP, manifestata dall'allora a.d. di STT, d.ssa Piermarioli.**

**Con il nuovo piano viene proposta la scissione di SPIP e la creazione di una nuova società: una *Newco*, a cui verrebbero devoluti i terreni (SPIP-2 e SPIP-3) e i debiti verso le banche, che resterebbe in piedi 5 anni.**

**Sulla base di quest'ultimo piano, SPIP cederebbe a STT «i diritti derivanti dall'esercizio delle azioni di responsabilità nei confronti degli ex amministratori», in cambio del versamento di 2,8 milioni di euro da parte di STT per ottenere la liquidità necessaria a pagare i debiti rimasti in capo alla “vecchia” SPIP.**

## **3. I gravi fattori di criticità**

### **a. L'ulteriore erogazione di denaro pubblico**

- È possibile “vendere” il diritto di agire in giudizio? Può cioè SPIP “vendere” la propria legittimazione ad agire nei confronti dei propri amministratori?**
- Quale interesse ha STT ad “acquistare” le azioni di responsabilità, il cui esito è assolutamente incerto?**
- Si tratta evidentemente di un'operazione di finanziamento, ma perché STT dovrebbe erogare a fondo perduto denaro pubblico, per un importo di 2,8 milioni di euro, per favorire le banche coinvolte nel finanziamento dei terreni SPIP, sulla cui acquisizione gravano forti dubbi di legittimità?**
- Perché l'Amministrazione comunale afferma, attraverso il Sindaco e l'Assessore al Bilancio, che non saranno versati soldi pubblici nelle società partecipate quando tale affermazione viene contraddetta dal concordato SPIP?**

- **Chi sopporterà le spese della causa nei confronti degli amministratori SPIP (causa evidentemente tanto incerta quanto lunga), posto che nel piano concordatario non sono state inserite?**

#### **b. STT non è in grado di far fronte a tale erogazione**

**La STT, come si evince dal Piano industriale 2013/15, recentemente approvato dal Consiglio Comunale, versa in una grave situazione economico-finanziaria, con**

*«elementi di criticità [...] per*

- *attuale totale assenza di ricavi operativi ricorrenti*
- *presenza di significativi debiti verso banche e fornitori, in buona parte ampiamente già scaduti*
- *presenza di rilevanti impegni assunti dalla società a beneficio di alcune controllate*
- *necessità da parte delle società controllate di ottenere supporto finanziario per completare le attività in corso e/o le attività finalizzate alla messa in liquidazione».*

**Come STT potrebbe trovare i 2,8 milioni di euro? Nel Piano industriale di STT 2013-15 si legge infatti che**

*«Nell'ambito del Piano STT assume l'impegno di acquistare da SPIP al prezzo di 2,8 milioni di euro i diritti derivanti dall'esercizio delle azioni di responsabilità nei confronti degli ex amministratori di tale società».*

**La STT, sempre nel suddetto Piano Industriale, dispone di richiedere**

*«finanziamenti al sistema bancario per complessivi 9,8 milioni di euro da destinare alla copertura del fabbisogno del Piano [...]. Il finanziamento sarà assistito da garanzia pignoratizia sulla nuda proprietà delle azioni libere di IREN, suscettibili di cessione sul mercato dal luglio 2015».*

**Poco oltre si precisa che**

*«Nel 2015 è previsto il pagamento del prezzo relativo all'acquisto delle azioni di responsabilità nei confronti degli organi societari di SPIP e il pagamento dei debiti bancari da pegno su azioni IREN. La liquidità necessaria a effettuare detti pagamenti deriverà dalla cessione delle azioni IREN divenute libere, ivi comprese quelle poste a pegno a favore di STU Area Stazione».*

#### **c. STT viene ricapitalizzata attraverso la cessione in pegno alle banche di azioni IREN**

**Si tratta di scelte molto gravi:**

- **in primo luogo perché il debito (nel caso di SPIP in buona parte illegittimo) viene ancora una volta pagato dai cittadini incolpevoli con ulteriori iniezioni di denaro pubblico;**
- **in secondo luogo perché, oltre al denaro pubblico, il pegno sulle azioni IREN e la successiva vendita sul mercato delle stesse (nel 2015) comportano una gravissima lesione dei diritti della cittadinanza derivante dalla privatizzazione del servizio dell'acqua, bene comune, su cui non possono essere consumate speculazioni finanziarie volte a ricapitalizzare STT, che a sua volta ripagherebbe le banche coinvolte nei finanziamenti di SPIP.**

