

Roma, 26 gennaio 2016

Al Ministero dello Sviluppo Economico
Direzione Generale per la vigilanza sugli
Enti, il sistema cooperativo e le gestioni commissariali
Divisione III
Roma

**RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE ALLA MODIFICA DEL PROGRAMMA
AUTORIZZATO AI SENSI DELL'ART. 60, COMMA 1 del D. LGS. 270/99.**

Il sottoscritto prof. avv. Lucio Francario in qualità di Commissario straordinario della MABO PREFABBRICATI S.p.a. in Liq.ne in amministrazione straordinaria

PREMESSO CHE

1. Il sottoscritto ha predisposto il programma della Mabo Prefabbricati S.p.a. in a. s. adottando l'indirizzo di cui all'art 27 lett. a) del D. Lgs. 270/99 di cessione dei complessi aziendali;
2. In data 2 aprile 2015 codesto Ministero ha provveduto ad approvare il programma, come da ultimo integrato, con provvedimento n. 0047797;
3. Il programma approvato prevedeva la dismissione di due complessi aziendali costituiti rispettivamente dal sito produttivo di Bibbiena (AR) uno, dal sito produttivo di Supino (FR), l'altro, ed era basato sulla prospettiva della ripresa dell'avvio della attività produttiva nel sito industriale di Supino e sulla definizione di accordi con operatori terzi ed alleanze di natura strategica e commerciale in vista del riavvio dell'attività anche nel sito di Bibbiena.
4. Nel corso dell'esecuzione del programma la Procedura è stata in grado di riavviare l'iniziativa economica sia nel sito di Supino dal giugno 2015 sia nel sito di Bibbiena da ottobre 2015 eseguendo la lavorazione di diverse

commesse di capannoni prefabbricati; l'operatività dell'attività a Supino è avvenuta, però, a differenza che a Bibbiena in un contesto operativo fortemente compromesso da un aspro contenzioso tra la Mabo e la società di leasing dante causa.

5. In data 17.11.2015, con provvedimento prot. N. 0243910, codesto Ministero dello Sviluppo Economico ha autorizzato l'avvio della procedura di cessione dei Complessi Aziendali della Mabo Prefabbricati e della Mabo Edilizia ed Energia e degli asset di proprietà Mabo Holding e di altre società del gruppo (Mabo Servizi srl e Granducato Costruzioni srl), mediante la pubblicazione del Bando di Vendita in estratto su due quotidiani a carattere nazionale e pubblicazione del testo integrale del Disciplinare sul sito web della Procedura www.mabogroup.it;
6. In data 20 novembre 2015 lo scrivente pubblicava il Bando di Vendita in estratto sui quotidiani "Il Sole 24 Ore" e "La Repubblica" ed il Disciplinare integrale sul sito web della Procedura, con termine per la presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto fissato il 12 gennaio 2016 alle ore 12.00, presso il Notaio incaricato;
7. Nel periodo di decorso del termine sono pervenute tre richieste di accesso alla documentazione informativa;
8. Entro il termine prefissato del 12 gennaio 2016 è pervenuta presso lo studio del Notaio incaricato Paolo Silvestro in Roma, 1 (una) Offerta valida per l'acquisto del Lotto Unitario n. 1 "Complesso aziendale di Bibbiena (AR)" per la quale è stata presentata istanza di autorizzazione alla vendita.
9. Nessuna offerta è pervenuta per gli altri due lotti messi a bando: Lotto unitario n. 2 "Complesso aziendale di Supino (FR)" e Lotto unitario n. 3 "Marchi e brevetti";
10. Entrambi i rami di azienda – come evidenziato nel Programma di amministrazione straordinaria approvato - presentavano criticità legate alla componente immobiliare ospitante gli impianti produttivi.
11. Nel sito di Bibbiena tale criticità è stata superata emancipando lo stabilimento produttivo dalla dipendenza dell'area di proprietà Banca Etruria. L'onere di godimento di detta area (un tempo condotta in leasing ad un canone annuo di oltre 580.000,00) si rivela(va) assolutamente insostenibile, non solo, da un punto di vista soggettivo, per le finanze della procedura ma, più in generale, da un punto di vista oggettivo, in quanto una voce di costo così elevata richiede(va) un punto di pareggio che solo un fatturato notevole (superiore ai 55 mln di Euro) può(poteva), almeno potenzialmente, assicurare.

