**I FATTI E LE CIRCOSTANZE NARRATE DI SEGUITO SONO TUTTE RILEVABILI “*per tabulas*” NEI VARI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI POSTI IN ESSERE.**

1. Il 1 aprile del 2002 entra in funzione l’attività dell’autodromo che grazie all’intuizione geniale della costruzione del paddock coperto unico al mondo, prende fin da subito l’avvio in grande stile internazionale ospitando già dal 2003 il famoso campionato DTM.

*(notasi bene: la zona del Polesine era nota per i contributi che lo Stato erogava per le zone depresse, l’investimento dell’Autodromo di Adria NON ha avuto nessun finanziamento a fondo perduto o agevolato al contrario ha versato importanti somme – ammontanti a oltre un milione di euro – quali oneri al Comune di Adria).*

Nel 2006 per continuare gli investimenti previsti nel progetto iniziale e quindi l’ultimazione dell’immobile Arena destinato ad attività per meeting e spettacoli e l’edificazione del centro Espositivo EXPO’, da qui il nome F&M *Fiera e Motori*, oltre ad altri investimenti in corso quali l’immobile Canossiane e il Centro commerciale adiacente l’autodromo, dei professionisti di Bologna dello Studio Belluzzi & Associati hanno proposto come strumento finanziario importante e sicuro, la costituzione di un Fondo Immobiliare chiuso e riservato e quindi -non speculativo- sul quale confluire i beni immobili da sviluppare. Furono tali professionisti ad individuare la società di gestione del risparmio (SGR) in Darma Asset Management Sgr Spa e furono i medesimi professionisti a prendere e tenere i contatti con la SGR nella fase di ideazione del Fondo.

Alla SGR DARMA quindi venne affidato l’incarico nel maggio del 2006 di predisporre lo studio di fattibilità, stimando e valutando i beni immobili, le attività e quindi simulare i ricavi, i costi e la reddittività del Fondo, incaricando l’Esperto Indipendente Reddy’s Group di Milano che si è saputo solo dopo essere amministrata dallo stesso amministratore e vice presidente della SGR Darma.

1. L’esito dello studio di fattibilità è risultato favorevole per cui si è avviato l’*iter* di costituzione del fondo **SECONDO UN PRECISO E DETERMINATO PROGETTO E PIANO DI SVILUPPO** che riguardava:
2. il completamento della ristrutturazione del complesso “Ex Istituto Canossiano”, **entro la fine del 2007**, e la cessione delle unità immobiliari;
3. la realizzazione del “Polo Attrattivo Polifunzionale”, mediante trasformazione di Adria International Raceway da struttura sportiva focalizzata sul mondo dei motori e riservata ad appassionati e professionisti del settore a polo polifunzionale in grado di ospitare, gestire e organizzare una variegata offerta di eventi, spettacoli e altre forme di intrattenimento. Il progetto avrebbe portato l’autodromo ad essere un grande bacino di utenza non settoriale, con diversificazione dell’offerta e ottimizzazione dei servizi esistenti. Per raggiungere lo scopo sarebbero stati necessari le seguenti operazioni:

- il completamento di un palazzetto multifunzionale (denominato "Palaeventi" ARENA) da destinare ad eventi musicali, sportivi, etc... la linea strategica alla base dell’investimento partiva dalla elevata richiesta d’impianti studiati e costruiti per la musica. All'epoca del conferimento l'impianto era in costruzione **e il completamento dell’opera era previsto per il mese di settembre 2007**.

- la costruzione di uno spazio espositivo (denominato “Expò”) e la sua messa a reddito **entro dicembre 2007**. Era prevista una struttura fortemente innovativa che avrebbe dovuto suggerire il percorso naturale dell’evento ospitato, quali fiere, mostre etc...

- l’edificazione dell’area industriale entro ottobre 2008 e la successiva cessione delle unità immobiliari.

