

**REGIONE TOSCANA**  
**Giunta Regionale**

**Direzione Programmazione e Bilancio**

*Settore Programmazione Finanziaria e Finanza  
Locale*

50127 FIRENZE - Via di Novoli , 26  
tel. 055-438.4439 - fax 055-438.5360

PROT. N. AOO.GRT/  
da citare nella risposta

/D.080.010

Firenze, 9 ottobre 2018

ALLEGATI: 1

RISPOSTA VS EMAIL DEL 27 settembre 2018

OGGETTO: Procedura di monitoraggio delle partecipazioni della Regione Toscana: parere in merito all'approvazione dello studio di fattibilità del Nuovo Centro per la Ricerca e l'Innovazione (*ex Creaf*) da destinare all'insediamento di attività di ricerca, innovative e di servizi per imprese e a finalità pubblica

Alla Responsabile del Settore "*Infrastrutture per  
attività produttive e trasferimento tecnologico*"  
D.ssa Simonetta Baldi

Ai sensi della procedura di monitoraggio delle partecipazioni della Regione Toscana approvata con decisione di Giunta n. 13/2009, viene allegato alla presente il parere del Settore Programmazione Finanziaria e Finanza Locale in merito alla proposta di approvazione dello studio di fattibilità del Nuovo Centro per la Ricerca e l'Innovazione (*ex Creaf*) da destinare all'insediamento di attività di ricerca, innovative e di servizi per imprese e a finalità pubblica.

IL DIRIGENTE RESPONSABILE  
*Settore Programmazione Finanziaria e  
Finanza Locale  
(Dott. Luigi Idili)*

**REGIONE TOSCANA**  
**GIUNTA REGIONALE**  
**DIREZIONE PROGRAMMAZIONE E BILANCIO**

**Settore:** Programmazione Finanziaria e Finanza Locale

**9 ottobre 2018**

**PROCEDURA DI MONITORAGGIO DELLE PARTECIPAZIONI DELLA REGIONE TOSCANA:  
PARERE IN MERITO ALL'APPROVAZIONE DELLO STUDIO DI FATTIBILITÀ DEL NUOVO  
CENTRO PER LA RICERCA E L'INNOVAZIONE (EX CREAF) DA DESTINARE  
ALL'INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ DI RICERCA, INNOVATIVE E DI SERVIZI PER  
IMPRESE E A FINALITÀ PUBBLICA**

Il presente parere è fondato sull'esame della seguente documentazione:

- *Studio di Fattibilità "Nuovo Centro per la Ricerca e l'Innovazione (ex - Creaf) da destinare all'insediamento di attività di ricerca, innovative e di servizi per imprese e a finalità pubblica"*

**1. Premessa**

Il 14 luglio 2005, tra Regione Toscana e i Comuni di Prato, Montemurlo, Carmignano, Vaiano, Poggio a Caiano, Vernio, Cantagallo e la Provincia di Prato, fu sottoscritto un accordo di programma avente ad oggetto finalità, obiettivi, azioni e finanziamenti per la realizzazione del Centro per la ricerca e l'innovazione a servizio del distretto pratese. Al fine di realizzare tale progetto fu costituita la società a partecipazione pubblica denominata "Centro Ricerca e Alta Formazione s.r.l." (CREAF), il cui capitale sociale era detenuto per l'81,69% dalla provincia di Prato e per la restante parte dai Comuni della provincia stessa, e tra questi anche il Comune di Prato con un capitale sociale in misura pari al 10,76%.

L'intervento nel suo complesso prevedeva la realizzazione di investimenti per 22,5 mln di Euro a fronte di contributi della Regione pari a 11,3 milioni (di cui 6,6 mln fondi FAS e 4,7 mln Euro fondi regionali).

Al fine di attrarre nell'area pratese attività di ricerca e formazione, la società, attraverso alcuni finanziamenti a fondo perduto, concessi per la realizzazione dell'intervento, (Delibera CIPE n. 76/2002, Delibera CIPE n. 17/2003, Delibera CIPE 35/05), ha acquistato un immobile nel quale dislocare il "Parco scientifico Tecnologico".

