



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO

Sezione II Fallimentare

N. R.G. 1824/2016

Il Tribunale, in composizione collegiale nelle persone dei seguenti magistrati:

dott. Alida Paluchowski	Presidente
dott. Amina Simonetti	Giudice Relatore
dott. Irene Lupo	Giudice

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

avente ad oggetto la messa in liquidazione ex art. 57 comma 6 bis d.lgs 58 del 1998 (TUF) di:
COMPARTO SVILUPPO IMMOBILIARE CENTRO ITALIA DEL FONDO IMMOBILIARE
HELIOS

Accademia SGR s.p.a. (p.iva) con sede a Milano, in persona dell'A.D.
rappresentata e difesa dall'avv. D. Si di Milano, PEC

con ricorso presentato in data 4 OTTOBRE 2016, ha chiesto, quale SGR gestore del Fondo Immobiliare multicomparto riservato Helios, la messa in liquidazione giudiziale del comparto Sviluppo Immobiliare Centro Italia (SICI) del Fondo Immobiliare Helios. Accademia SGR ha dedotto che il Fondo Helios, istituito nel 2007, è stato trasformato il 31 maggio 2012 da fondo monocomparto a fondo multicomparto mediante la scissione dell'originario patrimonio del fondo costituito da immobili; al comparto Sviluppo Immobiliare Centro Italia (SICI) è stato assegnato da Banca d'Italia il codice n. 434201 e ISIN IT0004361009 - quota nominativa IT0004361017; il comparto, come previsto dal regolamento del fondo, investe in beni immobili, in diritti reali su beni immobili, in partecipazioni in società immobiliari e in strumenti finanziari; il suo regolamento è stato da ultimo approvato dal Consiglio di amministrazione della SGR il 28.7.2016; il comparto SICI ha una durata di 22 anni dal 27.4.2012 al 26.4.2034 e l'ammontare del patrimonio del comparto SICI sottoscritto è pari a €

pagina 1 di 5



10.000.000,00 corrispondenti a n. 200 quote nominali di € 50.000,00; il portafoglio immobiliare è composto da due complessi immobiliari in provincia di Teramo (Abruzzo).

A sostegno del ricorso la SGR ha allegato che la situazione economico patrimoniale del comparto ha iniziato a manifestare, a partire dall'esercizio 2014, segni di deterioramento e grave squilibrio passando da un valore netto complessivo (vale a dire la differenza tra l'attivo e il passivo del comparto) di € 2.134.259 nel 2012 a - € 1.796.738 (patrimonio netto negativo) al 30.6.2016, che attualmente lo stato economico/finanziario/patrimoniale è compromesso tanto da non consentire di prospettare un risanamento e la continuità dell'attività del comparto.

Sulla base di ciò la SGR Accademia ha concluso per la messa in liquidazione giudiziale del comparto SIC del Fondo Helios ai sensi e per gli effetti dell'art. 57 co 6 bis TUF, precisando che la messa in liquidazione oggetto della domanda è limitata al comparto SICI e non al Fondo nel suo complesso, atteso che la situazione di crisi involge solo quel comparto e non gli altri due raggruppati sotto l'ombrello del fondo multicomparto Helios.

Banca d'Italia ha partecipato al procedimento presenziando all'udienza di trattazione dinanzi al giudice relatore e depositando il suo parere, come richiesto dall'art. 57 co 6 bis TUF.

Posto ciò, va, preliminarmente, ritenuta la competenza per territorio del Tribunale adito in quanto Accademia SGR ha sede a Milano.

Va, altresì, riconosciuta la legittimazione attiva di Accademia SGR essendo la SGR che gestisce il Fondo Helios e il comparto SICI oggetto della richiesta di accertamento dei presupposti per la sua messa in liquidazione.

Si ritiene altresì ammissibile la richiesta, avanzata dalla SGR, di messa in liquidazione non del Fondo Helios multi comparto nel suo complesso, ma del singolo comparto SICI, avendo rappresentato uno stato di crisi che riguarda solo il patrimonio del comparto, senza che esso comprometta la situazione economico patrimoniale degli altri comparti raggruppati nel fondo Helios. Infatti, la disciplina ex art. 57 co 6 bis tuf della messa in liquidazione giudiziale del Fondo di investimento va riferita alla nozione di fondo comune che ricomprende in sé sia il fondo comune di investimento monocomparto, sia il singolo comparto del fondo multicomparto. Per l'art. 36 co 4 Tuf ciascun fondo comune di investimento o ciascun comparto di uno stesso fondo costituisce patrimonio autonomo: in base a tale norma può dirsi che il comparto di un fondo comune di investimento è un patrimonio autonomo tanto quanto lo è il fondo comune; quindi il comparto non si distingue da ciò che è il fondo di investimento; l'entità di entrambi sta nel fatto che essi sono un patrimonio autonomo, distinto a tutti gli effetti dal patrimonio della SGR, da quello di ciascun partecipante, nonché da ogni altro patrimonio gestito dalla