Tenuto conto di ciò, si è proceduto ad un deciso riassetto dell'area produttiva, ridisegnando un *lay out* che prevede la concentrazione della produzione nella sola area di proprietà Mabo Holding e la riallocazione delle aree già utilizzate dalla Mabo Prefabbricati a soggetti terzi in grado di garantire capacità di sostenere *pro quota* (in proporzione alla estensione delle aree da utilizzare) gli oneri finanziari ed economici relativi nonché di concorrere a creare nuova occupazione, contribuendo anche al riassorbimento di maestranze Mabo. In questa prospettiva è stato messo in cantiere un generale riordino dell'area (il c.d. Piano Mariottini, che sfrutta le opportunità della legislazione regionale Toscana) che è stato condiviso dalla Banca Etruria e che ha ottenuto anche il placet del Comitato di Sorveglianza e la presa d'atto da parte dell'Autorità di Vigilanza (v. atto prot. N. 0002989 del 12.01.2016).

Il ridimensionamento dell'area destinata alla prefabbricazione non ha penalizzato la capacità della Mabo Prefabbricati di presentare sul mercato un'offerta variegata di soluzioni tecnologiche prefabbricate ma ha inciso solo sulla potenza produttiva che è stata rapportata a volumi che possono essere realisticamente conseguiti nell'attuale situazione di mercato. I relativi costi di produzione – secondo le stime dei ns. esperti - trovano un punto di pareggio a quota 3,5 mln di Euro di fatturato (in passato il *break even point* era posizionato su una quota pari a circa 55 mln di Euro). Questa impostazione ha consentito alla procedura di amministrazione straordinaria e consentirà ai cessionari di poter godere di una elasticità produttiva molto elevata, in quanto lo stabilimento – così come oggi configurato in autonomia nell'area di esclusiva pertinenza Mabo Holding - sarà in grado di produrre manufatti per oltre 25 mln di Euro/anno oltre al fatturato da servizi manutentivi, potendo così complessivamente raggiungere la soglia di circa 30 mln di Euro/anno. Non è escluso, peraltro, che il cessionario dello stabilimento di Bibbiena possa in un futuro anche prossimo riacquisire in affitto o ad altro titolo, in tutto o in parte, le aree rientrate nella disponibilità di Banca Etruria [in questa direzione va la manifestazione di interesse pervenuta di recente dagli offerenti che hanno presentato – nell'ambito della procedura di dismissione dei rami aziendali attivata dall'amministrazione straordinaria – un'offerta per il Lotto 1 (ramo d'azienda di Bibbiena), la quale manifestazione di interesse propone all'attenzione la possibilità di acquisire in godimento da Banca Etruria una campata centrale e gli spazi d'ufficio utilizzati dall'amministrazione straordinaria durante l'esercizio d'impresa].

