

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO
per la Vigilanza sugli Enti, il Sistema Cooperativo e le Gestioni Commissariali
Divisione VI
Viale Boston, 25
00144 - ROMA

Liquidazione Coatta Amministrativa
UNICA Società Cooperativa di Abitazione
Sede Legale: Viale Gramsci n. 53 - 50121 Firenze
Codice Fiscale: 01131810481
D.M.: 27.10.2015 n. 521/2015
Commissario Liquidatore: Avv. Carlo Bossi
Pec: *unicaliquidazionecoatta@legalmail.it*

I^A RELAZIONE SEMESTRALE AL 30.06.2016

Il sottoscritto Avv. Carlo Bossi, Commissario Liquidatore della intestata Liquidazione Coatta Amministrativa, ai sensi dell'art. 205 secondo comma R.D. 16 marzo 1942 n. 267.

DEPOSITA

La seguente relazione periodica per illustrare le attività svolte e lo stato attuale della Procedura ivi comprese le informazioni relative al conto della gestione, così come richiesto dall'art. 205 secondo comma R.D. 16 marzo 1942 n. 267.

Ai fini di una facile lettura si ritiene di suddividere la presente Relazione nei seguenti paragrafi:

- 1) Premessa, operazioni iniziali e informazioni;
- 2) Accertamento del passivo;
- 3) Accertamento dell'attivo e sua realizzazione;
- 4) Vertenze giudiziarie attive, passive e azioni revocatorie;
- 5) Riparti;
- 6) Rendiconto di gestione;
- 7) Conclusioni

* * * *

1) Premessa, operazioni iniziali e informazioni

In data 9 novembre 2015 il sottoscritto Avv. Carlo Bossi, nominato con il Decreto Ministeriale di cui in epigrafe, accettava la carica avendo ricevuto la comunicazione del predetto decreto in data 6 novembre 2015.

Nella stessa giornata mi recai presso la sede della Cooperativa ove trovai al lavoro il personale che non aveva ancora terminato il periodo di preavviso.

Stabilisco di incontrare i precedenti liquidatori civilistici per il giorno 16 novembre per le consegne.

Il giorno 16 novembre 2015 incontro i liquidatori e decido di usare il loro libro per la redazione dei verbali relativi alle operazioni del commissario liquidatore. Nella predetta riunione vengono effettuate tutte le consegne come da apposito verbale sottoscritto dai liquidatori e da me, che assume la numerazione di verbale n. 1, regolarmente inviato al Ministero Vigilante in data 20.11.2015.

I liquidatori societari provvedono alla consegna del bilancio al 22.10.2015 completo dei prospetti redatti ai sensi della IV direttiva CEE, ma senza Nota Integrativa non essendo intervenute sostanziali modificazioni rispetto al bilancio al 18.08.2015, redatto al momento della consegna dagli amministratori ai liquidatori.

Consegnano inoltre gli inventari dei beni della Cooperativa, così come risultano dal

libro inventari regolarmente tenuto.

Al termine della predetta riunione assumo le informazioni relative da parte dell'Ing. Stefano Tossani, Presidente del Collegio dei liquidatori civilistici e già Presidente del Consiglio di Amministrazione della Cooperativa.

Le sue dichiarazioni vengono così riassunte.

"La società cooperativa Unica di abitazione con sede in Firenze Viale Gramsci n. 53, cod. fisc. 01131810481 è stata costituita in data 20.05.1972 con il nome di Coop. Italia nella quale furono incorporate con atto di fusione ai rogiti Notaio Mario Piccinini in data 12.09.1996 le seguenti Cooperative:

- 1) *Coop. Edificatrice Mantignano-Ugnano (Cod. Fisc. 01747830485)*
- 2) *Coop. Scandicci (Cod. Fisc. 01131780486)*
- 3) *Coop. Comprensoriale Appennino Seconda (Cod. Fisc. 02006890483)*
- 4) *Coop. Consorzio Edilizio Fiorentino (Cod. Fisc. 03756980482)*
- 5) *Coop. Firenze (Cod. Fisc. 01277830483)*

che in un secondo tempo assunse la denominazione di UNICA.

La società risulta iscritta all'Albo delle Società Cooperative con il numero 09/048/041/1030 nella Sezione delle Cooperative a mutualità prevalente di cui agli articoli 2512 cod. civ. e segg. nella categoria "Cooperative di Abitazione".

La Cooperativa svolgeva attività di realizzazione di alloggi a favore dei propri soci con le relative implicazioni e attività complementari al raggiungimento dello scopo sociale.

La compagine societaria al momento della liquidazione coatta era composta di n. 4250 soci dei quali n. 979 soci risparmiatori.

L'attività della Cooperativa si è svolta in molti comuni della Provincia di Firenze ed è stata molto significativa nel corso degli anni.