**Con Delibera 10/19 dell' 11.1.2013 l'Amministrazione comunale afferma che**

*«[...] il Comune di Parma non contribuisce in alcun modo con risorse pubbliche alla ricapitalizzazione delle società del gruppo STT [...], né fornisce finanziamenti o contributi generici, ma viceversa si impegna a garantire esclusivamente i trasferimenti necessari al completamento delle opere pubbliche strategiche».*

**Perché allora contestualmente si decide di**

*«autorizzare l'amministratore unico di STT holding Spa all'approvazione, per quanto di competenza, della modifica del piano concordatario di SPIP srl, come nel testo allegato, provvedendo per tutto quanto di competenza»?*

#### **d. La cessione dei terreni**

**Nel piano concordatario si precisa che l'indebitamento bancario potrà**

*«essere soddisfatto con l'effettivo incasso delle vendite dei terreni [N.d.R.: ipotecati], che quindi potrà essere inferiore al valore dei crediti trasferiti».*

L'emersione a livello cittadino dello "Scandalo SPIP" ha impedito che l'intera operazione venisse portata a conclusione.

**Le banche, che hanno finanziato l'acquisto di terreni valutati mediamente attorno a €80,00 a mq quando il loro valore di mercato si aggirava attorno a €30,00 a mq, non possono oggi uscire da questa esposizione immotivata se non riprendendosi i terreni, sebbene dalla loro vendita non sarà possibile ricavare lo stesso valore dei crediti trasferiti.**

**È auspicabile che il valore dei terreni non aumenti a seguito della approvazione delle variazioni urbanistiche adottate, tali da produrre maggiori ricadute alle banche.**

Il rischio è reale: questi terreni, che sono stati destinati a zona di espansione per insediamenti produttivi (PSC 2007), non hanno al momento una reale capacità edificatoria, poiché la Variante POC è stata solo adottata. Qualora venisse approvata tale variante al POC il valore di questi terreni potrebbe in futuro lievitare.

**È il caso che le banche che si sono avventurate in operazioni di finanziamento così spericolate ricevano incrementi di valore delle aree e che possano trarre vantaggi dalla loro edificabilità, che peraltro degraderebbe, con la costruzione di capannoni industriali, l'ambito in cui sorge un complesso storico architettonico importantissimo, quale l'Abbazia di Paradigna, distante non più di 700 metri?**

Le banche hanno già tratto benefici dagli interessi maturati a seguito dell'erogazione dei crediti: solo nel periodo intercorrente tra il 30.9.2011 e il 31.7.2012 il saldo contabile ha registrato un aumento di interessi di 2,2 milioni di euro.

Il calcolo degli interessi maturati dalla data della loro erogazione ad oggi basterebbe ad intendere che la "sofferenza del ceto bancario", che tanto preoccupava il Commissario straordinario, non è paragonabile alla sofferenza dei ceti a reddito fisso, dei precari, dei pensionati, che si vedono aumentare la tassa sulla prima casa, o tagliare i servizi essenziali, e non riescono a far fronte agli insostenibili aumenti del costo della vita.

#### **4. Il piano concordatario risulta alla luce di queste considerazioni inaccettabile**

**Appare oltremodo significativo che nel corso di un così lungo e sofferto iter, abbia subito aggiustamenti lungo la strada, ancora senza esiti. Infatti:**

- **il 21.9.2012 è stata prodotta la prima relazione dei commissari giudiziali in cui viene richiesta ulteriore documentazione**
- **il 28.9.2012 l'udienza è stata rinviata per permettere il deposito dei documenti da parte di SPIP**
- **il 24.12.2012 sono stati depositati i documenti richiesti dai commissari**
- **i commissari hanno presentato la loro relazione ex art. 168, 3° c., esprimendo parere sostanzialmente negativo**
- **l'8.2.2013, nonostante il parere negativo dei commissari giudiziali, il Tribunale ha ulteriormente rinviato l'udienza dei creditori al 28.2.2013**

