



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

DELIBERAZIONE N. 10/9 DEL 14.3.2006

Oggetto: SIPAS S.p.A in liquidazione. Cessione della partecipazione in Pralizio S.r.l.

L'Assessore dell'Industria ricorda, preliminarmente, che la SIPAS S.p.A., in ottemperanza alle direttive ricevute dall'azionista unico Regione Autonoma della Sardegna in merito all'attuazione di un programma di liquidazioni, aveva avviato, nel corso del 1998, con l'assistenza della Società Deloitte Touche Corporate Finance S.r.l. in qualità di Advisor, una procedura di evidenza pubblica per la cessione della propria partecipazione (e/o dei beni o del ramo d'azienda) in Pralizio S.r.l., società i cui risultati di gestione erano stati sempre caratterizzati da notevoli perdite di esercizio. La stessa società al 31.12.1998 aveva poi definitivamente cessato l'attività – consistente nella produzione di mangimi a basso costo ricavati dagli scarti di lavorazione di pomodori, carciofi e barbabietole - e non aveva rapporti di lavoro in essere a seguito della messa in quiescenza degli unici due dipendenti.

La procedura in parola si era chiusa con esito negativo per mancanza di offerte ritenute congrue. L'unica offerta pervenuta, infatti, a fronte di una valutazione dei cespiti effettuata dall'Advisor in data 31.12.1997 per L. 2.130.000.000 (pari a euro 1.100.053,20) – risultata peraltro non rispondente per eccesso alle condizioni di mercato del periodo - offriva un prezzo di L. 900.000.000 (pari a euro 464.811,21), e veniva declinata dal Consiglio di Amministrazione della società.

Nel corso del 2000, l'Assemblea SIPAS - nel prendere atto del fatto che pervenivano alla società manifestazioni di interesse da parte di soggetti che non avevano preso parte alla procedura non andata a buon fine - autorizzava l'organo amministrativo a definire le modalità di cessione tramite trattativa privata e a stipulare, se del caso, apposito preliminare di vendita condizionato all'approvazione della Giunta regionale e dell'Assemblea SIPAS.

Dal 2000 in poi sono state avviate diverse trattative, anch'esse, peraltro, non andate a buon fine o per l'esiguità del prezzo offerto o per sopraggiunte difficoltà finanziarie dei soggetti interessati.

Nel frattempo, il liquidatore della SIPAS aveva provveduto a richiedere ad un professionista una relazione tecnica di stima del più probabile valore di mercato dell'unico cespite immobiliare di proprietà della controllata Pralizio, sito in Serrenti (CA) – Zona Industriale Villasanta – costituito da:



- un terreno di mq 30.740 edificabile con standard urbanistici di zona industriale;
- un capannone industriale di mq 1.340 (all'interno del quale insiste un impianto industriale per la lavorazione di alimenti zootecnici non più in uso dal 1998 e ormai obsoleto, ed una linea di cubettatura di paglia secca mai utilizzata a causa della sua antieconomicità);
- un locale uffici su due livelli di complessivi mq 170;
- un piccolo manufatto adibito a ricovero pesa di mq 10;
- un altro manufatto di mq 9 adibito a cabina elettrica.

La relazione di perizia, rilasciata in data 25 maggio 2003, evidenziava - tenuto conto del precario stato di conservazione e di utilizzabilità dei fabbricati e dei servizi igienico-sanitari anche in considerazione della copertura in cemento-amianto insistente sugli stessi, nonché del prezzo corrente di mercato per immobili simili insistenti sulla zona - un valore del complesso immobiliare stimato in euro 619.800, non formulando peraltro, in quanto non richiesta, alcuna valutazione sui macchinari contenuti all'interno del capannone.

Nel corso del 2003, infine, fra diverse proposte pervenute, sono state selezionate due offerte di acquisto dell'intera partecipazione SIPAS in Pralizo (100%): quella della COMOCHI Industriale S.r.l. con sede in Sanluri (Offerta di acquisto: euro 630.000) e quella della Pinna Trasporti Logistica S.r.l. con sede in Monastir (Offerta di acquisto: euro 526.786).

Tenuto conto del valore attribuito all'immobile dalla richiamata perizia tecnica, il liquidatore della SIPAS riteneva l'offerta della COMOCHI accettabile e congrua, e sottoscriveva un contratto preliminare di vendita, condizionato all'approvazione dell'Assemblea SIPAS e della Giunta regionale, che prevedeva:

1. Oggetto della vendita. Cessione della partecipazione societaria (100%) della SIPAS S.p.A. in liquidazione in Pralizo S.r.l.;
2. Prezzo di vendita. Euro 630.000, in contanti, contestualmente alla firma del contratto di cessione delle quote, con contemporaneo trasferimento di tutti i diritti e gli obblighi inerenti alla quota ceduta e previa estinzione, mediante rinuncia da parte di SIPAS, del debito riportato alla voce Soci c/finanziamenti di cui alla situazione patrimoniale al 16.12.2003 (euro 449.998,92), per l'importo risultante alla data del trasferimento delle quote. (E' da tenere in evidenza che, sulla base dell'ultima situazione patrimoniale al 30 novembre 2005, il ridetto credito residua per



soli euro 24.138,58, in conseguenza dell'avvenuta copertura delle perdite fino a tutto il 30 novembre 2005 e che detta quota residuale sarà utilizzata per coprire le ulteriori perdite al 31 dicembre 2005, o comunque alla data del closing, nonché la differenza fra debiti e crediti eccedente quella riportata nella situazione patrimoniale al 16 dicembre 2003, data di stipula del contratto preliminare di vendita);

3. Affidabilità del soggetto offerente. Molto noto e stimato in ambito regionale per la serietà dei comportamenti commerciali e finanziari;
4. Piano industriale. Prevede l'ampliamento della produzione e nuovi investimenti, con trasferimento nell'area della Pralizioo delle attuali linee di produzione e realizzazione di altre nuove linee, incremento del volume di attività in misura non inferiore al 50% ed assunzione di una decina di addetti con mansioni di elevata professionalità.

