



# **Relazione sulla gestione al 31 dicembre 2018**

(redatta ai sensi dell'art. 2428 e dell'art. 2490 comma 2 del Codice Civile)

## **1. Premessa**

L'Assemblea dei soci di Centro Servizi Ambiente S.p.A. deliberò in data 10/09/2014 lo scioglimento e la messa in liquidazione della Società, nominando Liquidatore il sottoscritto Alessandro Manetti, Dottore Commercialista e Revisore Legale, con il mandato di compiere tutti gli atti utili per la liquidazione ai sensi dell'art. 2489 comma 1 del Codice Civile e con l'obiettivo di conservare il valore dell'impresa e di garantirne il migliore realizzo, anche mediante l'esercizio provvisorio della stessa.

Il verbale della suddetta Assemblea fu depositato e iscritto presso il Registro delle Imprese di Arezzo in data 01/10/2014 dal Notaio Roberta Notaro; pertanto, ai sensi dell'art. 2484 comma 3 del Codice Civile, gli effetti dello scioglimento della Società si sono prodotti a partire dal giorno 01/10/2014.

Il bilancio al 31/12/2018 rappresenta il quinto bilancio intermedio di liquidazione.

Il Principio contabile n. 5 "Bilanci di liquidazione", pubblicato dall'Organismo Italiano di Contabilità, prevede che lo scioglimento e la messa in liquidazione della Società implica il verificarsi delle seguenti conseguenze:

- a) viene meno la distinzione fra immobilizzazioni ed attivo circolante, poiché tutti i beni e i crediti sono destinati al realizzo diretto sul mercato, nel più breve tempo possibile;
- b) non sono più applicabili i principi generali indicati nell'art. 2423-bis del Codice Civile, primo fra tutti, il postulato della "continuazione dell'attività dell'impresa"; conseguentemente, si deve procedere con le necessarie svalutazioni dei valori d'iscrizione in bilancio degli elementi dell'attivo patrimoniale che non sono in linea con il valore di presunto realizzo sul mercato;
- c) i criteri di rilevazione e correlazione dei costi e ricavi si modificano profondamente;
- d) non si deve più procedere al calcolo degli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali ed immateriali.

Con la messa in liquidazione della Società il criterio del "presunto valore di realizzo" ha sostituito il costo storico, quale criterio di valutazione delle attività. Le passività, invece, devono essere valutate al "valore di estinzione".

Sussistendo le condizioni previste dall'art. 2364, comma 2 del Codice Civile e in conformità allo Statuto sociale, il bilancio d'esercizio della Società al 31/12/2018 viene proposto dal Liquidatore all'approvazione dell'Assemblea dei soci nel maggior termine dei 180 giorni decorrenti dalla chiusura dell'esercizio.

## **2. Le principali attività svolte durante l'esercizio 2018**

Nel corso dell'esercizio 2018 l'attività del Liquidatore si è concentrata, come necessario, sulle attività relative alla vendita di tutti i beni ancora di proprietà della Società, all'incasso dei crediti e al pagamento dei debiti esistenti; in particolare, nel corso di tale periodo sono state svolte le seguenti attività:

a) sono proseguite le attività finalizzate alla cessione degli immobili di proprietà della Società, consistenti principalmente nella ricerca di potenziali acquirenti e nella fornitura ai soggetti interessati di tutte le informazioni urbanistiche e catastali di cui si dispone. Tuttavia, nonostante lo sforzo profuso, nella maggior parte dei casi, dopo il primo contatto e gli approfondimenti tecnici necessari, i soggetti inizialmente interessati non hanno presentato alcuna offerta. L'unica eccezione a questa situazione è rappresentata dall'offerta presentata dal Sig. Gabriele Segoni della società Levane Spurghi, il quale ha formalizzato una proposta di acquisto per l'area edificabile di Levanella ad un prezzo di € 210.000,00, da corrispondere nel modo seguente:

- € 10.000,00 a titolo di caparra, da computarsi in conto prezzo, versati contestualmente alla sottoscrizione del preliminare;
- la restante somma di € 200.000,00, oltre tutta l'IVA ancora dovuta, da corrispondere contestualmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita.