Tuttavia, a causa delle criticità strutturali ed organizzative che hanno impedito il completamento dei lavori di ristrutturazione dell'immobile di proprietà sociale, e dunque l'avvio dell'attività, con sentenza del 22 febbraio 2017, n. 24/2017, depositata in Cancelleria il 27 febbraio 2017, il Tribunale di Prato ha dichiarato il **fallimento della società Creaf s.r.l.** A tal fine è opportuno ricordare che il comma 1 dell'art. 14 del D.Lgs. 19 agosto 2016, n. 175, dispone che le società a partecipazione pubblica sono soggette alle disposizioni sul fallimento e sul concordato preventivo, nonché, ove ne ricorrano i presupposti, a quelle in materia di amministrazione straordinaria delle grandi imprese insolventi.

Dalla sentenza della Corte dei Conti n.1/2018, Sezione Giurisdizionale per la Regione Toscana, depositata il 3 gennaio 2018, sul presunto danno erariale provocato dagli ex amministratori del

Centro di ricerca e Alta formazione, si evince l'inattività della società, e l'impossibilità sostanziale di raggiungere lo scopo sociale per totale indeterminatezza dei mezzi necessari a completare la ristrutturazione del fabbricato. La procura contabile, si legge ancora nella sentenza, *"ha ritenuto questo un caso limite, di inutilità e disutilità societaria pubblica in cui il danno veniva ravvisato nella permanenza in vita di una società che presentava, oltre all'assenza sostanziale di ricavi, diversi indici di diseconomicità ed inefficienza e si palesava quale fonte di ulteriori diseconomie per l'ente socio tra cui anticipazioni finanziarie, oltretutto neppure restituite, come tali sottratte ad altri possibili impieghi di diritto pubblico di maggiore utilità"*.

I finanziamenti erogati a Creaf da Regione Toscana, in base al D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 123 (*"Disposizioni per la realizzazione degli interventi di sostegno pubblico alle imprese, a norma dell'articolo 4, c. 4, lett. c) della L. 15 marzo 1997, n. 59*), sono stati revocati in conseguenza della mancata realizzazione del progetto determinando l'obbligo di Creaf di rimborsare a Regione Toscana le somme ottenute, per un importo complessivo di Euro 10.093.355,41<sup>1</sup>

A seguito della dichiarazione di fallimento, Regione Toscana, ha ritenuto opportuno attivare le procedure messe a disposizione dalla Legge fallimentare presentando una **proposta di concordato fallimentare** ai sensi dell'art. 124 del RD 16 marzo 1942, n. 267<sup>2</sup>.

La scelta di utilizzare lo strumento del Concordato Fallimentare deriva dal fatto che lo scopo dell'istituto è consentire ai creditori di conseguire più di quanto riceverebbero con la liquidazione fallimentare, o di conseguirlo prima o eventualmente, con maggior certezza e di permettere al debitore di arrestare la procedura fallimentare. Di conseguenza, ad esempio, i beni dovranno fuoriuscire dal patrimonio del debitore a valori più alti di quelli stimati nel fallimento, o in tempi più rapidi rispetto all'ipotesi di fissazione della prima asta nel fallimento, ovvero dovranno, tramite altre forme di gestione, garantire migliori apporti di liquidità<sup>3</sup>.

La proposta di concordato fallimentare sarà presentata da Regione Toscana per mezzo della sua società in house "Sviluppo Toscana S.p.A.", alla quale ai sensi dell'articolo 19 della legge regionale 1° agosto 2017, n. 40, (poi sostituito dall'art. 23 della legge regionale 6 dicembre 2017, n. 68 e ulteriormente modificato con l'articolo 5 della legge regionale 37 del 20 luglio 2018), la Giunta regionale ha autorizzato la sottoscrizione di un aumento di capitale o, nelle more di questo, ad effettuare un versamento in conto futuro aumento di capitale, fino ad un massimo di Euro 8.000.000 per acquisire l'immobile destinato ad accogliere il Centro attraverso la presentazione della proposta stessa.

Ai sensi del primo comma del predetto art. 124 della legge fallimentare la proposta di concordato può essere presentata da uno o più creditori o da un terzo, nel caso di specie Sviluppo Toscana, non è socio di Creaf e non è da questa partecipata, né è sottoposta a comune controllo. Sviluppo Toscana si propone dunque quale assuntore del concordato fallimentare con

1 il credito è stato in parte soddisfatto da Artigiancredito Toscano. Con polizza del 26 novembre 2012, Artigiancredito Toscano ha prestato fideiussione fino all'importo di Euro 871.950,02 a garanzia del credito per il rimborso di una parte dei finanziamenti erogati. A seguito dei provvedimenti di revoca dei finanziamenti, Regione Toscana, tramite Equitalia ha escusso la fideiussione.