I dipendenti della Cooperativa erano nel loro complesso:

- al 31.12.2014 n. 12*
- al 22.10.2015 n. 10*

A seguito della sentenza di primo grado del Tribunale Amministrativo Regionale della Toscana in data 27.11.2014, nella quale la Cooperativa è risultata soccombente nei confronti

del Comune di Scandicci in ordine alle sanzioni comminate per la realizzazione dell'edilizia convenzionata nel PEEP di Badia a Settimo, gli amministratori hanno dovuto effettuare un accantonamento pari a circa Euro 11.000.000,00 nel Bilancio chiuso al 31.12.2014. Tale circostanza accompagnata alla prudenziale valutazione dei beni comportò una totale perdita del capitale sociale ed il patrimonio netto risultò negativo.

Con delibera 30 luglio 2015 l'Assemblea Straordinaria dei Soci deliberò la messa in liquidazione della Cooperativa e nominò tre liquidatori nelle persone del sottoscritto e dei Signori Avv. Duccio Traina e Dott. Maurizio Migliorini.

A seguito dell'ispezione ordinaria che constatava lo stato di insufficienza patrimoniale veniva decretata la liquidazione coatta amministrativa.

Resto a disposizione per quanto necessario alla Procedura nella risoluzione dei problemi".

Si è provveduto all'apertura di una nuova casella di posta elettronica certificata dedicata alla Procedura per ricevere tutte le comunicazioni inerenti la Procedura stessa.

La contabilità con i libri sociali nonché la documentazione ed il protocollo della Cooperativa risultano tenuti in modo ordinato e puntuale.

Assumo la decisione, stante l'importanza delle attività presenti, di continuare a tenere la contabilità secondo la contabilità ordinaria in precedenza tenuta, anche alla luce degli obblighi tributari.

Nei giorni successivi all'apertura della Procedura rimangono in servizio n. 4 unità (di cui una in malattia).

Dopo il termine del periodo di preavviso e concluso il rapporto di lavoro, decido di assumere con contratto a tempo determinato con orario ridotto per poter svolgere il lavoro di notevole mole e complessità, n. 4 unità che si riducono a 3 al 30.06.2016.

Mi attivo per l'ottenimento delle dichiarazioni di improcedibilità di tutte le procedure esecutive in essere anche con pignoramenti presso terzi, e per lo svincolo dei conti bancari attivi pignorati.

Riattivo il conto corrente postale che viene mantenuto quale conto corrente della

Procedura in quanto lo stesso già usato per il pagamento da parte degli inquilini dei canoni di locazione per i contratti di affitto in essere al momento del decreto di Liquidazione Coatta Amministrativa.

Rimangono inoltre attivi due conti correnti con la Banca di Credito Cooperativo di Cambiano relativi ad una operazione di finanziamento ipotecario con cessione in garanzia con atto pubblico debitamente notificato di canoni di locazione da accreditarsi su tali conti.

La Procedura si è sin dall'inizio prospettata assai complessa e ciò per l'importanza della Cooperativa, sia da un punto di vista strettamente aziendale sia da un punto di vista sociale. Tale importanza si rileva non solo dal patrimonio, ma dai complessi rapporti con amministrazioni comunali ed Enti pubblici in generale che hanno richiesto e richiedono un costante impegno, quasi quotidiano sino a questo momento, del sottoscritto Commissario.

Dall'inizio della Procedura ad oggi sono state iscritte al Protocollo in entrata n. 1346 missive o e-mail, mentre dal protocollo in uscita risultano inviate n. 419 missive o e-mail (oltre n. 1407 per comunicazioni ex art. 207 L.F.).

2) Accertamento del passivo

Esamino la contabilità aziendale nel suo complesso quale necessaria e propedeutica alla ricognizione dei creditori.

Nel periodo oggetto della relazione provvedo sulla base delle risultanze della contabilità aziendale e degli altri documenti ad inviare la comunicazione ex art. 207 R.D. 16 marzo 1942 n. 267 a tutti i creditori.

In data 11 maggio 2016 è stato provveduto al deposito presso la Cancelleria del Tribunale di Firenze dello stato passivo.

Lo stato passivo è stato quindi inviato al Ministero per lo Sviluppo Economico ed a tutti i creditori forniti di posta elettronica certificata.

Alla data di redazione della presente Relazione sono stati presentati due ricorsi

avverso lo stato passivo.

Lo stato passivo depositato è così allo stato accertato:

- creditori in prededuzione	€	59.072,00
- creditori privilegiati	€	33.508.536,82
- creditori chirografari	€	19.740,996,82
- creditori ammessi con riserva	€	21.547,739,73

3) Accertamento dell'attivo e sua realizzazione

Per quanto riguarda l'attivo sono stati affidati gli incarichi a vari professionisti, data la mole considerevole di immobili da valutare. E' stata inoltre affidata all'Istituto Vendite Giudiziarie la perizia per la valutazione dei beni mobili (arredi degli uffici).