Il Sig. Segoni si è riservato la facoltà di prorogare ulteriormente di anno in anno la data del contratto definitivo, fino a un massimo di tre anni, versando € 15.000,00 per il secondo anno ed € 20.000,00 per il terzo anno, sempre a titolo di caparra e in conto prezzo per ogni anno di proroga. Al Sig. Segoni è data la facoltà di recedere liberamente dal contratto preliminare di acquisto, senza diritto alla restituzione delle somme fino allora versate a titolo di caparra, che sotto questo profilo si intendono quindi come caparra penitenziale, ma senza obbligo di corrispondere alcuna somma a titolo di indennità o risarcimento.

La suddetta proposta è stata illustrata ai soci nel corso delle Assemblee del 24/05/2018 e del 18/07/2018 ed il Liquidatore è stato autorizzato dai soci ad accettare la suddetta proposta; il contratto preliminare di compravendita è stato stipulato in data 07/02/2019 e sono stati incassati i primi € 10.000;

b) è stato realizzato alla fine del 2018 il preventivato intervento di rimozione e smaltimento delle coperture in Eternit presenti nelle pertinenze dell'unità immobiliare di proprietà della Società, situata nel Comune di Montevarchi, frazione Levanella (la c.d. "Leopoldina"), nonché la realizzazione di una nuova copertura per non perdere la capacità edificatoria degli immobili interessati. Per la realizzazione dell'intervento è stato sostenuto un costo complessivo di € 41.173,20, di cui € 2.918 per costi tecnici e di direzione dei lavori. Si ricorda che in sede di approvazione del bilancio d'esercizio al 31/12/2017 era stato effettuato uno specifico accantonamento di € 40.000 al "Fondo costi ed oneri di liquidazione";

c) nel corso dell'Assemblea del 18/07/2018 il Liquidatore ha presentato ai soci uno studio di fattibilità denominato "*Proposta del Liquidatore ai soci di Centro Servizi Ambiente S.p.a. per la chiusura in tempi brevi della procedura di liquidazione*", conservato agli atti della Società, che contiene alcune alternative per addivenire alla chiusura della procedura di liquidazione, fra cui quella della fusione per incorporazione di CSA da parte della Centro Pluriservizi Spa, società "in house" di alcuni dei Comuni soci di CSA, che potrebbe trarre utilità dall'acquisizione degli immobili di Levanella, in quanto gli stessi potrebbero essere proficuamente utilizzati sia nello svolgimento dei servizi già prestati da tale società, che a supporto dei nuovi servizi. Nessuna delle soluzioni proposte dal Liquidatore è stata approvata dai soci; pertanto, la procedura di liquidazione andrà avanti fino a quando non si troveranno dei compratori per gli immobili ancora di proprietà di CSA;

d) è continuato regolarmente il rapporto con CSAI S.p.a. che prevede la possibilità di mantenere la sede sociale presso gli stessi locali condotti in locazione da tale società, il servizio di segreteria e la

conservazione di tutta la documentazione amministrativa e contabile relativa al periodo 01/01/2000-31/12/2014; tale rapporto è stato rinnovato alle stesse condizioni anche per l'esercizio 2019.

### 3. Le “rettifiche di liquidazione” al 31/12/2018

La voce “**Rettifiche di liquidazione**” presente nel Patrimonio Netto al 31/12/2018 ha assunto il valore di € **1.155.457**; tale importo è dato dalle seguenti svalutazioni/rivalutazioni e accantonamenti effettuati a partire dalla data di messa in liquidazione della Società:

- **in sede di bilancio iniziale di liquidazione:**
  - (-) svalutazione delle immobilizzazioni immateriali: € 63;
  - (-) svalutazione delle immobilizzazioni materiali in corso: € 20.800;
  - (-) svalutazione dei crediti per imposte anticipate: € 42.909;
  - (+) rivalutazione dei crediti tributari: € 4.912;
  - (-) rivalutazione dei debiti verso fornitori: € 15.886;
  - (-) costituzione del “Fondo costi e oneri di liquidazione”: € 131.535;per un totale di € **206.281**;
  
