



Relazione sulla gestione al 31 dicembre 2020

(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 31/12/2020 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 31/12/2020 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 2020

Nel corso dell'esercizio 2020 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 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. Nel corso del 2020, anche a causa della pandemia da Covid-19, non si sono avute ulteriori richieste di approfondimento delle caratteristiche urbanistiche degli immobili di proprietà e non sono state ricevute offerte di acquisto;

- b) 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 2021. Nel corso del mese di gennaio 2020 è stata smaltita una parte della documentazione presente in archivio, in quanto riferita ad annualità precedenti al 2009.

Relativamente al contratto preliminare di compravendita dell'area edificabile di Levanella sottoscritto in data 07/02/2019 con il Sig. Gabriele Segoni, si fa presente che lo stesso ha esercitato nel corso del 2020 il diritto di proroga di un anno del termine per la stipula dell'atto di compravendita, effettuando il versamento di 15.000 euro previsto. Inoltre, nel corso del 2021 ha esercitato il diritto di proroga per una ulteriore annualità, effettuando il versamento di 20.000 euro sempre a titolo di caparra confirmatoria, così rinviando il termine ultimo per la stipula al 02/02/2022.

Si ricorda che il preliminare del 07/02/2019 prevede la cessione dell'area ad un prezzo di 210.000 euro. Inoltre, il data 07/04/2021 il Sig. Segoni ha formulato una nuova offerta di acquisto che include anche la Leopoldina e il terreno agricolo di proprietà di CSA ad un prezzo complessivo di 200.000 euro (quindi più basso di quello offerto per la sola area edificabile). Tale proposta verrà illustrata ai soci di CSA nel corso dell'Assemblea che sarà chiamata ad approvare il bilancio al 31/12/2020.

3. Le “rettifiche di liquidazione” al 31/12/2020

La voce “**Rettifiche di liquidazione**” presente nel Patrimonio Netto al 31/12/2020 ha assunto il valore di **1.182.907 euro**; 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**;

- **al 31/12/2020:**
 (-) ulteriori accantonamenti al “Fondo costi e oneri di liquidazione”: € - 20.629;
 (-) maggiori ricavi di liquidazione previsti: € 400;
 per un totale di **€ 20.229**.

4. Il “Fondo costi e oneri di liquidazione” al 31/12/2020

Nella seguente tabella è riportata la composizione e la movimentazione del “Fondo costi e oneri di liquidazione” al 31/12/2020:

FONDO COSTI E ONERI DI LIQUIDAZIONE AL 31/12/2020

VOCI	Saldo del fondo al 31/12/2019	Costi (ricavi) effettivamente sostenuti (conseguiti)	Maggiori (minori) previsioni	Saldo del fondo al 31/12/2020
Service sede sociale e conservazione documenti	6.000	3.000	3.000	6.000
Sistemazione archivio	1.000	1.180	180	-0
Servizi contabili	10.321	5.169	5.200	10.352
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	1.032	516	516	1.032
Diritto annuale iscrizione Registro Imprese	240	120	120	240
Mantenimento dominio pec	140	70	70	140
Assicurazioni	0	0	0	0
Contributo di bonifica	386	203	223	406
IMU	8.228	4.011	3.805	8.022
TASI	262	0	-262	0
Commissioni e spese bancarie	812	396	384	800
Compensi Collegio Sindacale	20.792	10.390	10.378	20.780
Compenso liquidatore	12.922	0	0	12.922
Spese di viaggio	1.840	108	-1.000	732
Spese amministrative	6.000	453	-2.000	3.547
Altri costi generali	0	0	0	0
Altre imposte e tasse	896	301	10	605
Sopravvenienze passive	2.000	5	5	2.000
Minusvalenze da alienazione cespiti	0	0	0	0
Interessi passivi	200	0	0	200
IRES	0	0	0	0
IRAP	0	0	0	0
Totale costi	76.069	25.922	20.629	70.776
Ricavi da cessione cespiti	0	0	0	0
Interessi attivi di conto corrente	-699	-202	-400	-897
Dividendi da partecipazioni	0	0	0	0
Sopravvenienze attive ordinarie	0	-3.669	0	3.669
Totale ricavi	-699	-3.871	-400	2.772
TOTALE	75.369	22.051	20.229	73.547

Gli ulteriori oneri accantonati al “Fondo costi e oneri di liquidazione” al termine dell’esercizio 2020 sono stati determinati simulando che la procedura di liquidazione abbia termine entro il 31/12/2022. 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 storerà 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 2020 la Società non ha intrattenuto, né instaurato alcun rapporto di lavoro dipendente.

Attività di ricerca e di sviluppo

Nel corso dell’esercizio 2020 non sono stati contabilizzati investimenti in attività di ricerca e sviluppo.

Partecipazioni in altre società

Nel corso dell’esercizio 2020 la Società non ha detenuto partecipazioni in altre società.

Sedi secondarie

Nel corso dell’esercizio 2020 la Società non ha avuto sedi secondarie.

Rischi connessi all’utilizzo di strumenti finanziari

Nel corso dell’esercizio 2020 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 2020 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 2020 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. Si resta sempre in attesa che il Comune di Montevarchi, sul cui territorio insistono i beni immobili di proprietà della Società, modifichi la destinazione urbanistica degli stessi al fine di renderli più appetibili per il mercato e, quindi, agevolare la cessione.

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 avuto effetti negativi sulla Società, né dal punto di economico, né da quello finanziario. Avendo determinato un rallentamento complessivo dell'economia, la pandemia ha anche rallentato la procedura di liquidazione.

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, 12 giugno 2021

Il Liquidatore
Dott. Alessandro Manetti
firmato