2 Il concordato fallimentare rappresenta un mezzo di chiusura alternativo alla procedura fallimentare, diverso rispetto alle ipotesi disciplinate dall'art. 118 L.F., in quanto gli organi della procedura conservano i loro poteri nell'esecuzione del concordato fallimentare. Il concordato fallimentare è infatti definito un *"accordo fra il proponente e la massa dei creditori concorrente"*. I soggetti legittimati a proporre il concordato fallimentare sono uno o più creditori o un terzo o il curatore.

3 Le percentuali di soddisfacimento previste nella proposta di concordato sono migliorative rispetto allo scenario di liquidazione fallimentare per tutti i creditori del fallimento Creaf. Complessivamente la differenza positiva è di Euro 437.135,58. La misura di soddisfacimento con il Fallimento è di Euro 5.962.864 mentre per il Concordato è di Euro 6.400.000.

l'irrevocabile obbligo di soddisfare i creditori del fallimento nei termini e alle condizioni esposti nella proposta di concordato, con liberazione del Fallimento stesso.

La proposta prevede che tutto l'attivo del Fallimento Creaf sia trasferito a Sviluppo Toscana, che acquisterà l'immobile, subentrerà al fallimento Creaf nella titolarità del credito fiscale per il rimborso IVA ed acquisterà la somma di Euro 78.969,42 depositati sul conto corrente intestato all'ex Creaf. Essa prevede inoltre che Regione Toscana sia soddisfatta per il 47,9% del credito e dunque per un importo complessivo di Euro 4.834.717,24.

La presentazione della proposta di concordato fallimentare, ai sensi dell'art. 5 della L.r. 37/2018 è subordinata sia alla sottoscrizione di un **accordo di programma** (approvato dalla Giunta Regionale con delibera n.923 del 6 agosto 2018), tra la Regione Toscana e i due principali soci di C.R.E.A.F s.r.l., con il quale la Provincia di Prato e il Comune di Prato si impegnano a concorrere al completamento, alla gestione e alla valorizzazione del progetto per un periodo di almeno 5 anni, nonché alla presentazione da parte di Sviluppo Toscana, di una analisi di fattibilità economico - finanziaria relativa ai costi di completamento dell'intervento e di gestione su base triennale con proiezione quinquennale.

## **2. Esame dello STUDIO di FATTIBILITA' "Nuovo centro per la ricerca e l'innovazione (ex - Creaf) da destinare all'insediamento di attività di ricerca, innovative e di servizi per imprese e a finalità pubblica"**

La proposta formulata da Sviluppo Toscana prevede di configurare il nuovo Centro come uno "spazio attivo" che abbia come obiettivo quello di favorire lo sviluppo di attività produttive e di servizi qualificati, l'insediamento di centri di ricerca, laboratori, imprese innovative, strutture di coworking per giovani imprenditori e professionisti e unità di servizio per imprese e per finalità pubblica.

Sviluppo Toscana assumerà la gestione dell'area *ex-Creaf* attraverso un modello di offerta impostato fondamentalmente sulla stipula di contratti di locazione sia degli spazi insediativi che dei servizi (modalità housing e facility management). Il gestore del nuovo centro avrà pertanto il compito primario di farsi carico di locare tutti i lotti disponibili. Pertanto il gestore avrà in carico l'organizzazione, la gestione e la manutenzione di tutti gli spazi comuni, mentre saranno a carico del singolo locatario i costi di tutti gli interventi di diversa ripartizione degli spazi.

Gli spazi da affittare sono ripartiti in lotti e corrispondono alle unità di riferimento nei contratti di locazione.

L'immobile si articola in due complessi A) e B) a loro volta suddivisi in lotti.

Con l'Accordo di Programma approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 923 del 6 agosto 2018, il Comune di Prato si impegna a prendere in locazione degli spazi della porzione B per la durata di 6 anni al canone annuo di 45,00 Euro al metro quadro e a gestire in proprio utenze e servizi di facility management.