#### **5. Il piano finanziario che dovrebbe sorreggere l'intera impalcatura dell'accordo coi creditori**

- **non è sostenibile**, perché fortemente compromesso dalla grave situazione economico finanziaria di STT
- **è inficiato** da quanto emerso nell'inchiesta aperta dalla Procura della Repubblica
- **è iniquo** perché rischia di sottrarre beni pubblici, risorse e beni comuni, come l'acqua, alla collettività
- **è improponibile** perché l'erogazione ingiustificata di finanziamenti pubblici a fondo perduto costituisce **un'operazione antieconomica che danneggia il Comune** e dunque i cittadini, passibile, qualora attuata, di eventuali azioni a tutela dell'interesse pubblico

#### **6. Perché dunque mantenere in piedi quest'ipotesi a tutti i costi?**

- **Perché occulterebbe le responsabilità che gravano dietro lo scandalo SPIP?**

- **Perché non farebbe chiarezza sull'amministrazione di SPIP e le gravissime collusioni di cui ha beneficiato**, dentro e fuori le istituzioni pubbliche, sugli interessi privati che sono stati favoriti, che hanno regalato plusvalenze dell'ordine di decine e decine di milioni di euro a non meglio identificate società e un centinaio di milioni di debiti alla collettività?
- **Perché non chiamerebbe le banche ad assumersi la responsabilità del loro operato?**

**Il solo danno patrimoniale complessivo della SPIP è oggi stimabile su un ordine di decine di milioni di Euro (non meno di 30 milioni), che corrispondono alle plusvalenze e agli ulteriori investimenti. A ciò bisogna aggiungere i costi dei finanziamenti bancari necessari per acquistare i terreni a quei prezzi.** Questo concordato consentirebbe di chiudere il cerchio e con un colpo di spugna cancellare quanto è accaduto.

Questo non è giusto.

**Questo significherebbe salvare il sistema di potere che ha reso possibile lo scandalo SPIP.**

## **- Il ruolo delle banche: finanziamenti e ipoteche**

Dall'esame di ATTI e DOCUMENTI, iscritti e annotati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma, inerenti preminentemente i rapporti intercorsi fra SPIP Spa e diversi ISTITUTI FINANZIARI, si ritiene emerga la necessità di approfondire le motivazioni che hanno indotto alcuni *pool* di BANCHE a erogare finanziamenti di notevole entità garantiti da IPOTECHE su terreni già di proprietà SPIP, cui sono stati attribuiti VALORI CAUZIONALI e/o VALORI di CREDITO IPOTECARIO superiori al loro effettivo VALORE di MERCATO.

ATTI quali il CONTRATTO di FINANZIAMENTO FONDIARIO, stipulato con un *pool* di BANCHE nel 2007 inerente preminentemente il "PROGETTO SPIP-2", nonché il CONTRATTO di MUTUO, stipulato nel maggio 2009, tramite il quale è stato concesso un ingente finanziamento interbancario per la realizzazione del "PROGETTO SPIP-3", paiono intesi a estinguere *in primis* FINANZIAMENTI a BREVE o FINANZIAMENTI PONTE già da tempo erogati ma probabilmente non sorretti da adeguate garanzie.

Si è pertanto ritenuto opportuno soffermarsi sul VALORE attribuito ai terreni assoggettati ad IPOTECA, espressamente valutati a tale scopo da PERITI di fiducia degli Istituti Bancari (a spese di SPIP Spa) – VALORE in base al quale sarebbero stati, appunto, concessi i FINANZIAMENTI – e confrontarlo con VALORI di MERCATO desumibili da STIME dell'epoca (ed anche successive) su BENI analoghi in condizioni analoghe .

Si ritiene, infatti, che – ove fosse definitivamente accertato che i FINANZIAMENTI concessi ed erogati, in tutto o in parte consistente, fossero notevolmente superiori al VALORE di MERCATO, e a maggior ragione a quel "VALORE CAUZIONALE" e/o "VALORE di CREDITO IPOTECARIO" da attribuire a beni da assoggettare ad IPOTECA – gli stessi ISTITUTI FINANZIARI che li hanno concessi potrebbero aver contribuito alla formazione dell'ingente DEBITO di SPIP e soprattutto della sua ENTITÀ.