- **al 31/12/2014:**
  - (-) svalutazione delle immobilizzazioni materiali: € 138.439;
  - (-) svalutazione delle immobilizzazioni finanziarie: € 104;
  - (+) rivalutazione crediti verso clienti: € 25.075;
  - (+) svalutazione dei debiti verso fornitori e TASI: € 2.109;
  - (-) ulteriori accantonamenti al “Fondo costi e oneri di liquidazione”: € 5.740;per un totale di € **117.099**;
  
- **al 31/12/2015:**
  - (-) svalutazione delle immobilizzazioni materiali: € -433.313;
  - (-) ulteriori accantonamenti al “Fondo costi e oneri di liquidazione”: € -32.464;
  - (+) rivalutazione del valore delle quote CRCM S.r.l.: € 1.062;
  - (+) maggiori ricavi di liquidazione previsti: € 21.032;per un totale di € **443.683**;
  
- **al 31/12/2016:**
  - (-) ulteriori accantonamenti al “Fondo costi e oneri di liquidazione”: € -23.477;
  - (+) maggiori ricavi di liquidazione previsti: € 424;per un totale di € **23.053**;
  
- **al 31/12/2017:**
  - (-) ulteriori accantonamenti al “Fondo costi e oneri di liquidazione”: € -65.459;
  - (+) maggiori ricavi di liquidazione previsti: € 472;per un totale di € **65.931**;
  
- **al 31/12/2018:**
  - (-) svalutazione delle immobilizzazioni materiali: € -267.659;

(-) ulteriori accantonamenti al "Fondo costi e oneri di liquidazione": € -63.730;  
 (-) minori ricavi di liquidazione previsti: € 31.979;  
 per un totale di € **299.410**.

#### 4. Il "Fondo costi e oneri di liquidazione" al 31/12/2018

Nella seguente tabella è riportata la composizione e la movimentazione del "Fondo costi e oneri di liquidazione":

FONDO COSTI E ONERI DI LIQUIDAZIONE AL 31/12/2018				
VOCI	Saldo del fondo al 31/12/2017	Costi (ricavi) effettivamente sostenuti (conseguiti)	Maggiori (minori) previsioni	Saldo del fondo al 31/12/2018
Service sede sociale e conservazione documenti	22.200	3.000	-10.200	9.000
Sistemazione archivio	-0	0	1.000	1.000
Servizi contabili	5.013	5.076	15.063	15.000
Consulenze fiscali e amministrative	2.000	0	-2.000	0
Spese notarili	0	0	0	0
Spese legali	0	0	0	0
Spese tecniche	2.000	4.474	2.474	0
Costi per sfalcio erba terreni	0	0	0	0
Costi per guardiana e piccole manutenzioni	3.735	0	-735	3.000
Bonifica amianto e rifacimento coperture	40.000	38.255	-1.745	0
Tassa annuale vidimazione libri e registri	1.032	516	1.032	1.548
Diritto annuale iscrizione Registro Imprese	100	120	380	360
Mantenimento dominio pec	70	70	210	210
Assicurazioni	0	0	0	0
Contributo di bonifica	135	135	405	405
IMU/TASI	4.114	4.114	12.340	12.340
TASI	131	131	393	393
Commissioni e spese bancarie	350	393	1.243	1.200
Compensi Collegio Sindacale	10.390	10.390	31.169	31.169
Compenso liquidatore	12.922	0	0	12.922
Spese di viaggio	500	791	2.691	2.400
Spese amministrative	150	1.347	7.197	6.000
Altri costi generali	1.000	0	-1.000	0
Altre imposte e tasse	350	383	1.233	1.200
Sopravvenienze passive	500	180	2.680	3.000
Minusvalenze da alienazione cespiti	0	0	0	0
Interessi passivi	100	0	-100	0
IRES	0	0	0	0
IRAP	0	0	0	0
<b>Totale costi</b>	<b>106.791</b>	<b>69.375</b>	<b>63.730</b>	<b>101.146</b>
Ricavi da cessione cespiti	0	0	0	0
Interessi attivi di conto corrente	-352	-323	-371	-400
dividendi da partecipazioni	0	0	0	0
sopravvenienze attive ordinarie	31.608	0	-31.608	0
<b>Totale ricavi</b>	<b>31.256</b>	<b>-323</b>	<b>-31.979</b>	<b>-400</b>
<b>TOTALE</b>	<b>138.046</b>	<b>69.052</b>	<b>31.751</b>	<b>100.745</b>