1. il completamento della ristrutturazione del Complesso dell’”Ex Cotonificio” di Pordenone (PROGETTO ITALIA IMMOBILIARE s.r.l.) e la cessione delle unità immobiliari;
2. l’edificazione dell’area commerciale (SAN ERMETE s.r.l.) e la successiva cessione e/o parziale messa a reddito delle unità immobiliari;
3. l’edificazione dell’area in Lorenzago di Cadore (BL) (CRIDOLA IMMOBILIARE s.r.l.) e la cessione delle unità immobiliari.

Il finanziamento del piano di sviluppo, con contestuale rientro dell’indebitamento trasferito, sarebbe dovuto avvenire inizialmente mediante il ricorso al sistema bancario e, successivamente, mediante risorse generate dall'attività del Fondo.

In base allo studio di fattibilità e sviluppo predisposto dal consulente della SGR, nel mese di ottobre del 2006, le necessità finanziarie massime del Fondo per lo sviluppo immobiliare - **che la SGR avrebbe dovuto reperire** - sarebbero state pari a € 83 milioni circa da investire nel corso del biennio 2007 e 2008.

**I proventi della gestione avrebbero permesso il mantenimento dell'equilibrio finanziario del Fondo, del rimborso del debito, oltre alla possibilità di ulteriori acquisizioni finalizzate allo sviluppo.**

**Considerate le prospettive e la disponibilità di un Polo polifunzionale – Autodromo, Arena, Expo’ - completato entro il primo anno di gestione del Fondo (2007), la società F&M accettò di sottoscrivere un contratto di affitto d’azienda che prevedeva un canone parametrato al piano finanziario relativo alla gestione dell'impianto completato.**

Al momento del conferimento, infatti, tale canone annuo, pari a € 2,5 milioni, appariva assolutamente sproporzionato rispetto alla struttura economica della società e allo stato delle operazioni **ma fu concordato proprio in funzione del completamento del piano di sviluppo in atto.**

F&M, in quanto Property e Facility Manager per tutti i beni del fondo, ad esclusione dell’Autodromo, avrebbe potuto beneficiare di ulteriori introiti a seguito del completamento delle opere relative ai beni destinati alla futura vendita.

**In realtà, fin dai primi mesi dell'anno 2007 i Quotisti del Fondo ebbero a rilevare fatti ed atti di gestione da parte di Darma SGR in spregio alla legge e il totale inadempimento della stessa agli obblighi assunti, incluso quello relativo alla ricerca del *financing* dell'operazione.**

L'atteggiamento tenuto dal Gestore SGR non ha permesso la realizzazione ed il necessario (e concordato) completamento del piano di sviluppo e ha inciso significativamente su F&M, rendendo di fatto irrealizzabile il piano economico finanziario ipotizzato, e su F&M e IMMOBILIARE SAN ROCCO, rispettivamente incaricate quali *Property - Facility Manager* e *General Contractor*, le quali si videro costrette **ad impiegare capitali propri** per supportare – finché poterono – lo sviluppo dei singoli progetti.

A quel punto, F&M, che nell’assumersi gli impegni di corresponsione del canone di locazione e di affitto di azienda, aveva fatto affidamento (così come gli altri Quotisti) sulle prospettive del business plan redatto dalla SGR a seguito del completamento del piano di sviluppo non ha ritenuto dover pagare la **somma spropositata ed incoerente di euro 2,5 milioni**, (dopo aver pagato comunque per intero il primo anno di attività del Fondo) anche in considerazione dei costi che si è vista costretta a sopportare per mantenere i beni in efficienza.