medesima società. Da ciò consegue che il patrimonio del comparto è autonomo e distinto anche dal patrimonio degli altri comparti che si raggruppano all'interno di uno stesso fondo multicomparto. Conforta l'identità di nozione giuridica del comparto del fondo comune di investimento e del fondo comune la definizione che il Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio di Banca d'Italia dà dei fondi comuni, si legge infatti che si intendono per "Fondi comuni": i fondi comuni di investimento e i comparti di fondi comuni di investimento (definizioni art. 1 n. 10) Reg. sulla gestione collettiva del risparmio di Banca d'Italia). Anche la definizione contenuta nel Tuf di Fondo comune di investimento (art. 1 co 1 lett j) TUF) come OICR costituito in forma di patrimonio autonomo, suddiviso in quote, istituito e gestito da un gestore è definizione che riassume in sé tutti i caratteri del fondo comune o del comparto del fondo; l'OICR, da un punto di vista strutturale, può prevedere l'eventualità (OICR multicompartimentale) dell'istituzione di più patrimoni autonomi suddivisi in quote, ciascuno distinto da ogni altro patrimonio facente capo all'OICR e alla SGR di gestione, ma tale struttura dell'OICR in più comparti non interferisce sull'autonomia del patrimoniale del comparto e sulla riconducibilità della nozione di comparto a quella di fondo comune, così come esplicitato dall'art 1 n. 10 del Reg. citato di Banca d'Italia. I comparti sono, quindi, equiparati sotto il profilo della segregazione patrimoniale e dell'unicità della politica di investimento a singoli OICR; ed è in ragione di siffatta autonomia patrimoniale del comparto da ogni altro patrimonio, anche da quello degli altri comparti di un medesimo OICR, che l'art. 57 co 6 bis Tuf va riferito alla liquidazione giudiziale del singolo fondo/comparto che versi in crisi irrisolvibile; l'estensione della liquidazione giudiziale a tutto il fondo multicomparto, qualora lo stato di insolvenza e di crisi investa un solo comparto, sarebbe contraria alla consistenza ontologica del comparto, alla sua unicità di politica di investimento e al postulato dell'autonomia patrimoniale di ciascun comparto. Nel caso di specie va detto che Banca d'Italia ha riferito, quanto agli altri due comparti del Fondo il comparto Sviluppo Immobiliare Lombardia contabilizza al 30.6.2016 un patrimonio netto di 0,5 mln a fronte di un attivo pari a € 15 mln, e il comparto Sviluppo Immobiliare Nord Italia non ha mai avviato l'operatività.

Posto ciò e così ritenuta ammissibile la domanda di Accademia SGR in quanto riferita al comparto SIC1, va ora verificata la sussistenza, nel caso concreto, dei presupposti richiesti dalla legge per la messa in liquidazione giudiziale del comparto SIC1. La liquidazione prevista dall'art. 57 co 6 bis del Tub, invero, è una liquidazione in sede amministrativa che si apre a seguito di accertamento giudiziale dello stato di crisi del fondo/comparto che non prospetta possibilità alternative di soluzione, liquidazione amministrativa finalizzata alla tutela della par condicio creditorum. L'art. 57 comma 6 bis Tuf pone come presupposto della dichiarazione di messa in liquidazione l'incapacità del fondo o del comparto di soddisfare con le proprie attività le obbligazioni contratte e la mancanza di prospettive di

pagina 3 di 5



superamento di tale situazione; si tratta di nozioni (incapacità non transeunte di far fronte alle obbligazioni), come già osservato dalla giurisprudenza di merito (Tribunale di Lecco, sez I 5 marzo 2013, n. 21), che richiamano il concetto di insolvenza di cui all'art. 5 l.f..

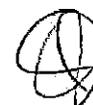
Il comparto SICI del Fondo comune di investimento Helios gestito da Accademia SGR si trova effettivamente in stato di insolvenza come emerge dalle allegazioni e dai documenti prodotti dalla SGR e dalle informative rese da Banca d'Italia.

Infatti risulta che :

al 30 giugno 2016 il totale delle passività, € 4,8 mln (rappresentate in gran parte da debiti bancari, Banca d'Italia riferisce al passivo finanziamenti bancari per 3,8 mln erogati da Bancapulia, Banca Tercas e MPS alle società apportanti e gravanti sui beni conferiti nel comparto) aveva ecceduto le attività, € 3,1 mln; nell'attivo figurano 28 unità residenziali e pertinenze ubicate a Alba Adriatica e a Tortoreto valutate complessivamente 2,7 mln a fronte di un valore di apporto di 4,4 mln; al 31 agosto 2016 il comparto SICI ha registrato un passivo di € 4.844.853 di cui € 335.101 per provvigioni e oneri maturati e non liquidati, € 2.568.602 per debiti da finanziamenti, € 663.00 per debiti verso partecipanti ed € 1.278.150 per altre passività; il comparto in particolare è subentrato in contratti di finanziamento erogati da Banca Apulia (di € 8.000.000 per la realizzazione del complesso in Tortoreto e di € 729.868,11 per la realizzazione del complesso in Alba Adriatica) e da Banca Tercas (€ 643.000 in relazione al complesso immobiliare di Tortoreto);