Sulla base degli spazi presenti disponibili rilevati dalla ricognizione planimetrica di tutto il complesso immobiliare sono stati individuati 22 lotti, per uno spazio disponibile complessivo di 8.496 mq. Oltre ai lotti vi è il piazzale principale, che lo studio di fattibilità destina come parcheggio degli utenti della struttura, mentre per il piazzale adiacente al secondo complesso, Sviluppo Toscana, si riserva di svolgere un approfondimento per valutare l'opportunità di installare dei prefabbricati da far utilizzare come magazzini e depositi per le imprese insediate o limitarsi alla destinazione di parcheggio libero.

Al fine di determinare la stima dei prezzi di locazione dei lotti sono stati presi a riferimento i prezzi medi di locazione per metro quadrato che si hanno nella zona in cui è situato il Nuovo Centro, indicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate. I prezzi al mq per la locazione di un lotto di

tipo commerciale si aggira tra i 3,75 e gli 8,35 Euro/mq, mentre per un lotto con destinazione d'uso produttiva, la tariffa media è di 3,30 Euro/mq.

Pertanto, al fine di determinare la stima dei prezzi di locazione dei lotti sono stati presi a riferimento sia i canoni a carico del Comune di Prato stabiliti nell'Accordo di Programma che i valori medi tra quelli indicati dall'Agenzia delle Entrate.

La determinazione del fatturato annuo è stata quindi determinata con riferimento a percentuali ipotizzate di occupazione degli spazi disponibili al prezzo medio sopra indicato, oltre al fatturato derivante dall'accordo di programma stipulato con il Comune di Prato.

Per il 2018 non si prevede alcun ricavo in quanto l'immobile sarà oggetto dei lavori di completamento e manutenzione.

Il fatturato ipotizzato è il seguente:

	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>Totale</b>
ipotesi % occupazione lotti	25%	40%	60%	95%	95%	
<b>ricavi senza adeguamento Istat</b>		218.561	270.895	362.478	362.478	<b>1.214.412</b>
ipotesi adeguamento ISTAT	0,0%	0,0%	1,0%	4,0%	4,0%	
<b>ricavi lordi da affitto lotti</b>		218.561	273.604	376.977	376.977	<b>1.246.119</b>

Regione Toscana prevede per i primi tre anni di esercizio una compartecipazione delle spese di gestione a titolo di contributo in conto esercizio nel limite massimo di Euro 90.000 per gli anni 2018 e 2019 ed Euro 120.000 per l'anno 2020.

### **3. IL QUADRO ECONOMICO-FINANZIARIO GESTIONE ex CREAM: Confronto con P.I. 2018-2022 presentato da Sviluppo Toscana in data 25 maggio 2018**

Dal Piano Industriale approvato dalla Giunta Regionale con Delibera n. 550 del 29 maggio 2018, Sviluppo Toscana stima che le risorse da destinare per l'acquisto degli immobili ex CREAM attraverso la procedura di concordato fallimentare ammonterebbero a Euro 5.700.000 + IVA (valore comprensivo di IVA pari a Euro 6.954.000), a questo importo occorre aggiungere Euro 1.164.507+ IVA per **lavori di ristrutturazione** da completare (per un valore complessivo pari a Euro 1.293.662) ed Euro 887.535+ IVA (pari ad Euro 976.289) per opere di manutenzione straordinaria per consentire la locazione dei lotti.

Nel Piano Industriale sopra richiamato, Sviluppo Toscana stima pertanto che l'ammontare complessivo degli investimenti totali da realizzare sull'immobile, sia per lavori di ristrutturazione da completare che per manutenzioni straordinarie, è pari ad Euro 2.052.042 + IVA (valore comprensivo di IVA 2.269.951) ripartiti nel seguente modo:

- nell'esercizio 2018 l'ammontare è di Euro 1.478.386 + IVA (di cui 815.155 + IVA per lavori di ristrutturazione da completare ed Euro 663.231+ IVA per interventi di manutenzione straordinaria);
- nell'esercizio 2019 la restante parte pari ad Euro 573.656 (di cui Euro 349.352+IVA per lavori di ristrutturazione da completare e 224.304 + IVA per opere di manutenzione straordinaria).

L'ammontare, comprensivo di Iva, relativo all'operazione ex Creaf (acquisizione dell'area e degli investimenti totali da realizzare sull'immobile) è pertanto pari ad Euro 9.223.951.