12. Nel sito di Supino, invece, la criticità connessa alla componente immobiliare si è rivelata soggettivamente irrisolvibile dalla procedura ed ha oggettivamente precluso ai soggetti che hanno manifestato interesse di maturare una proposta di acquisizione. Da un punto di vista soggettivo, pesano negativamente sia la circostanza che BNP PARIBAS (proprietaria dell'immobile) ha fatto valere la risoluzione del contratto di leasing relativo al capannone industriale sia la circostanza che la Mabo Holding non dispone (né potrà disporre, quantomeno nel breve-medio termine) di una somma in grado di onorare il credito vantato dalla società di leasing (per canoni non corrisposti e per quanto dovuto a titolo di riscatto finale per un totale di € 1.500.000,00 circa). Da un punto di vista oggettivo, le condizioni di precarietà in cui ha operato e opera l'amministrazione straordinaria nel sito produttivo di Supino si sono rivelate non appetibili dal mercato; d'altra parte, i tentativi di composizione - che non sono mancati - si sono scontrati con le difficoltà finanziarie della Mabo e con la distanza oggettiva delle posizioni maturate dalle parti (Mabo e BNP) in contrasto tra loro in relazione alla domanda di insinuazione del credito allo stato passivo della Mabo Holding e alla domanda di restituzione (v. ALLEGATO 1). A ciò aggiungasi che la posizione del leasing è imperniata sulla non dipendenza dalla procedura di a.s. nella scelta del partner contrattuale; d'altra parte, nel corso degli incontri con soggetti interessati al sito produttivo di Supino, è emersa la volontà degli operatori di prediligere una diretta contrattazione negoziale con il leasing, sì da pervenire a soluzioni che la amministrazione straordinaria non sarebbe in grado di prevedere e di inserire a priori nella procedura di dismissione. In altri termini, l'indisponibilità dell'area da parte della procedura si rivela un ostacolo decisivo per preservare e dismettere le componenti del sito produttivo (immobiliari; impiantistiche e relazionali) in unica soluzione.

Lo stato dell'arte appena rappresentato trova conferma nella mail certificata pervenuta dalle parti che hanno formulato un'offerta congrua per il Lotto 1 (Bibbiena), le quali, hanno espresso interesse per l'acquisizione del sito produttivo, ipotizzando una specifica *due diligence* al riguardo e richiedendo esplicitamente che si svolga una trattativa diretta con il leasing, possibilmente con la partecipazione della procedura (v. ALLEGATO 2).

13. Già nel Programma di amministrazione straordinaria autorizzato dal MISE le difficoltà appena delineate venivano evidenziate, là dove si diceva che *"Nel procedimento di cessione del complesso aziendale di Supino avrà un*

peso decisivo la previa definizione dei rapporti di leasing. Diversamente il valore del complesso sarà decisamente inferiore” (Pag. 36 del Programma).

Il tema si pone oggi non solo in termini di apprezzamento del valore di impianti e macchinari della Mabo Prefabbricati e dei diritti contrattuali (connessi al leasing) della Mabo Holding, ma anche in termini di configurabilità di un autonomo ramo d’azienda, basato su condizioni di stabilità.

CONSIDERATO CHE

- 14.** I contatti intercorsi nel corso dell’esecuzione del programma sino alla fine del 2015 con la società di leasing proprietaria del capannone di Supino al fine di ricercare una possibile soluzione che potesse offrire all’eventuale proponente all’acquisto del ramo di Supino un quadro di possibile definizione della questione immobiliare, non hanno portato a sviluppi positivi in quanto il leasing ha ribadito di voler comunque esprimere un concorso in ordine alla scelta del futuro acquirente dell’immobile; né la Procedura ha potuto disporre in passato e dispone oggi della forza finanziaria per poter compiere in proprio la definizione con il leasing del rapporto relativo all’immobile;
- 15.** Nei giorni immediatamente successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto è pervenuta una manifestazione di interesse scritta (di cui si è sopra riferito: v. allegato) e una manifestazione di interesse orale nel corso di un incontro nel Frusinate in data 14.1.2016 con un importante gruppo industriale aventi ad oggetto non solo gli *asset* della Procedura (attrezzature e macchinari del sito produttivo di Supino che riguardano anche il magazzino della MEE quivi posizionato) ma anche il rapporto con la società di leasing che le parti assumono di voler risolvere con una trattativa privata;
- 16.** Anche nei contatti intercorsi per le vie brevi con altri operatori potenzialmente interessati a valutare l’acquisizione del sito di Supino, la previa definizione del rapporto con la società di leasing proprietaria del capannone è stata posta come condizione per approfondire l’interesse e renderlo eventualmente concreto.