Gli immobili di proprietà della Cooperativa al momento della liquidazione erano complessivamente n. 193 appartamenti, di cui 55 con contratti di locazione, inseriti in 32 condomini e n. 23 immobili commerciali di cui 5 locati.

Vi è inoltre un immobile con destinazione studentato con complessivi 42 posti letto di cui 10 convenzionati con l'Azienda Regionale per il Diritto allo Studio, mentre gli altri erano parzialmente affittati sul libero mercato.

Vi sono inoltre n. 5 aree edificabili.

Alla data di redazione della presente Relazione tutte le perizie, debitamente asseverate da giuramento, sono state consegnate.

Dalle stesse emerge un valore complessivo dell'attivo immobilizzato secondo le perizie così composto:

- beni immobili: appartamenti e locali commerciali	€	43.828.766,00
- beni immobili: aree	€	9.048.286,00
- beni mobili	€	30.990,00

Alla data del 30.06.2016 non erano stati ancora affidati gli incarichi di valutazione delle partecipazioni in società controllate, collegate o semplicemente partecipate in

quanto era propedeutico assumere le informazioni necessarie, prima di affrontare le spese peritali, sulla consistenza degli attivi e soprattutto sulle posizioni degli altri soci in ordine alla prosecuzione dell'attività sociale ed agli esiti delle procedure di liquidazione volontaria in corso che coinvolgevano altri soci.

La valutazione prudenziale di tale posta dell'attivo comprensiva dei finanziamenti soci è pari ad € 2.500.000,00

4) Vertenze giudiziarie attive, passive e azioni revocatorie

Ricognizione di tutto il contenzioso, sia attivo che passivo, in essere all'apertura della Procedura.

Nella ricognizione di tale situazione mi sono avvalso della collaborazione dei legali a suo tempo incaricati dalla Cooperativa ai quali ho anche per ragione di economia confermato gli incarichi, data anche la positiva reputazione degli stessi; tali legali sono:

- 1) Avv. Fausto Falorni con studio in Firenze Via dell'Oriuolo n. 18/20
- 2) Avv. Valter Cassola con studio in Firenze Via Venezia n. 10
- 3) Avv. Roberto Ercolani con studio in Firenze Viale Giovine Italia n. 7
- 4) Avv. Mario Barellini con studio in Firenze Piazza M. D'Azeglio n. 45

Da tale ricognizione emerge lo stato del contenzioso che viene allegato alla presente Relazione secondo il riassunto fatto dai predetti legali.

Per le necessità della procedura sorte posteriormente al decreto di Liquidazione Coatta Amministrativa ho deciso di affidarmi a legali diversi secondo le competenze necessarie per materia.

Allo stato non sembrano emergere dagli atti sociali specifiche situazioni che richiedano di esperire azioni revocatorie.

Di particolare rilevanza per la procedura è il contenzioso in essere con il Comune di Scandicci relativo alla sanzione dallo stesso emessa (iscritto al passivo con riserva per € 19.304.334,15).

Tale contenzioso ha già visto soccombere, se pur in modo non totale, la Cooperativa. Tale soccombenza è stata la causa principale che ha causato il deficit patrimoniale e quindi la procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa.

Contro la sentenza di primo grado è stato proposto ricorso in appello al Consiglio di Stato da parte della Cooperativa in bonis, la procedura ha ritualmente provveduto alla riassunzione e l'udienza di discussione è stata fissata per il 13 ottobre p.v..

Vi è stato anche un tentativo di composizione bonaria della lite da parte del legale della Cooperativa (Avv. Falorni) che allo stato non ha trovato una risposta da parte dell'Amministrazione comunale.

5) Riparti

Allo stato non sono stati effettuati riparti.

6) Rendiconto di gestione

Il rendiconto del periodo al 30.06.2016 è quello che viene allegato alla presente Relazione, così come pure gli estratti dei conti correnti intrattenuti con Poste Italiane e con Banca di Credito Cooperativo di Cambiano.

7) Conclusioni

Allo stato la procedura è entrata nella fase di realizzo dell'attivo per la quale attività sono state richieste le dovute autorizzazioni.

La presente Relazione non è stata inviata al Comitato di Sorveglianza in quanto lo stesso non è stato nominato.

La presente Relazione viene inviata al Registro Imprese di Firenze e a tutti i creditori muniti di indirizzo di posta elettronica certificata.

Si allegano:

1. Rendiconto

43

2. Estratto c/c postale al 30.06.2016
3. Estratti c/c Banca di Cambiano Credito Cooperativo
4. n. 5 Riepiloghi vertenze giudiziarie

Firenze, lì 19 settembre 2016

Il Commissario Liquidatore

(Avv. Carlo Bossi)

