

I magheggi e le ipoteche delle società della famiglia della compagna di Giuseppe

GIACOMO AMADORI

La vendita del Grand hotel Plaza, dopo lo scoop di *Libero* sul coinvolgimento nelle trattative di Paolo Zampolli, ha acceso il dibattito politico. Giuseppe Conte, improvvisato agente immobiliare, avrebbe parlato dell'albergo con l'imprenditore italo-americano a fine marzo, come rivelato dal nostro giornale, ma l'affare non si sarebbe ancora concluso. Intanto abbiamo scoperto che l'albergo è stato interessato da cinque distinte iscrizioni ipotecarie.

• PAGINA 2

AFFARI IMMOBILIARI

Ipotecche e magheggi contabili delle società di Lady Conte

GIACOMO AMADORI

La vendita del Grand hotel Plaza, dopo lo scoop di *Libero* sul coinvolgimento nelle trattative di Paolo Zampolli, amico ed emissario di Donald Trump, ha acceso il dibattito politico. Giuseppe Conte, improvvisato agente immobiliare, avrebbe parlato dell'albergo con l'imprenditore italo-americano a fine marzo, come rivelato dal nostro giornale, ma l'affare non si sarebbe ancora concluso.

Intanto abbiamo scoperto che l'albergo è stato interessato da cinque distinte iscrizioni ipotecarie promosse dall'Agenzia delle entrate-riscossione tra settembre 2022 e ottobre 2025. Le sole formalità del 2025 fanno riferimento a crediti per complessivi 7,8 milioni e ipoteche per 15,7. Il totale dei crediti riportati nei titoli al momento delle rispettive iscrizioni è di 16,8 milioni, ma questa cifra non può essere considerata automaticamente come debito ancora integralmente dovuto. Pagamenti, rateizzazioni, sgravi, sospensioni

o cancellazioni intervenuti in seguito non sono verificabili attraverso le sole copie da noi esaminate.

PARLA ZAMPOLLI

Di certo Zampolli non sapeva di queste iscrizioni e a *Libero* dice: «L'acquisto deve essere, come diciamo negli Usa, "clean title". Io o un mio cliente non siamo disposti ad accollarci questi costi ulteriori. La mia offerta resta di 299 milioni. Ho chiesto, in queste ore, a un mio amico interessato all'affare se sia disponibile ad aumentare l'offerta. Ma di certo la richiesta di 325 milioni è a mio parere eccessiva. Anche perché per rimettere a posto il Plaza servirebbero altri 100 milioni. Non puoi pagare un 5 stelle queste cifre, più di 2 milioni a camera, anche in considerazione della chiusura forzata per la ristrutturazione di minimo due anni». Plaza a parte, le società della famiglia Paladino sono un pozzo di sorprese. Adesso, per la seconda volta in pochi mesi, la holding ha deciso una fusione per incor-

porazione. E come società contenitore per altre quattro srl (il magnifico quintetto nel 2025 ha accumulato circa 10 milioni di rosso) è stata scelta l'Agricola Monastero Santo Stefano Vecchio, la capofila del gruppo, messa in liquidazione a febbraio. E già questa è una stranezza. Tra le società che dovrebbero venire accorpate c'è l'Immobiliare di Roma Splendido, che possiede l'hotel Plaza e gli immobili in cui hanno casa e ufficio Conte e la compagna Olivia. Qui a pagare gli affitti, come abbiamo scritto ieri, sarebbe la Unione esercizi alberghieri di lusso srl che, negli anni, ha accumulato 30 milioni di debiti tributari. Dentro all'Agricola dovrebbero finire anche l'Agricola Andromeda e altre due società, di cui parleremo più diffusamente tra poco: l'Archimede immobiliare e la Colle Rao, coinvolte in una curiosa operazione di restyling contabile.

L'ultimo bilancio ufficiale dell'«incorporante» Agricola risale al 2024 ed è stato approvato solo nel febbraio 2026, ben oltre, quindi, i termini di legge e statutari senza che ne sia stata data spiegazione né nella nota integrativa, né in sede assembleare.