RITENUTO CHE

17. Allo stato e nel breve-medio periodo non ricorrono le condizioni per prospettare la cessione dei beni e dei rapporti giuridici facenti capo al sito produttivo di Supino come cessione di un complesso aziendale di compiuta e soprattutto stabile articolazione, poiché:

a) i rapporti con la società di leasing proprietaria dell'immobile di Supino che ospita i macchinari e le attrezzature destinati alla produzione della Mabo Prefabbricati, per la loro natura precari non possono garantire la necessaria stabilità al complesso aziendale in questione;

b) lo confermano le risultanze del primo esperimento di vendita, che ha registrato un primo esito positivo in relazione al ramo d'azienda di Bibbiena (Lotto 1) (riportato a condizioni di stabilità dopo l'emancipazione dell'area destinata alla prefabbricazione dal leasing di Banca Etruria) e un esito negativo in relazione al Lotto 2 ["Complesso aziendale di Supino (FR)"], dove detta emancipazione è impossibile in quanto pressoché tutto lo stabilimento (eccezion fatta per aree minori) gravita nell'orbita del leasing;

c) lo confermano il tenore della proposta pervenuta in via informale nel corso dell'incontro del 14.1.2016 e il tenore della manifestazione di interesse (fatta valere dagli stessi soggetti che avevano già formulato un'offerta irrevocabile cauzionata per il Lotto 1, in parte formalizzata via pec), tenore che esclude la possibilità di formulare offerte nelle condizioni attuali e subordina qualunque acquisizione di *asset* dalla procedura al previo accordo con la società di leasing, con una attenzione estesa al fotovoltaico, agli altri impianti, macchinari ed attrezzature destinati, fra l'altro, all'estero, alla partecipazione nella Mabo Servizi (società interamente partecipata dalla Mabo Prefabbricati, cui è stata affidata la promozione commerciale e la valorizzazione di marchi in Italia e all'estero), etc.;

Tutto ciò premesso, ritenuto e considerato

Si ritiene necessaria la modifica del programma della Mabo Prefabbricati

spa in a.s. nel senso di:

- stralciare il sito di Supino dalle attività imprenditoriali da destinare alla cessione nel termine di durata di cui all'art. 27, comma 2, lettera a) D. Lgs. 270/99, in quanto ciò rappresenta l'opportunità di un miglior realizzo delle finalità della procedura.

- Assicurare la possibilità di dismettere gli impianti e i macchinari e le attrezzature di proprietà Mabo Prefabbricati (nell'insieme delineato per la configurazione attuale del sito di Supino ovvero nella diversa configurazione che dovesse rivelarsi di maggior interesse per la procedura, eventualmente unitamente o disgiuntamente:
 - ° (d)agli impianti fotovoltaici di proprietà della stessa Mabo Prefabbricati e/o di altra società del Gruppo Mabo;
 - ° alle partecipazioni in società controllate direttamente o indirettamente da società del Gruppo Mabo e, in particolare, nella Mabo Servizi, con annessi diritti di uso sui marchi e brevetti di proprietà della Mabo Prefabbricati, con possibilità di cessione contestuale di questi ultimi;
 - ° alle proprietà di cui è titolare Mabo Holding a vocazione produttiva-commerciale e/o ai diritti contrattuali spettanti a quest'ultima in relazione ai leasing a un prezzo periziato come congruo;
 - ° ai diritti contrattuali di quest'ultima in relazione ad accordi stipulati ed ancora da eseguire e/o al magazzino (allocato presso il sito produttivo di Supino) di proprietà Mabo Edilizia ed Energia;
- prevedere, quanto alle modalità di dismissione, oltre a quelle già contemplate nel Programma già approvato, anche quelle che consentano, nell'ambito di una procedura ad evidenza pubblica, salve le opportune varianti suggerite dal Comitato di Sorveglianza e dall'Autorità di Vigilanza:
 - ° di fissare un primo termine per dialogare con potenziali acquirenti che si siano previamente accreditati anche al fine di determinare l'estensione oggettiva delle potenziali offerte;
 - ° di fissare un secondo termine per acquisire offerte irrevocabili di acquisto;
 - ° di privilegiare la scelta più conveniente per la Procedura, vuoi per l'estensione dell'oggetto (tenuto conto che la maggiore ampiezza riduce i tempi di durata della procedura con conseguente risparmio di costi) vuoi per la maggiore entità del corrispettivo salva restando la verifica di congruità dei corrispettivi offerti;
- non escludere la possibilità di accordi transattivi (che abbiano quale primo punto di riferimento la problematica relativa alla disponibilità dell'area di Supino) da definire, oltre che nell'interesse proprio (che dovrà tener conto del fatto che, in ipotesi di mancata intesa con l'acquirente dell'immobile o con il suo conduttore, si aprirà lo scenario dello sgombero dei beni dall'area produttiva in questione), anche nell'interesse della procedura della Mabo Edilizia ed Energia e/o della Mabo Holding, cointeressata all'accordo transattivo con il leasing per realizzare, nei limiti del possibile, il valore dei