Essendo ben note le compravendite "anomale" intervenute in quegli anni (fra la primavera 2006 e il 2009), una ingente disponibilità di finanziamenti potrebbe aver determinato quegli acquisti a prezzi eccessivi, di fatto in contrasto con le finalità stesse di SPIP Spa, nata come Società senza fini di lucro per favorire lo sviluppo del territorio, acquistando e urbanizzando aree destinate a insediamenti produttivi, industriali e artigianali, per metterli a disposizione degli operatori del settore a prezzi contenuti, certamente inferiori a quelli di mercato.

Dei quattro CONTRATTI di FINANZIAMENTO con GARANZIA IPOTECARIA, stipulati da SPIP Spa rispettivamente nelle seguenti date :

- 23 marzo 2007 – CONTRATTO di MUTUO IPOTECARIO: finanziamento di €6.000.000,00 a fonte di IPOTECA su mq 107.078 (per l'acquisto dei terreni già di proprietà CONFORTI, che risultano però complessivamente pagati €7.500.000,00)
- 18 aprile 2007 – CONTRATTO di FINANZIAMENTO FONDIARIO: finanziamento di € 40.000.000,00 a fronte di IPOTECA su mq 493.740, Comparto di Ravadese "CA' ROSSA" (per estinguere finanziamenti erogati precedentemente, e per opere di urbanizzazione);

- 7 maggio 2009 – CONTRATTO di MUTUO: finanziamento di €71.000.000,00 a fronte di IPOTECA su mq 856.766, Destinato al “PROGETTO SPIP 3” (per estinguere finanziamenti erogati precedentemente, acquisire alcuni terreni e successive urbanizzazioni);
- 10 novembre 2010 – APERTURA di CREDITO in Conto Corrente con IPOTECA, finanziamento di €1.300.000,00 a fronte di IPOTECA di II° grado su terreni già ipotecati con il CONTRATTO di FINANZIAMENTO del 18 aprile 2007, su terreni SPIP 2.

Risultano di particolare interesse i DUE CONTRATTI rispettivamente stipulati in data 18 aprile 2007, in cui si faceva particolare riferimento al VALORE CAUZIONALE attribuito ai terreni assoggettati a IPOTECA, ed il successivo in data 7 maggio 2009: ATTI in cui emerge con evidenza come l’entità del FINANZIAMENTO concesso derivi da STIME dei PERITI di fiducia delle Banche e come sia stata basata sul preteso VALORE CAUZIONALE dei terreni.

La definizione di VALORE CAUZIONALE o di VALORE di CREDITO IPOTECARIO fa riferimento al VALORE di un immobile determinato da un Valutatore, mediante una STIMA PRUDENZIALE della commerciabilità futura dell’immobile stesso, tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine e dovendo prescindere in ogni caso da elementi e componenti speculative (definizione adottata dalla DIRETTIVA 2006/48/CE del Parlamento Europeo, recepita con la Circolare 263 del 27.12.2006 dal Codice delle Valutazioni Immobiliari e dalle “ISTRUZIONI di VIGILANZA della BANCA d’ITALIA”). In altri termini, il VALORE CAUZIONALE dovrebbe costituirsi come una “ATTENUAZIONE” delle tendenze del MERCATO, per cui non potrebbe non risultare inferiore al PREZZO di MERCATO.

NON essendo stato ovviamente possibile prendere visione delle PERIZIE di STIMA delle Banche né, quindi, conoscere i dati e le motivazioni che hanno determinato l’entità del VALORE CAUZIONALE attribuito ai terreni dai PERITI – VALORE che, come detto, ha determinato l’entità dei FINANZIAMENTI CONCESSI – si è determinata la necessità di individuare elementi che consentissero di stabilire un CONFRONTO con i PREZZI di MERCATO.

Attraverso il RAPPORTO fra l’ENTITÀ del FINANZIAMENTO e la SUPERFICIE dei TERRENI assoggettati a IPOTECA., è stato individuato un VALORE a METRO QUADRO che si ritiene del tutto assimilabile, se non coincidente, con il VALORE CAUZIONALE A METRO QUADRO attribuito dai Periti, incaricati dalle BANCHE. Il **VALORE a METRO QUADRO** così determinato risulta effettivamente confrontabile con PREZZI di MERCATO e/o con VALORI di STIMA, desumibili da PERIZIE dell’epoca ed altro.