In data 18 giugno 2004, l'Assemblea dei Soci della SIPAS S.p.A. in liquidazione approvava il contratto preliminare di vendita sopra richiamato e autorizzava la società a rinunciare ai propri crediti verso la Pralizioo S.r.l. (secondo il contratto preliminare, come detto: "...per l'importo risultante alla data del trasferimento delle quote"), subordinando, peraltro, tale decisione, alla esplicita approvazione dell'operazione di cessione da parte della Giunta regionale.

L'Assessore dell'Industria riferisce poi che il liquidatore della SIPAS ha prodotto, a completamento della perizia effettuata, una valutazione dei macchinari e delle attrezzature di Pralizioo, perizia che, a suo tempo, non era stata ritenuta necessaria dall'Amministratore Unico di Pralizioo e dallo stesso liquidatore della SIPAS in considerazione sia dell'evidente stato di deterioramento dei cespiti, sia dell'obsolescenza degli stessi che, di fatto, ne pregiudicavano la vendita sul mercato dell'usato sia a corpo, sia per singole parti.

La ridetta relazione di stima aggiuntiva, rilasciata in data 30 marzo 2005 dallo stesso tecnico che aveva effettuato la perizia del complesso industriale, ha confermato in linea di massima le valutazioni dei due amministratori, giungendo alla conclusione che:

- per quanto concerne gli impianti produttivi, gli stessi "...non presentano nessun valore industriale ed il costo per lo smontaggio e lo smantellamento si ritiene possa essere recuperato come ferraglia: pertanto il valore ipotizzato è di euro 0";
- per quanto concerne gli impianti elettrici, "...si ritiene che alcuni componenti... possano essere recuperati e utilizzati. Il loro valore commerciale a corpo si può stimare in circa euro 10.000".



Il tecnico, pertanto, nell'aggiornare la precedente stima del valore dell'immobile formulata a giugno 2003 con l'inserimento del valore a corpo di componenti elettrici potenzialmente utilizzabili così come determinato a marzo 2005, quantifica il valore complessivo dei cespiti in euro 629.800.

Per quanto rileva, sottolinea l'Assessore, detta stima è, in termini omogenei, sostanzialmente coincidente con la perizia effettuata dall'Advisor che aveva effettuato la precedente procedura di evidenza pubblica. Detta perizia, infatti, si attestava, come detto, su un valore complessivo di L. 2.130.000.000 (euro 1.100.052,20), considerando un valore di impianti e macchinari di L. 700.000.000 (euro 361.519,83), oggi periziati, per le riportate ragioni, ad un valore di recupero di euro 10.000, ed un valore di terreni e fabbricati di L. 1.430.000.000 (euro 738.533,37), oggi valutati in euro 619.800.

Il bilancio di Pralizio S.r.l. al 31 dicembre 2004, tenuto conto delle stime sopra richiamate, ha registrato una consistente svalutazione di immobilizzazioni materiali, svalutazione che ha contribuito a determinare una perdita d'esercizio di euro 342.756,94, che la società ha provveduto a ripianare, in sede di Assemblea ordinaria, con utilizzo di crediti dei soci per finanziamenti infruttiferi, ammontanti, al 31.12.2004, a euro 359.819,44.

In relazione alle suddette operazioni, l'attivo patrimoniale esposto in bilancio al 31.12.2004 risultava pari a euro 553.487, ed il patrimonio netto della società a euro 173.700, inferiore al prezzo offerto dall'acquirente.

Le ulteriori perdite che emergeranno dal bilancio che verrà redatto alla data del closing, prima della stesura dell'atto di cessione delle azioni, così come la differenza fra debiti e crediti eccedente quella riportata nella situazione patrimoniale al 16 dicembre 2003, data di stipula del contratto preliminare di vendita, potranno, come detto, essere coperte con l'importo del credito infruttifero dei soci che residuerà a tale data.

La Giunta regionale, udita la relazione dell'Assessore dell'Industria e constatato che sulla proposta in esame il Direttore Generale dell'Assessorato ha espresso parere favorevole di legittimità

DELIBERA

- di prendere atto dell'operazione di cessione della partecipazione societaria (100%) della SIPAS S.p.A. in liquidazione in Pralizio S.r.l. nei termini rappresentati in premessa, e quindi per un corrispettivo di euro 630.000;
- di accordare alla SIPAS S.p.A. in liquidazione il nulla osta a procedere alla definizione della cessione con la firma dell'atto definitivo.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

DELIBERAZIONE N. 10/9
DEL 14.3.2006

Il Direttore Generale

Fulvio Dettori

Il Presidente

Renato Soru