beni materiali e, se possibile, anche dei beni immateriali costituiti dai diritti contrattuali maturati in conseguenza del pagamento parziale dei corrispettivi del leasing;

- non escludere, previa attivazione di una procedura ad evidenza pubblica, la cessione in blocco degli attivi o soluzioni concordatarie;
- Prevedere, comunque, ai fini della dismissione, una composizione degli insiemi produttivi (impianti, macchinari e attrezzature) da destinare in Italia e all'estero, correlata alla elasticità necessaria per tener conto sia del primo esito della vicenda dismissoria dei beni attualmente collocati a Supino, sia della variante costituita dalle concrete possibilità di allocazione ottimale dei beni in questione in Italia e all'estero, previa – se del caso – opportuna opera di *revamping*, certificazione, trasporto e riallocazione;
- Non escludere [*al fine di garantire una sostanziale continuità operativa del sito produttivo di Supino, al fine precipuo di evitare i rischi di una svendita di tipo liquidatorio delle singole componenti esitabili in autonomia e di preservare il valore dei beni quivi presenti come insieme produttivo, (il che coincide, peraltro, con l'interesse a consentire spazi di rioccupazione ai lavoratori del Gruppo Mabo, da riacquisire non necessariamente dalla CIGS ma anche dalla mobilità, che consegnerà alla relativa procedura già attivata dalla Amministrazione straordinaria, che sarà efficace a far tempo dal 2 aprile 2016)*], di includere la cessione degli *asset* di pertinenza Mabo Prefabbricati nell'ambito di un percorso che preveda un previo e più generale affitto di azienda o di beni produttivi:
 - d) a favore del soggetto che consegua un accordo transattivo con la società di leasing titolare formale della proprietà dell'area produttiva di Supino e con l'amministrazione straordinaria della Mabo, possibilmente nel quadro della procedura di evidenza pubblica sopra delineata, con onere di acquisto di detti beni (ed eventualmente di altri *asset* di proprietà del Gruppo Mabo e di altre componenti del complesso produttivo di Supino e, se del caso, le partecipazioni nella società partecipata Mabo Servizi e dei beni da questa gestiti) ad un prezzo predeterminato (di cui sarà naturalmente determinata la congruità grazie ad apposita perizia);
 - e) ovvero alla Mabo Servizi (interamente partecipata dalla Mabo Prefabbricati) ovvero a società interamente controllata dalla Mabo Servizi [(la Granducato costruzioni srl, che muterà denominazione dopo la cessione di azienda programmata nell'ambito della cessione del Lotto 1, e che ha esaurito la sua missione di propulsore delle attività di servizi manutentivi al centronord, a seguito della prevedibile cessione di questa

attività nell'ambito del Lotto 1], con l'intento specifico di assolvere alla missione interinale di conseguire un primo passaggio delle consegne e di predisporre il passaggio finale all'acquirente (selezionato sulla base della procedura competitiva) del sito produttivo, garantendo una custodia e una salvaguardia attiva dell'insieme produttivo allocato presso il sito produttivo di Supino ed evitando che il valore dei beni abbia a subire dispersioni e/o pregiudizi di sorta;