**PIANO FINANZIARIO**

<b>IMPIEGHI/ USCITE</b>		<b>ultimo trimestre 2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>totale</b>
acq. immobile ex Creaf (come da proposta di concordato fallimentare)		5.700.000	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>5.700.000</b>
costo opere di completamen to COMPLESS O A		815.155	349.352	0,00	0,00	0,00	<b>1.164.507</b>
Manutenzioni e ripristini Complesso A	747.681		0,00	0,00	0,00	0,00	747.681
Manutenzioni e ripristini Complesso B	139.855		0,00	0,00	0,00	0,00	139.855
manutenz. A+B	887.536	663.231	224.304				<b>887.536</b>
<b>TOTALE investimenti 2018-2022</b>		<b>7.178.386</b>	<b>573.656</b>				<b>7.752.043</b>
contributo RT ai sensi art. 5, l.37/2018		90.000	75.295	105.294	0,00	0,00	270.589
RICAVI da attività		0,00	330.180	424.065	595.454	595.644	<b>1.945.344</b>

<b>COSTI</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>totale</b>
pulizie e guardiania	2.500	7.613	7.727	7.843	7.960	33.642
utenze	7.000	74.565	111.847	177.091	177.091	547.593
manutenzioni ordinariee gestione	0,00	16.908	16.908	16.908	16.908	67.632
assicurazioni	3.500	7.070	7.141	7.212	7.284	32.207
Spese notarili	15.546	0,00	0,00	0,00	0,00	15.546
Personale (compresi viaggi e trasferte)	14.214	30.810	29.917	30.580	30.580	136.103
<b>COSTI</b>	<b>42.760</b>	<b>136.966</b>	<b>173.540</b>	<b>239.634</b>	<b>239.823</b>	<b>832.72</b>



Secondo lo studio di fattibilità il risultato aziendale al netto dei tributi di IMU e TARI risulta in pareggio per il periodo 2018 - 2022

	2018 (3 mesi)	2019	2020	2021	2022
<b>RISULTATO LORDO</b>	<b>47.240</b>	<b>181.199</b>	<b>181.199</b>	<b>181.200</b>	<b>181.200</b>
Tributi locali IMU	38.310	153.240	153.240	153.240	153.240
Tributi locali TARI	8.930	27.960	27.960	27.960	27.960
<b><i>tributi locali</i></b>	<b>47.240</b>	<b>181.199</b>	<b>181.199</b>	<b>181.200</b>	<b>181.200</b>
<b>RISULTATO NETTO AZIENDALE</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Ai sensi dell'articolo 19 della legge regionale 1° agosto 2017, n. 40, (poi sostituito dall'art. 23 della legge regionale 6 dicembre 2017, n. 68 e ulteriormente modificato con l'articolo 5 della legge regionale 37 del 20 luglio 2018), la Giunta regionale ha autorizzato la sottoscrizione di un aumento di capitale o, nelle more di questo, ad effettuare un versamento in conto futuro aumento di capitale, fino ad un massimo di Euro 8.000.000 per acquisire l'immobile destinato ad accogliere il Centro attraverso la presentazione della proposta stessa.

Con l'Accordo di Programma approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 923 del 6 agosto 2018, il Comune di Prato si impegna a prendere in locazione il lotto B per la durata di 6 anni, al canone annuo di 45,00 Euro al metro quadro, per realizzare la sede dell'archivio comunale. Inoltre, l'Ente si impegna a concorrere alle spese per le opere di manutenzione, completamento e ripristino, determinate sulla base di un progetto di adeguamento predisposto dallo stesso Comune e a gestire in proprio utenze e servizi di facility management.

Gli ammortamenti nel triennio dell'operazione Creaf saranno pari a Euro 629.000 e gli oneri diversi di gestione saranno pari a circa 814.000.

Nel Piano Industriale presentato in data 25 maggio, la Società stima che a decorrere dal 2019 i ricavi derivanti dall'affitto dei lotti ammonterebbero ad Euro 218.561 nel 2019, Euro 273.604 nel 2020, Euro 301.517 nel 2021 ed Euro 316.347 nel 2022, mentre lo studio di fattibilità, a differenza del P.I., prevede, per il biennio 2021-2022, ricavi leggermente in aumento nel triennio 2020-2022.