Nel bilancio è evidenziata una perdita di 591.000 euro, che insieme a quelle degli anni precedenti portano il conto a oltre 14,7 milioni, compensate dalle rivalutazioni sui cespiti che non è chiaro quando siano state realizzate e che sarebbero «conseguenti all'applicazione» di «leggi speciali» che negli atti non vengono riportate.

Nel bilancio del 2024 viene anche rimarcata «la necessità della messa in liquidazione» della Agricola, che, però, avviene solo il 12 febbraio 2026.

Pure questa società ha qualche pendenza con il Fisco. Per esempio vengono evidenziati debiti tributari per quasi 1,7 milioni, di cui 1,5 che scadevano nel 2025. Al momento non è dato di sapere se siano stati pagati.

QUOTE PER DODICI MILIONI

Ma veniamo all'operazione messa in piedi nel 2024 dalla Colle Rao e dalla Archimede immobiliare, entrambe controllate dalla capofila Agricola.

Il revisore unico della Archimede, Giovanni Monaco, annunciava già in sede di approvazione del bilancio del 2023 la fusione della stessa con l'Agricola e con l'Immobiliare Splendido (che sarebbe

stata l'«incorporante»), con effetto retroattivo.

Nel documento veniva messo nero su bianco che la società versava in condizioni molto critiche e che solamente questa incorporazione avrebbe potuto salvarla. Ma qualcosa deve essere andato storto e la fusione non si è compiuta. Quindi tra la fine di novembre e l'inizio di dicembre 2024, come un mago che estrae il coniglio dal cilindro, l'amministratore unico di Archimede immobiliare (Cesare Paladino, il «suocero» di Conte) trova un compratore per il 12% delle quote della Splendido, detenute dalla Archimede, per un valore pari a 12 milioni di euro. Sarebbe ragionevole ritenere che per acquisire una partecipazione così rilevante occorrerebbe una società strutturata e ben capitalizzata. Invece no, l'acquisto viene fatto dalla Colle Rao, che ha un capitale sociale di 10.400 euro e un patrimonio netto al 31 dicembre 2023 di 887.836 euro, frutto di una rivalutazione da 1,5 milioni delle immobilizzazioni (altrimenti il patrimonio netto sarebbe stato negativo per oltre 600 mila euro). Insomma, non proprio una società strutturata e ben capitalizzata.

PLUSVALENZA FORTUNATA

Cosa succede nei bilanci delle due società? Nella pancia di Archimede il 12% delle quote della Splendido valeva poco meno di 1,8 milioni e, quindi, con la vendita a 12 milioni, la società sull'orlo del fallimento, ha potuto realizzare una plusvalenza di oltre 10 milioni e un utile di 7,6.

Archimede è stata così salvata. Tanto che il revisore in sede di approvazione del bilancio 2024 scriveva: «La composizione del patrimonio netto della società al 31 dicembre 2024 [...] consente, pur in assenza del progetto di fusione sopra richiamato, di garantire mezzi patrimoniali sufficienti per la continuità aziendale». Tutto a posto?

In realtà i contratti di cessione della partecipazione contengono una «piccola» anomalia. La Colle Rao acquista 12 milioni di partecipazione totalmente a debito e non tira fuori neanche un euro, impegnandosi a pagare a partire dal gennaio 2027.

Quindi la Archimede realizza un utile di 7 milioni (grazie alla plusvalenza di 10) e incrementa il suo patrimonio netto e la Colle Rao compra una sostanziosa partecipazione senza l'esborso di un euro. Neanche il mago Harry Houdini all'apice

della carriera avrebbe saputo realizzare un gioco di prestigio tanto efficace.

La realtà è che il rafforzamento patrimoniale dell'Archimede, però, non risulta accompagnato da un corrispondente afflusso finanziario.

Però la società, pur priva di nuova liquidità, sfrutta la possibilità, prevista dalle norme tributarie, di rateizzare la tassazione sulla plusvalenza realizzata e, quindi, paga «solo» i 468 mila euro relativi al 2024 e, ragionevolmente, anche la stessa cifra per il 2025. Resterebbero da pagare altri 1,5 milioni in tre rate tra 2026, 2027 e 2028. Ma ecco un altro colpo a sorpresa.