ELEMENTO essenziale per procedere con sicurezza in tal senso, sarebbe stato quello di riuscire a stabilire in modo inequivocabile se le superfici indicate nei CONTRATTI di MUTUO fossero SUPERFICI TERRITORIALI o SUPERFICI FONDiarIE, i cui VALORI/PREZZI a metro quadro, ovviamente, differiscono notevolmente, ma non si è ottenuta la possibilità/disponibilità di prendere in esame i relativi progetti, né le convenzioni, né le tavole degli strumenti urbanistici con le relative NTA vigenti allora.

La maggiore difficoltà ha riguardato il “PROGETTO SPIP-2” per cui, essendo già in fase di completamento, non poteva non sussistere il relativo progetto PUA di Iniziativa Privata approvato, ma non è stato possibile rintracciarlo, per cui a fronte di superfici ipotecate che apparivano inferiori alla superficie territoriale ma decisamente superiori alla presunta superficie fondiaria, si è proceduto al doppio confronto.

**I° CASO - FINANZIAMENTO FONDIARIO in data 18 aprile 2007**, inerente preminentemente PROGETTO SPIP-2 – “Cà ROSSA”:

FINANZIAMENTO di €40.000.000,00, IPOTECA iscritta su mq 493.740

(ATTO Notaio Pietro SOZZI, rep. 64660/18131 del 18 aprile 2007, modificato con Iscrizione 15.06.2007, n. 3960 Reg. Part.)

Il VALORE CAUZIONALE a METRO QUADRO che si ritiene sia stato attribuito ai terreni posti a garanzia, deriva dal rapporto: **€40.000.000,00: mq 493.740 = 81.01 €/mq**

Tale **VALORE CAUZIONALE**, così determinato, inerente i terreni compresi nel “PROGETTO SPIP-2”, viene posto a confronto con due STIME – una del 2008 ed una del 2010 – che si ritengono del tutto attendibili. Si riportano i dati essenziali di entrambe:

A) - **STIMA del gennaio 2008**, che ha attribuito il VALORE di MERCATO a terreni del tutto assimilabili se non adiacenti a quelli di “SPIP-2”, in cui la SUPERFICIE TERRITORIALE risulta scissa in SUPERFICIE FONDIARIA (superficie relativa ai lotti edificabili) e in RESTANTE SUPERFICIE, con l’attribuzione di valori diversi. La **STIMA**, che risulta allegata al Rogito della compravendita dei terreni acquistati da SPIP SpA (tramite REIG Srl) dagli originari proprietari ANGELLA-BALDASSI, ha attribuito: **€ 4.630.000,00 a mq 149.493 di SUPERFICIE TERRITORIALE**, che corrispondono a **30,97 €/mq**).

L’IMPORTO COMPLESSIVO deriva dall’aver attribuito:

- **45 €/mq a 64.000 mq di SUPERFICIE FONDIARIA** (lotti edificabili);
- **20,46 €/mq a 85.493 mq di RESTANTE SUPERFICIE** (terreno non edificabile e rustici)

Nell’ipotesi che il VALORE CAUZIONARE, attribuito dai PERITI delle BANCHE ai terreni di “SPIP-2”, riguardi SUPERFICIE TERRITORIALE, il rapporto/confronto risulterebbe:

**81,01 €/mq a fronte di 30,97 €/mq.**

Nell’ipotesi che il VALORE CAUZIONARE attribuito dai PERITI delle BANCHE ai terreni di “SPIP-2” riguardi solo SUPERFICIE FONDIARIA- il rapporto/confronto risulterebbe:

**81,01 €/mq a fronte di 45 €/mq.**

Vale la pena di evidenziare come, anche nell’IPOTESI più restrittiva, e cioè che la superficie ipotecata sia “FONDIARIA”, dal confronto emerge come il VALORE CAUZIONARE attribuito dai PERITI – 81,01 €/mq – sia poco meno del doppio del valore attribuito alla superficie edificabile (S.F.) – 45,00 €/mq – dalla STIMA richiamata.