La tabella a pagina 30 del P.I. evidenzia che il riaddebito della parte di competenza dei costi di gestione (consumi e servizi) ammontano ad Euro 111.619 nel 2019, 150.462 nel 2020, Euro 169.988 nel 2021 ed Euro 179.869 nel 2022, ma anche in questo caso, lo studio di fattibilità prevede, per il biennio 2021-2022, un riaddebito maggiore pari a di circa 218.000 Euro per ciascuna annualità.

Nel Piano Industriale erano stati aggiunti generici "ricavi servizi gestione" di cui la documentazione allegata non approfondiva la natura e che incrementavano il valore dei ricavi nel periodo di riferimento. Lo studio di fattibilità non prevede i ricavi da servizi di gestione e stima fatturati attesi come da tabella seguente:

<i>RICAVI</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>	<i>2021</i>	<i>2022</i>	<i>totale</i>
<i>ricavi lordi da affitto lotti</i>	<i>0,00</i>	<i>218.561</i>	<i>273.604</i>	<i>376.977</i>	<i>376.977</i>	<i>1.246.119</i>
<i>riaddebito spese comuni</i>	<i>0,00</i>	<i>111.619</i>	<i>150.462</i>	<i>218.477</i>	<i>218.667</i>	<i>699.225</i>
<b><i>RICAVI</i></b>	<b><i>0,00</i></b>	<b><i>330.180</i></b>	<b><i>424.065</i></b>	<b><i>595.454</i></b>	<b><i>595.644</i></b>	<b><i>1.945.344</i></b>

Per quanto concerne il lato dei Costi, nel P.I. 2018-2022 essi ammontavano ad Euro 723.620, mentre nello studio di fattibilità questi ammontano ad Euro 832.723. Tale incremento è dovuto alla previsione di spesa per pulizie e guardiania pari ad Euro 33.642 nel quinquennio e a una maggiore stima delle spese per assicurazioni e per spese notarili sostenute solo nell'esercizio 2018.

#### *CONFRONTO COSTI PIANO INDUSTRIALE 2018-2022 con STUDIO FATTIBILITA'*

##### **Piano Industriale 2018/2022**

COSTI	2018	2019	2020	2021	2022	totale
pulizie e guardiania	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
utenze	0,00	74.565	111.847	130.488	139.809	456.709
manutenzioni ordinarie e gestione	0,00	16.908	16.908	16.908	16.908	67.632
assicurazioni	0,00	7.070	7.141	7.212	7.284	28.707
personale	0,00	42.643	42.643	42.643	42.643	170.572
<b>COSTI</b>	<b>0</b>	<b>141.185</b>	<b>178.538</b>	<b>197.251</b>	<b>206.644</b>	<b>723.620</b>

##### **Studio fattibilità (pag.17 paragrafo 1.14)**

COSTI	2018	2019	2020	2021	2022	totale
pulizie e guardiania	2.500	7.613	7.727	7.843	7.960	33.642
utenze	7.000	74.565	111.847	177.091	177.091	547.593
manutenzioni ordinarie e gestione	0,00	16.908	16.908	16.908	16.908	67.632
assicurazioni	3.500	7.070	7.141	7.212	7.284	32.207
Spese notarili	15.546	0,00	0,00	0,00	0,00	15.546
Personale (compresi viaggi e trasferte)	14.214	30.810	29.917	30.580	30.580	136.103
<b>COSTI</b>	<b>42.760</b>	<b>136.966</b>	<b>173.540</b>	<b>239.634</b>	<b>239.823</b>	<b>832.723</b>

Secondo lo studio di fattibilità il risultato aziendale al netto dei tributi di IMU e TARI risulta in pareggio per il periodo 2018 – 2022 così come evidenziato nel prospetto della pagina precedente.



## CONCLUSIONI

Con sentenza del 22 febbraio 2017, n. 24/2017, depositata in Cancelleria il 27 febbraio 2017, il Tribunale di Prato ha dichiarato il **fallimento della società Creaf s.r.l.**

A seguito della dichiarazione di fallimento, Regione Toscana, al fine di tutelare l'interesse pubblico al completamento del progetto, ha ritenuto opportuno attivare le procedure ammesse dalla Legge fallimentare attraverso la presentazione, tramite la sua società in house Sviluppo Toscana, di una proposta di concordato fallimentare ai sensi dell'art. 124 del RD 16 marzo 1942, n. 26, subordinando la stessa alla elaborazione di uno **studio di fattibilità** che dimostri la sostenibilità economico - finanziaria e l'operatività del nuovo Centro.