il valore del comparto, ovvero il suo patrimonio netto, decrescente negli ultimi due anni, è negativo dal 2014 (-1.796.738,00); ciò è dipeso dalla progressiva svalutazione, anche per effetto della crisi generale del mercato immobiliare, del suo portafoglio immobiliare (costituito dal complesso immobiliare in Tortoreto e dal complesso immobiliare in Alba Adriatica, entrambi gravati da ipoteche bancarie che hanno erogato finanziamenti e che sono creditrici del comparto) dal cui realizzo dipende in misura decisiva il soddisfacimento dei creditori; le vendite effettuate dall'avvio dell'iniziativa a novembre 2016 hanno comportato minusvalenze per circa 1 mln rispetto al valore di apporto (ricavi per € 1,2 mln a fronte di un valore di 2.1 mln); quindi il realizzo degli immobili è incerto e per la stagnazione del mercato immobiliare e per le ipoteche iscritte dalle banche creditrici che non hanno prestato un consenso pieno alla cancellazione, anche in considerazione del fatto che il valore degli immobili è ad oggi inferiore al valore dei crediti dei creditori iscritti;

il comparto non è nella possibilità giuridica di ottenere a breve, da parte delle partecipanti Terra Felice s.r.l., Green Village s.r.l., Alba Village s.r.l. e Minerva Costruzioni in liquidazione s.r.l., il pagamento delle obbligazioni in denaro da esse assunte con la sottoscrizione delle quote, in quanto tutte le società sono in crisi e hanno presentato domanda ex art. 161 comma 6 l.f. (concordato preventivo, docc 38,39 e



40); Banca d'Italia riferisce che rimangono non liberate n. 147,537 quote, per un ammontare di 7,377 mln, gli impegni di sottoscrizione rimasti inadempiti sono riferibili ai quotisti Minerva Costruzioni e Green Village;

il comparto ha una liquidità assai scarsa di € 12.678, a fronte di debiti scaduti (sopra indicati superiori a € 4.000.000,00), né può avere accesso al credito, infatti ha da tempo superato il limite massimo (2,50) di indebitamento consentito dal regolamento di gestione, la leva finanziaria del comparto SICI è pari a -1,75, e non gli è consentito stipulare nuovi contratti di finanziamento.

In questo contesto, data la crisi del settore immobiliare e delle sue partecipanti, che sono rimaste inadempienti alle obbligazioni assunte circa l'apporto di risorse necessarie, il comparto è nell'impossibilità di realizzare le sue iniziative di far fronte alle obbligazioni correnti, alle spese di gestione e al conseguimento del proprio scopo e versa, quindi, in uno stato di effettiva insolvenza. Le cause dell'insolvenza sopra descritte (insolvenza delle partecipanti, crisi del mercato immobiliare, estrema difficoltà a liquidare il patrimonio immobiliare, impossibilità di accesso al credito, problemi con le banche finanziatrici che hanno reso difficile la liberazione degli immobili dai gravami iscritti), emerse fin dal 2014, non presentano i caratteri della transitorietà, quindi non si ravvisa la sussistenza di ragionevoli prospettive di superamento dello stato di crisi.

La circostanza che il comparto SICI non possa contare su linee di finanziamento, né su mezzi propri per fare fronte ai debiti scaduti e agli oneri di gestione lo espone al pericolo di atti preferenziali o all'acquisizione da parte di taluni creditori di titoli di preferenza in danno di altri con rischio di pregiudizio della par condicio creditorum cui è funzionale l'istituto di cui all'art. 57 co 6 bis TUF (risulta già un pignoramento immobiliare azionato da Banca Tercas nell'aprile 2016, doc. 37)..

Tutto quanto rilevato porta all'accoglimento della domanda presentata da Accademia SGR,

P.Q.M.

Visto l'art. 57 comma 6 bis D Lgs 58/1998,

DICHIARA LO STATO DI INSOLVENZA DEL COMPARTO SVILUPPO IMMOBILIARE CENTRO ITALIA (codice n. 434201 e ISIN IT0004361009) - del FONDO HELIOS gestito da Accademia SGR AL FINE DELLA SUA MESSA IN LIQUIDAZIONE

DISPONE LA COMUNICAZIONE DELLA SENTENZA AD ACCADEMIA SGR ED A BANCA D'ITALIA

Milano, 17/11/2016

Il Giudice Relatore

dott. Amina Simonetti



Il Presidente

dott. Alida Paluchowski