B) - **STIMA del 2010** che ha attribuito **32,48 €/mq** quale VALORE di MERCATO ai terreni destinati alla realizzazione della PIATTAFORMA PAIP di ENIA: VALORE su cui hanno concordemente convenuto diversi collegi arbitrali, ciascuno costituito da un tecnico ENIA, da un tecnico nominato dai proprietari espropriandi, da un tecnico nominato dal Tribunale.

Nel caso in esame si tratta certamente di un VALORE riferito a una SUPERFICIE TERRITORIALE, che ben poco si discosta dai **30,97 €/mq**, desumibili dalla STIMA allegata al Rogito ANGELLA-BALDASSI, di cui sopra.

A titolo di PROMEMORIA: si ritiene significativo aggiungere i prezzi d’acquisto pagati da SPIP Spa per l’intera superficie (territoriale) del “PROGETTO SPIP-2” (prezzi quindi preliminari alle OPERE di URBANIZZAZIONE).

UN PRIMO RIFERIMENTO: l’acquisto di **23 appezzamenti di terreno per complessivi mq 497.498** intervenuto tra il 1999 e il 2008. SPIP Spa ha speso **€ 6.031.418,00 circa** per una SUPERFICIE di dimensioni del tutto analoghe a quella assoggettata ad IPOTECA (mq 493.740).

Il PREZZO MEDIO di tale SUPERFICIE TERRITORIALE risulta: **12,12 €/mq**.

UN SECONDO RIFERIMENTO: l’acquisto di **25 appezzamenti di terreno per complessivi mq 563.788 mq**, presumibilmente corrispondenti all’estensione complessiva del “PROGETTO SPIP-2”, costati a SPIP Spa **€ 14.590.446**. In questo importo sono state ricomprese le due compravendite “anomale”, intervenute nella primavera 2006, in cui il PREZZO MEDIO di 72.594 mq di terreno ha raggiunto 120,00 €/mq, cioè dieci volte il prezzo medio di circa 12,50 €/mq, pagato non solo antecedentemente ma anche successivamente ai due rogiti predetti, stipulati entrambi con Paolo BORETTINI prima in veste di proprietario e poi quale proprietario e Amministratore unico di REIG Srl. Il PREZZO MEDIO di tale SUPERFICIE TERRITORIALE risulta (comunque) di **25,879 €/mq**

#### **CONCLUSIVAMENTE:**

In ordine al CONTRATTO di FINANZIAMENTO FONDIARIO del 18 aprile 2007, i CONFRONTI con le STIME fin qui operati (con riferimento al VALORE CAUZIONARE desumibile come rapporto fra l’importo finanziato e la superficie ipotecata) non hanno aiutato a comprendere in base a quali fattori i PERITI siano pervenuti all’individuazione del VALORE CAUZIONARE attribuito a terreni inclusi nel “PROGETTO SPIP-2”.

Ove si consideri che per legge il VALORE CAUZIONARE deve prescindere da presunte o presumibili operazioni speculative, e dovrebbe configurarsi come ATTENUAZIONE delle tendenze del mercato, non resta che CHIEDERE in base a quali parametri i PERITI siano pervenuti a un preteso valore CAUZIONARE di circa 81,00 €/mq, che risulta notevolmente superiore (quasi doppio) persino rispetto al valore attribuito alla SUPERFICIE FONDIARIA: **€80,01 a fronte di €45,00 al mq**, e a maggior ragione risulterebbe esorbitante, ove il confronto fosse da effettuare tra SUPERFICIE TERRITORIALI.

## **II° CASO - CONTRATTO di MUTUO in data 7 maggio 2009 – “PROGETTO SPIP 3”:**

FINANZIAMENTO INTERBANCARIO di €71.000.000,00, IPOTECA su mq 856.721

(ATTO Massimiliano BEFFA, rep. 1997/1126)

Nel caso in esame pare non possano sussistere dubbi sul fatto che l'IPOTECA sia stata apposta su una SUPERFICIE TERRITORIALE, ancora con destinazione “AGRICOLA PRODUTTIVA”, senza potestà edificatoria, con la sola previsione di rientrare nella “futura” espansione della ZONA PRODUTTIVA INDUSTRIALE e ARTIGIANALE, in base alla Variante PSC approvata il 27 marzo 2007, PROGETTO inserito nella VARIANTE POC adottata in data 13 ottobre 2009, oggetto di controdeduzioni in data 2 maggio 2012, ma ancora NON APPROVATA .