OPERAZIONE ANNULLATA

A fine luglio di quest'anno viene depositato il progetto di fusione a cinque di cui abbiamo già detto. Ma, un attimo prima, gli amministratori della Colle Rao e dell'Archimede hanno un ripensamento e decidono di sciogliere l'atto di cessione delle quote che, così, tornano nella pancia dell'Archimede (non è dato sapere per quale valore) ed escono dai conti della Colle Rao. Evidentemente l'operazione non viene più ritenuta vantaggiosa, anche se, i suoi frutti li ha già parzialmente dati: la Colle Rao non ha dovuto versare neppure una rata per acquistare le quote e l'Archimede ha potuto presentare un paio di bilanci con un patrimonio consistente.

Lo scioglimento «per mutuo consenso di atti di trasferimento di quote di partecipazione di società a responsabilità limitata», deciso nel momento in cui debiti e crediti sarebbero finiti nello stesso calderone, non può non dare l'impressione (magari sbagliata) che l'operazione fosse solo un efficace esempio di maquillage contabile.

Cosa succederà nei conti delle società a seguito della fusione resta un mistero che, forse, si svelerà nel corso del 2027. Una cosa, però, è ragionevolmente certa: se l'incorporazione avesse efficacia retroattiva, ragionevolmente a partire dall'1 gennaio 2026, le perdite delle società che verranno assorbite dall'Agricola potrebbero consentire di ridurre o azzerare il pagamento effettivo delle imposte ancora collegate alla plusvalenza da 10 milioni.

Con buona pace dell'Agenzia delle entrate.

La holding della famiglia Paladino ha deciso una fusione per incorporazione delle sue società e cancellato all'improvviso un passaggio di quote. Il Plaza aggredito da cinque distinte iscrizioni ipotecarie







CONTE E GLI AFFARI IMMOBILIARI
L'uomo di Trump: «Mi parlò dell'hotel del suocero»

La verità sull'incontro tra l'ex premier e Paolo Zampolli: «Abbiamo discusso del Plaza, conosco chi potrebbe comprarlo, a 200 milioni. Io lo prendo io. L'offerta non vincolante corretta» la Giuseppe...



L'ex premier
Giuseppe
Conte
e la
compagna
Olivia
Paladino.
A sinistra,
l'ingresso
dell'Hotel
Plaza,
in centro
a Roma.
Sotto, le
prime pagine
di Libero di
ieri e di
mercoledì
(Foto Ansa
e LaPresse)

Giornale 6 agosto 2026 €1,50 Anelli Roma 20° 10h 19-20h

direttore responsabile **ALESSANDRO SALLUSTI**

PROPRIO: VIA PASADENA, 100 - 00187 ROMA (RM) - Tel. 06/47891111 - Fax 06/47891112

Redazione: **MITCHELL FALDI**

L'EDITORIALE

Sinistra alla fiera delle falsità

ALESSANDRO SALLUSTI

Dicono le opposizioni: con questo governo la criminalità è fuori controllo: nel 2025 i reati sono diminuiti del 40 per cento con un calo sensibile di furti e rapine (il tasso di omicidi è molto al valore)

ECCO TUTTI I MISTERI DELLA CASA DI CONTE

L'affitto dell'immobile, di proprietà di una holding della compagnia, ebbe

44.07.2026

LA PATACCA DI CONTE

Il leader della politica si prepara a diventare un uomo d'affari: la sua holding ha comprato un immobile in centro a Roma. Poi si auto-vigila

Marta un grande comunista

Il leader della politica si prepara a diventare un uomo d'affari: la sua holding ha comprato un immobile in centro a Roma. Poi si auto-vigila

2

AFFARI IMMOBILIARI

ipoteche e magheggi contabili delle società di Lady Conte

3

Fu il governo 5Stelle

a spiare con Paragon Casarini e la Ong

Il Cispasit conferma il ruolo di Mediaset e la sua rete di spionaggio



Un'immagine dell'esterno della casa romana di Giuseppe Conte

*Lo scioglimento «per
mutuo consenso di atti
di trasferimento di quote
di partecipazione di società
a responsabilità limitata»
non può non dare
l'impressione
(magari sbagliata)
che l'operazione fosse solo
un efficace esempio
di maquillage contabile*