- f) ovvero, ancora, a veicolo aziendale costituito anche ad opera di dipendenti (previo accreditamento di detto veicolo nell'ambito della procedura ad evidenza pubblica) che si impegnino per un tempo limitato, a preservare la funzionalità delle componenti del complesso produttivo, al fine della continuazione, se del caso, della attività produttiva e/o della fornitura di servizi commerciali, e di manutenzione e ristrutturazione, con svolgimento di funzioni di custodia attiva, in vista di una definitiva assegnazione del sito produttivo a terzi.
- Prevedere, comunque, che – qualora non si verificano le ipotesi sopra delineate sub d), e) ed f) (che contengono la cessione degli asset di pertinenza Mabo Prefabbricati in un più ampio contesto) ovvero qualora queste non includano o non possano includere per ragioni di convenienza della procedura la cessione degli asset di pertinenza della Mabo Prefabbricati - anche al fine di non svalire il valore dell'avviamento aziendale e dell'asset costituito dai semilavorati, da impianti e attrezzature di proprietà, si possa, nelle more della ultimazione delle procedure di cessione, assegnare alla Mabo Servizi srl, società *in bonis* interamente controllata dalla Mabo Prefabbricati, ovvero alla già menzionata Granducato Costruzioni srl, il compito di valorizzare e/o mantenere gli asset di pertinenza Mabo Prefabbricati. Ciò anche in previsione di una possibile cessione degli asset materiali e immateriali di titolarità Mabo Prefabbricati in via autonoma rispetto ad altri asset facenti capo a società del Gruppo Mabo, qualora nell'ambito della procedura ad evidenza pubblica pervenissero proposte, in tal senso, che si rivelassero più convenienti per la procedura, con preferenza ovvia per soluzioni di cessione che prediligano la permanenza dei beni produttivi presso il sito di Supino.

Dalla data di cessazione dell'esercizio di impresa (oggi prevista per il 2 aprile 2016), sarà necessario avvalersi di parte del personale dipendente per assistere la procedura in tutte le attività liquidatorie residue.

Ulteriori proficui accordi saranno possibili con i futuri acquirenti delle aree produttive, per ottimizzare i costi gestionali e per curare servizi comuni.

Tutto quanto sopra premesso, considerato e ritenuto, il Commissario Straordinario, acquisito il parere del Comitato di Sorveglianza nella seduta del 20 gennaio 2016

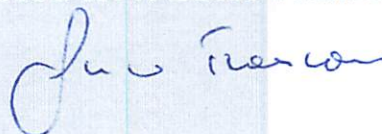
CHIEDE

che codesto Ministero voglia autorizzare la modifica del programma della Mabo Prefabbricati mediante lo stralcio dal complesso dei beni aziendali da sottoporre a cessione in conformità del disposto dell'art. 27, comma 1 e comma 2, lettera a) D. Lgs. 270/99 dei beni produttivi del sito di Supino e l'inserimento nel Programma di amministrazione Straordinaria delle modalità di valorizzazione, liquidazione e dismissione sopra descritte.

Con osservanza.

Il Commissario Straordinario

Prof. Avv. Lucio Francario



Allegati:

ALLEGATO 1 : Documentazione del contenzioso con BNP PARIBAS.

ALLEGATO 2 : Comunicazione pec pervenute dalla CSP e della REINE BICHE SA.

ALLEGATO 3 : Parere del comitato di sorveglianza.