NOTA: La superficie complessiva , posta a garanzia, è determinata dalla somma di:

- **516.294 mq**, costituiti da 7 appezzamenti di terreno, acquisiti da SPIP Spa (tramite REIG Srl) a un prezzo medio di **36,60 €/mq**
- **340.472 mq**, costituiti da acquisti direttamente effettuati da SPIP Spa, ad un prezzo medio di **56,15 €/mq**

PREMESSO che:

- il CONTRATTO di MUTUO IPOTECARIO appare preminentemente finalizzato a dare garanzia ipotecaria a FINANZIAMENTI cosiddetti “A BREVE”, già erogati a partire dal 2007 (ROGITO M. BEFFA in data 18.12.2007)
- a tutt'oggi risulta essere intervenuta solo la **PRIMA EROGAZIONE** di ben **€ 51.800.000,00** (corrispondente a poco meno dell'intero 80% del VALORE CAUZIONARE concedibile) finalizzata a:
  - ESTINGUERE il FINANZIAMENTO PONTE di €39.000.000,00 già anticipati;
  - ESTINGUERE il FINANZIAMENTO di €6.000.000,00, a suo tempo concesso per l'acquisto dell'AREA ex-CONFORTI;
  - “TRATTENERE” da parte delle BANCHE la rifusione imposte e commissioni varie: **residuo di €4.758.246,70** destinato a supporto di future spese progettuali

Appare il caso di sottolineare come, nonostante il progetto non rientrasse in STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI VIGENTI (né POC né PUA), né sussistessero quelle condizioni a garanzia poste come inderogabili per eventuali erogazioni successive dei rimanenti € 19.200.000,00, siano stati posti nella immediata disponibilità di SPIP Spa ben €51.800.000,00 il giorno stesso della sottoscrizione del MUTUO.

**II VALORE di CREDITO IPOTECARIO (MLV) o VALORE CAUZIONARE**, che si ritiene sia stato attribuito dai PERITI delle BANCHE ai terreni assoggettati ad IPOTECA, deriva dal rapporto:

**€71.000.000,00 : 856.721 mq = 82,87 €/mq di SUPERFICIE TERRITORIALE**

Dal CONFRONTO fra il VALORE CAUZIONARE ed il PREZZO di MERCATO STIMATO nel 2010 per l'AREA destinata TERMOVALORIZZATORE deriva:

**82,87 €/mq a fronte di 32,48 €/mq**

**Dal confronto emerge con evidenza come il cosiddetto VALORE di CREDITO IPOTECARIO nel caso in esame corrisponda a ben due volte e mezzo il PREZZO di MERCATO stimato,**

**CONCLUSIVAMENTE:** L'aspetto più significativo che si può desumere da questo CONTRATTO di MUTUO è che appare “onnicomprensivo” dei finanziamenti concessi per il PROGETTO SPIP-3. Tra l'ATTO M. BEFFA del 18.12.2007, rep. 888/410 – inerente i finanziamenti precedentemente erogati da estinguere, appunto con il MUTUO IPOTECARIO – e l'ATTO M. BEFFA del 7 maggio 2009, rep.1997/1126, sono intervenuti tutti i Rogiti inerenti i terreni acquistati per il PROGETTO SPIP-3, compreso l'acquisto della Soc. REIG Srl che aveva sottoscritto sette contratti preliminari di terreni ancora agricoli. La PRIMA EROGAZIONE, concessa dal MUTUO in data 7 maggio 2009, è stata di €51.800.000,00 e corrisponde alla somma di:

- €18.901.000,00 per n. 7 Rogiti REIG Srl;
- €19.118.000,00 per n. 5 Rogiti SPIP Spa;
- €13.800.000,00 per acquisto QUOTE REIG (preliminari d'acquisto), importo motivato quale “rischio d'impresa” per aver acquistato terreni privi di capacità edificatoria (esattamente come a tutt'oggi).

19 febbraio 2013

*Commissione Audit sul debito pubblico di Parma*

commissioneaudit@gmail.com – www.auditparma.it – www.facebook.com/auditparma