L’intervenuto commissariamento della SGR (non del Fondo) a causa di “gravi carenze” dell’assetto gestionale ed organizzativo e degli insufficienti controlli interni “inidonei ad evidenziare le situazioni di sistematici conflitti di interesse dei soci, amministratori e sindaci, (sanzionati poi personalmente per totali euro 227.500), di Darma SGR sia nella gestione dei Fondi sia nella conduzione della SGR stessa in assenza delle cautele previste dal codice civile e dalla normativa secondaria (D.M. Economia e Finanze del 5.5.2008), ha determinato la stasi totale dell’operatività del Fondo con inevitabili ed evidenti conseguenze sul piano dei costi e della politica degli investimenti, con costi e spese rilevanti in capo ai Quotisti, ai quali erano richiesti importi a quel punto divenuti spropositati per: canoni di locazione (Canossiane) e affitto (Autodromo); spese di gestione dei beni e del fondo; spese di manutenzione ordinaria e straordinaria; accollo di spese bancarie; pagamento dei fornitori conferiti etc... **contravvenendo ad ogni accordo preso e ai patti di conferimento.**

Ad aggravare ulteriormente la situazione ci furono alcuni casi in cui DARMA SGR, si rifiutò addirittura di cedere un numero consistente di appartamenti delle Canossiane, vendite che avrebbero permesso di risolvere almeno in parte i problemi finanziari del Fondo, come la possibilità di ricevere l'intero finanziamento concordato con il pool di banche per portare a termine comunque il piano di sviluppo immobiliare.

I quotisti prima della sottoposizione di DARMA SGR a Liquidazione Coatta Amministrativa avevano a più riprese proposto soluzioni operative al fine di superare le difficoltà evidenziate e portare avanti nuove strategie di sviluppo, ma constata ancora una volta l’inerzia della SGR, i quotisti contattando la banca capofila del pool (anno 2009) avevano formulato un piano che prevedeva la costituzione di una nuova new.co nella quale conferire tutti i beni del Fondo con conseguente liquidazione dello stesso. Neppure questa seconda ipotesi è stata presa in considerazione dalla SGR pur avendo incontrato il favore delle finanziatrici.

Passano gli anni con cause e cause fino al 2016 anno nel quale finalmente, si riesce a formulare una proposta transattiva con DARMA SGR in LCA avente ad oggetto la definizione del complessivo, corposo e complesso contenzioso in essere, che prevedeva la cessione ai quotisti (che avevano indicato quale acquirente Bioitalia spa), di tutti i beni già conferiti e come attualmente si trovavano nel Fondo- nessuno escluso- nella consistenza qualitativa e quantitativa, stato di fatto e giuridico e stato di manutenzione in cui si trovavano ad un prezzo complessivo a transazione di euro 15 milioni oltre imposte e tasse **con la concordata conseguenza della globale chiusura integrale di tutti i contenziosi in essere, per tutte le parti e ogni posizione**. Alla sottoscrizione del preliminare – **autorizzato da Banca d’Italia** – (come previsto dalla Legge), Bioitalia ha versato 1,5 milioni di euro, quale caparra.

Nel frattempo Bioitalia ha provveduto con finanziamento proprio proveniente dalla vendita dell’asset di Bottrighe (operazione assolutamente estranea a qualsiasi circostanza legata al progetto dell’autodromo) versando l’importo di 10 milioni in Bancadria sede di Adria, per la realizzazione della struttura sportiva del Kartodromo noto come il miglior Kartodromo d’Europa. Ha eseguito tutti i lavori di adeguamento alle nuove normative antincendio nella strutture dell’Autodromo e Kartodromo. Inoltre, con tali fondi privati (ed estranei al Fondo):

* sono state costruite e implementate altre strutture a servizio delle nuove attività fondamentali alla multifunzionalità del complesso immobiliare;
* sono stati eseguiti lavori di completamento dell’immobile denominato Paleventi/Arena;
* sono stati completati appartamenti in altre palazzine facenti parte del complesso immobiliare denominato “Canossiane”;
* è stato costruito il nuovo tracciato della pista autodromo che ha portato la lunghezza del tracciato da 2,7 a 3,7 kilometri, implementazione questa necessaria per poter Ri-Ospitare manifestazioni di carattere internazionale, come avvenuto nel mese di ottobre 2021 con l’unica gara mondiale in Italia del WTCR effettuata nel nuovo circuito di Adria.
1. Preliminare Bioitalia/Darma stipulato il 3 agosto 2016.