Gli ulteriori oneri accantonati al “Fondo costi e oneri di liquidazione” al termine dell’esercizio 2018 sono stati determinati simulando che la procedura di liquidazione abbia termine entro il 31/12/2021. Qualora ciò non dovesse realizzarsi, al termine dell’esercizio in corso saranno effettuati ulteriori accantonamenti, mentre nel caso in cui la procedura dovesse terminare prima di tale data, si procederà a stornare quota parte degli accantonamenti effettuati.

## **5. Altre informazioni richieste dall’art. 2428 del Codice Civile**

Si riportano di seguito le altre informazioni obbligatorie previste dall’art. 2428 del Codice Civile.

### ***Informazioni sul personale***

Nel corso dell’esercizio 2018 la Società non ha intrattenuto, né instaurato alcun rapporto di lavoro dipendente.

### ***Attività di ricerca e di sviluppo***

Nel corso dell’esercizio 2018 non sono stati contabilizzati investimenti in attività di ricerca e sviluppo.

### ***Partecipazioni in altre società***

Nel corso dell’esercizio 2018 la Società non detenuto partecipazioni in altre società.

### ***Sedi secondarie***

Nel corso dell’esercizio 2018 la Società non ha avuto sedi secondarie.

### ***Rischi connessi all’utilizzo di strumenti finanziari***

Nel corso dell’esercizio 2018 la Società non ha fatto uso di strumenti diversi dall’utilizzo del denaro contante, dei depositi bancari e dei servizi connessi a questi ultimi; in particolare, nel corso dell’esercizio, la Società non ha sottoscritto contratti finanziari derivati (contratti a termine, *futures, forward*), opzioni, *swaps*, derivati su merci.

### ***Attività di direzione e coordinamento***

Nell’esercizio 2018 la Società non è stata soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di alcun soggetto pubblico o privato.

### ***Rapporti con gli Enti controllanti***

Nel corso dell’esercizio 2018 la Società è stata soggetta al controllo “congiunto” degli Enti locali soci della stessa.

### ***Principali rischi ed incertezze dell’attività***

Nonostante il preliminare di compravendita stipulato in data 07/02/2019, il principale rischio per la Società rimane a tutt’oggi quello di non riuscire a cedere in tempi brevi gli immobili di cui risulta ancora proprietaria, con conseguente aggravio dei costi della procedura di liquidazione.

Attualmente non sussistono rischi operativi, di mercato, di credito, di liquidità, di non conformità alla normativa vigente, di immagine e di contagio infragruppo.

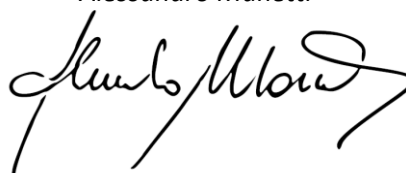
***L'evoluzione prevedibile della gestione***

L'attività di liquidazione continua ad essere caratterizzata da incertezze circa i tempi di conclusione del procedimento di cessione degli immobili di proprietà della Società, stante la particolare destinazione urbanistica di tali beni, l'attuale situazione del mercato immobiliare e la necessità per il Comune di Montevarchi di procedere alla redazione e approvazione di un nuovo Piano Strutturale e di un nuovo Regolamento Urbanistico.

Terranuova Bracciolini, 20 maggio 2019

Il Liquidatore

*Alessandro Manetti*

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alessandro Manetti', written in a cursive style.