



Relazione sulla gestione al 31 dicembre 2019

(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 31/12/2019 rappresenta un ulteriore 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".

Il bilancio d'esercizio della Società al 31/12/2019 viene proposto dal Liquidatore all'approvazione dell'Assemblea dei soci nel termine dei 180 giorni decorrenti dalla chiusura dell'esercizio, come consentito dall'art. 106 del D.L. 18/2020 (convertito con modificazioni in L. 27/2020).

2. Le principali attività svolte durante l'esercizio 2019

Nel corso dell'esercizio 2019 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) in data 07/02/2019 è stato stipulato il contratto preliminare di compravendita dell'area edificabile di Levanella con il Sig. Gabriele Segoni della società Levane Spurghi, in attuazione di quanto deliberato

dai soci nel corso dell'assemblea del del 24/05/2018 e del 18/07/2018. Si ricorda che il preliminare prevede la cessione dell'area ad un prezzo di € 210.000,00, da corrispondere nel modo seguente:

- € 10.000,00 a titolo di caparra, da computarsi in conto prezzo, che è stata versata dal proponente 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. A tale proposito si informa che il Sig. Segoni ha recentemente esercitato la prima proroga prevista per la firma del contratto definitivo, versando € 15.000,00 nelle casse della Società;

- b) sono proseguite le attività finalizzate alla cessione degli altri 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. Nonostante lo sforzo profuso, così come già avvenuto negli anni precedenti, nella maggior parte dei casi, dopo il primo contatto e gli approfondimenti tecnici necessari, i soggetti inizialmente interessati non hanno presentato alcuna offerta;
- c) nei primi giorni del 2019 è stato completato l'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. Il costo di realizzazione, pari a complessivi € 41.173,20, di cui € 2.918 per costi tecnici e di direzione dei lavori, è stato interamente speso nell'esercizio 2018;
- 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 2020.

3. Le "rettifiche di liquidazione" al 31/12/2019

La voce "**Rettifiche di liquidazione**" presente nel Patrimonio Netto al 31/12/2019 ha assunto il valore di € **1.162.678**; 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**;

- **al 31/12/2019:**
 - (-) ulteriori accantonamenti al “Fondo costi e oneri di liquidazione”: € -7.868,00;
 - (-) maggiori ricavi di liquidazione previsti: € 647,00;
 per un totale di € **7.221,00**.

4. Il “Fondo costi e oneri di liquidazione” al 31/12/2019

Nella seguente tabella è riportata la composizione e la movimentazione del “Fondo costi e oneri di liquidazione” al 31/12/2019:

FONDO COSTI E ONERI DI LIQUIDAZIONE AL 31/12/2019				
VOCI	Saldo del fondo al 31/12/2018	Costi (ricavi) effettivamente sostenuti (conseguiti)	Maggiori (minori) previsioni	Saldo del fondo al 31/12/2018
Service sede sociale e conservazione documenti	9.000	3.000	0	6.000
Sistemazione archivio	1.000	0	0	1.000
Servizi contabili	15.000	5.179	500	10.321
Consulenze fiscali e amministrative	0	0	0	0
Spese notarili	0	0	0	0
Spese legali	0	0	0	0
Spese tecniche	0	0	0	0
Costi per sfalcio erba terreni	0	0	0	0
Costi per guardiania e piccole manutenzioni	3.000	0	0	3.000
Bonifica amianto e rifacimento coperture	0	0	0	0
Tassa annuale vidimazione libri e registri	1.548	516	0	1.032
Diritto annuale iscrizione Registro Imprese	360	120	0	240
Mantenimento dominio pec	210	70	0	140
Assicurazioni	0	0	0	0
Contributo di bonifica	405	193	173	386
IMU	12.340	4.114	2	8.228
TASI	393	131		262
Commissioni e spese bancarie	1.200	406	18	812
Compensi Collegio Sindacale	31.169	11.534	1.157	20.792
Compenso liquidatore	12.922	0	0	12.922
Spese di viaggio	2.400	560	0	1.840
Spese amministrative	6.000	3.135	3.135	6.000
Altri costi generali	0	0	0	0
Altre imposte e tasse	1.200	304	0	896
Sopravvenienze passive	3.000	3.482	2.483	2.000
Minusvalenze da alienazione cespiti	0	0	0	0
Interessi passivi	0	200	400	200
IRES	0	0	0	0
IRAP	0	0	0	0
Totale costi	101.146	32.945	7.868	76.069
Ricavi da cessione cespiti	0	0	0	0
Interessi attivi di conto corrente	-400	-348	-647	-699
Dividendi da partecipazioni	0	0	0	0
Sopravvenienze attive ordinarie	0	0	0	0
Totale ricavi	-400	-348	-647	-699
TOTALE	100.745	32.597	7.221	75.369

Gli ulteriori oneri accantonati al "Fondo costi e oneri di liquidazione" al termine dell'esercizio 2019 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 2019 la Società non ha intrattenuto, né instaurato alcun rapporto di lavoro dipendente.

Attività di ricerca e di sviluppo

Nel corso dell'esercizio 2019 non sono stati contabilizzati investimenti in attività di ricerca e sviluppo.

Partecipazioni in altre società

Nel corso dell'esercizio 2019 la Società non detenuto partecipazioni in altre società.

Sedi secondarie

Nel corso dell'esercizio 2019 la Società non ha avuto sedi secondarie.

Rischi connessi all'utilizzo di strumenti finanziari

Nel corso dell'esercizio 2019 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 2019 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 2019 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'emergenza innescata dalla diffusione del virus Covid-19 non sta avendo effetti negativi sulla Società, né dal punto di economico, né da quello finanziario.

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. A tali incertezze, già presenti negli esercizi precedenti, si aggiunge oggi il rischio di recessione economica derivante dalla pandemia da virus Covid-19.

Terranuova Bracciolini, 10 giugno 2020

Il Liquidatore
Dott. Alessandro Manetti