Per rendere efficace tale tipologia di atto (e anche il suo eventuale annullamento) è necessaria per Legge **l’autorizzazione formale di Banca d’Italia**.

Infatti, il 9 maggio 2017, dopo quasi un anno, arriva tale autorizzazione.

Da qui, Bioitalia si è sempre attivata per la conclusione dei procedimenti amministrativi e catastali necessari al trasferimento dei beni immobili proponendo nel frattempo di poter effettuare il trasferimento degli *asset* , già valorizzati nel preliminare uno ad uno, in tempi diversi. Darma NON ha mai accettato tale richiesta e inspiegabilmente cominciò ad assumere comportamenti conflittuali, non collaborando più con Bioitalia e approfittando della sua posizione di forza per chiedere ulteriori somme rispetto a quelle contrattualmente stabilite, tant’è che non ottemperò alle formali richieste da parte nel Notaio di sottoscrivere gli opportuni accatastamenti per poter procedere, onorando gli impegni assunti con il preliminare, da un lato alla cessione degli immobili (da parte di DARMA) e dall’altro alla concessione del finanziamento per il relativo acquisto (da parte di Bioitalia).

Il 22 ottobre 2018, Darma **in modo autonomo** e **senza l’autorizzazione di Banca d’Italia**, comunica a Bioitalia il recesso dall’ “Atto di transazione e contratto preliminare di compravendita”.

Il recesso unilaterale di DARMA (mai accettato da Bioitalia) ha permesso a DARMA stessa di “intascare” la caparra di 1,5 milioni versata da Bioitalia.

Inoltre, tale recesso al contratto preliminare tra Bioitalia e Darma ha permesso, a quest’ultima, di RI-attivare i contenziosi con F&M riprendendo, soprattutto, quello degli **asseriti crediti derivanti dai canoni di affitto** **calcolati nel citato progetto di sviluppo redatto dalla SGR DARMA**, **progetto mai effettuato**, **canone di affitto ritenuto completamente spropositato ed inadeguato rispetto al fatturato della sola struttura Autodromo.**

Tra l’Altro, Darma non ha mai fatturato i canoni di affitto a F&M, non facendo così comprendere come abbia potuto sostenere tale pretesa creditoria né, tantomeno, come un Tribunale possa avergliela riconosciuta.

**Va da sé che l’importo del credito preteso appare “*icto oculi”* assolutamente spropositato (2,5 milioni di affitto per un’attività che fattura tra i 4 e i 5 milioni di euro) ovvero un affitto pari al 50% del fatturato (non dell’utile) che non può non apparire assurdo anche agli occhi di un modesto lettore non necessariamente tecnico, da qui, gli asseriti pretesi 40 milioni.**

Addirittura, la circostanza degli asseriti 7 milioni e 600 mila euro di affitti dovuti per 20 appartamenti alle Canossiane - calcolati in euro 3.000 al mese per 35/45 mq, cadauno – potrebbe assumere i contorni di una barzelletta.

Di contro, ai fini di una corretta ed “onesta” determinazione dei reali valori degli affitti, bisognava certamente tenere in debito conto che la F&M aveva investito circa 3,6 milioni sui beni stessi e che pertanto ben si poteva compensare i canoni **(equi)** di affitto con tale investimento.

Tutto il caos creato dal recesso unilaterale effettuato da Darma, **illegittimo poiché predisposto senza autorizzazione di Banca d’Italia**, ha dato avvio al contenzioso e portato, solo con il debito di Darma, all’odierno fallimento di F&M.