Sviluppo Toscana si propone dunque quale assuntore del concordato fallimentare con l'irrevocabile obbligo di soddisfare i creditori del fallimento nei termini e alle condizioni esposti nella proposta di concordato, con liberazione del Fallimento stesso.

La proposta prevede che tutto l'attivo del Fallimento Creaf sia trasferito a Sviluppo Toscana, che acquisterà l'immobile, subentrerà al fallimento Creaf nella titolarità del credito fiscale per il rimborso IVA ed acquisterà la somma di Euro 78.969,42 depositati sul conto corrente intestato all'ex Creaf. L'importo complessivo destinato alla soddisfazione dei creditori (fabbisogno concordatario) è pari ad Euro 6.400.000 di cui Euro 4.834.717,24 crediti privilegiati appartenenti a Regione Toscana<sup>4</sup>.

Al centro dello studio di fattibilità vi risiede la proposta progettuale che prevede una diversa configurazione del Nuovo Centro rispetto all'ex Creaf. In particolare la mission è quella di favorire l'insediamento di centri ricerca, laboratori, imprese innovative, di strutture coworking per giovani imprenditori e professionisti e unità di servizio per imprese e per finalità pubblica, attraverso la locazione di spazi attrezzati con la fornitura di servizi di facility management. In sintesi l'offerta del Nuovo Centro sarà quella di mettere a disposizione una "piattaforma di servizi e spazi" contro il pagamento di un canone mensile.

Ai sensi dell'Accordo di Programma approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 923 del 6 agosto 2018, il Comune di Prato si impegna a prendere in locazione degli spazi della porzione B per la durata di 6 anni al canone annuo di 45,00 Euro al metro quadro e a concorrere al completamento, alla gestione e alla valorizzazione del progetto. Il complesso A) sarà invece locato a prezzi di mercato (sono stati presi a riferimento i prezzi medi di locazione per metro quadrato che si hanno nella zona in cui è situato il Nuovo Centro, indicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate).

Una volta terminati i lavori di ristrutturazione e reso agibile l'intero complesso, i ricavi a regime che si prevede di realizzare nel periodo 2019 - 2022 ammontano ad Euro 1.945.344 a fronte di costi di gestione e personale pari ad Euro 832.723. Il margine operativo lordo è positivo per il quinquennio 2018-2022 ed il risultato di gestione, al netto dei tributi per IMU e Tari, è previsto in pareggio per l'intero periodo.

Infine, l'ipotesi sviluppata nello studio di fattibilità è quella di configurare il Nuovo Centro come un'unità autonoma, un ramo d'azienda con un proprio bilancio interno in cui siano definiti i centri di ricavo e di costo.

---

<sup>4</sup> Il credito vantato da Regione Toscana è pari ad Euro 10.093.355,41. La proposta di concordato prevede che Regione Toscana sia soddisfatta per il 47,9% del credito e dunque per un importo complessivo di Euro 4.834.717,24. I finanziamenti erogati sono stati revocati da Regione Toscana in conseguenza della mancata realizzazione del progetto da parte di Creaf. I provvedimenti di revoca dei finanziamenti sono stati impugnati da Creaf dinanzi al TAR per la Toscana e i due relativi giudizi sono attualmente pendenti.

Nella proposta di concordato si prevede che, una volta definitivo il provvedimento di omologazione del concordato fallimentare, il Curatore del Fallimento Creaf dichiari la rinuncia al contenzioso pendente dinanzi al Tar della Toscana.

Lo studio di fattibilità evidenzia che se confermate, le previsioni dei ricavi, permetteranno di perseguire, in modo efficace ed efficiente, in un'ottica di lungo periodo, i risultati assegnati, anche in termini di promozione economica e sociale. La valutazione sulla sostenibilità economico – finanziaria del Nuovo Centro è pertanto positiva sebbene vi siano alcune incertezze per lo più legate alla possibile mancata risposta del mercato. Per questo motivo è necessario il coinvolgimento diretto della Regione e delle istituzioni locali al fine di favorire l'insediamento negli spazi dell'immobile.

Per le motivazioni espresse in narrativa si esprime parere positivo sullo studio di fattibilità relativo al Nuovo Centro per la Ricerca e l'Innovazione (ex Creaf).

oggetto: parere studio di fattibilità ex Creaf

n allegati: 0

AOOGRT/468021/D.080.010 del 09/10/2018