Tale fallimento di F&M sta creando innumerevoli danni alla società Bioitalia che oltre ad aver **investito** capitale proprio nella struttura sportiva motoristica di Adria con la costruzione del Kartodromo di caratura internazionale, stava implementando anche il fatturato di F&M che con il nuovo tracciato dell’autodromo avrebbe ben potuto riprendere “fiato” e pagare, per come stava facendo, l’importo a debito dell’Agenzia delle Entrate.

1. A questo punto, si lascia al lettore della presente ogni idonea considerazione sulla **scelta** dei curatori di F&M uniti ai liquidatori di Darma che, non solo ha creato notevolissimi problemi a Bioitalia, ma ha ulteriormente compromesso un fatturato importantissimo per tutto il territorio del basso polesine da sempre riconosciuto come zona repressa.

I liquidatori del Fondo che dovrebbero tutelare i loro quotisti (F&M è un quotista del Fondo) e i curatori di F&M che dovrebbero tutelare gli interessi anche del fallito, secondo il buon senso avrebbero dovuto seguire il consiglio del Giudice di Milano il quale, in una sentenza (rilasciata sui fatti di cui ci si occupa) recitava: “*La complessità (non solo giuridica, ma anche economica in considerazione dell’interesse superiore a che una realtà economica attiva non venga dispersa) della vicenda, induce il Tribunale ad auspicare che si possa addivenire ad un nuovo approdo transattivo, satisfattivo (ovviamente previe reciproche concessioni) degli interessi di tutte le parti coinvolte.”….”E’ dunque auspicabile, nella complessità della vicenda, una maggiore flessibilità di approccio da parte di tutti i soggetti in conflitto, che permetta eventualmente una separata cessione dei singoli cespiti, a fronte di una dettagliata previsione di tempi e condizioni, avendo l’accortezza di lasciare - quale ultima tappa- la stipula della vendita dell’autodromo, al fine di consentire alla promissaria acquirente di ottenere la provvista necessaria per portare a termine l’operazione*.”

1. Riflessi sul fatturato futuro e danni

Infine, Come ormai noto anche alla stampa, in data **17.1.2022**, del tutto inaspettatamente, un Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo, si recava, unitamente ai curatori fallimentari (un avvocato del foro di Padova ed un commercialista di Rovigo) ed ad altri legali/collaboratori di questi nonché ad una decina di agenti della Polizia di Stato, intorno alle ore 9.30 presso l’autodromo di Adria al fine di eseguire l’immissione in possesso per conto del fallimento della F&M S.r.l. nei confronti della BIOITALIA S.p.A., nonostante la pendenza di un ricorso ex art. 669 duodecies c.p.c. già depositato e ben noto sia alle parti che all’ufficiale giudiziario stesso e ai curatori fallimentari.

E’ bene precisare che con il citato ricorso (già depositato e notificato alle parti), si richiedeva all’autorità giudiziaria le modalità di attuazione del detto rilascio – di un complesso aziendale rilevante.

Ebbene, nonostante le rimostranze dei manager della società di gestione dell’autodromo di Adria, in ciò coadiuvati dal proprio legale fiduciario (che nel frattempo era giunto sul posto da Roma), il pubblico ufficiale decideva comunque di dar corso alle operazioni di immissione nel possesso, non occupandosi neanche del fatto che la struttura sportiva era colma di persone che, quasi tutte straniere, provenienti da ogni parte del mondo**,** erano li presenti per le 2 gare internazionali di Kart previste per quella settimana e la successiva.

Tale evento, potenzialmente evitabile, ha procurato, per come si è verificato, a tutto il territorio del basso polesine ingenti danni patrimoniali che superano abbondantemente i tre/quattro milioni di euro di fatturato complessivo dell’indotto.

Quindi, in conclusione, evidenti sono le gravi ripercussioni economiche anche a causa della pubblicità negativa e denigratoria creatasi nel settore motoristico e che produrrà una disarmante stasi delle attività per molto tempo a meno che non si riprenda immediatamente con il calendario già programmato.