



Relazione sulla gestione

2021

(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 31/12/2021 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".

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 31/12/2021 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 2021

Nel corso dell'esercizio 2021 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 dell'esercizio 2021 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 2021, 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 a condizioni economiche migliorative per il 2022, in quanto a parità di condizioni, il corrispettivo dovuto è sceso da 3.000 euro a 2.400 euro all'anno;
- c) è continuata l'attività d'incasso del credito vantato verso SEI Toscana S.r.l. per i crediti TIA che furono ceduti prima dell'avvio della procedura di liquidazione.

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 2021 il diritto di proroga di un ulteriore anno del termine per la stipula dell'atto definitivo di compravendita, effettuando il versamento di ulteriori 20.000 euro. Pertanto, ad oggi, la caparra confirmatoria versata dal Sig. Segoni ammonta complessivamente a 45.000 euro. Il termine ultimo per la sottoscrizione del contratto definitivo è scaduto in data 07/02/2022, senza che CSA sia stata invitata a stipulare l'atto definitivo.

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 è stata illustrata ai soci di CSA nel corso dell'Assemblea del 28/06/2021, al termine della quale i Soci hanno preso atto della necessità di rimandare la valutazione della nuova offerta del Sig. Segoni alla prossima Assemblea, per avere modo di effettuare i necessari approfondimenti.

Si segnala inoltre che immediatamente dopo la chiusura dell'esercizio 2021 il Liquidatore ha distribuito ai soci un secondo acconto di liquidazione, pari a complessivi 400.000 euro.

3. Le “rettifiche di liquidazione” al 31/12/2021

La voce “**Rettifiche di liquidazione**” presente nel Patrimonio Netto al 31/12/2021 ha assunto il valore di **1.281.686 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;

- **al 31/12/2021:**

(-) svalutazione delle immobilizzazioni materiali: € -71.976;
(-) ulteriori accantonamenti al “fondo costi e oneri di liquidazione”: € -26.803;
per un totale di € 98.779.

La svalutazione delle immobilizzazioni materiali effettuata nel 2021 si è resa necessaria per adeguare il valore d’iscrizione in bilancio delle immobilizzazioni al loro presumibile valore di realizzo, che è stato ritenuto pari a quello indicato nelle recenti proposte di acquisto pervenute al liquidatore.

4. Il “Fondo costi e oneri di liquidazione” al 31/12/2021

Nella seguente tabella è riportata la composizione e la movimentazione del “Fondo costi e oneri di liquidazione” al 31/12/2021:

FONDO COSTI E ONERI DI LIQUIDAZIONE AL 31/12/2021				
VOCI	Saldo del fondo al 31/12/2020	Costi (ricavi) effettivamente sostenuti (conseguiti)	Maggiori (minori) previsioni	Saldo del fondo al 31/12/2021
Service sede sociale e conservazione documenti	6.000	3.000	3.000	6.000
Sistemazione archivio	-0		0	-0
Servizi contabili	10.352	5.189	5.200	10.363
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 guardiana e piccole manutenzioni	3.000	0	0	3.000
Verifiche ambientali area Levanella	0	6.900	0	-6.900
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	406	224	266	448
IMU	8.022	4.011	4.011	8.022
TASI	0	0	0	0
Commissioni e spese bancarie	800	417	451	834
Compensi Collegio Sindacale	20.780	10.390	10.378	20.768
Compenso liquidatore	12.922	0	0	12.922
Spese di viaggio	732	0	0	732
Spese amministrative	3.547	74	-1.473	2.000
Altri costi generali	0	3.064	4.064	1.000
Altre imposte e tasse	605	275	200	530
Sopravvenienze passive	2.000	0	0	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	70.776	34.250	26.803	63.329
Ricavi da cessione cespiti	0	0	0	0
Interessi attivi di conto corrente	-897	-170	0	-727
Dividendi da partecipazioni	0	0	0	0
Sopravvenienze attive ordinarie	3.669	-1.145	0	4.814
Totale ricavi	2.772	-1.315	0	4.087
TOTALE	73.547	32.935	26.803	67.415

Gli ulteriori oneri accantonati al “Fondo costi e oneri di liquidazione” al termine dell’esercizio 2021 sono stati determinati simulando che la procedura di liquidazione abbia termine entro il 31/12/2023. 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 2021 la Società non ha intrattenuto, né instaurato alcun rapporto di lavoro dipendente.

Attività di ricerca e di sviluppo

Nel corso dell’esercizio 2021 non sono stati contabilizzati investimenti in attività di ricerca e sviluppo.

Partecipazioni in altre società

Nel corso dell’esercizio 2021 la Società non ha detenuto partecipazioni in altre società.

Sedi secondarie

Nel corso dell’esercizio 2021 la Società non ha avuto sedi secondarie.

Rischi connessi all’utilizzo di strumenti finanziari

Nel corso dell’esercizio 2021 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 2021 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 2021 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, agevolandone così la cessione. Allo stato attuale, infatti, permangono ancora molti dubbi sulla destinazione di tali immobili e sulla possibilità che un eventuale acquirente possa realizzarci effettivamente qualcosa, circostanze queste che rendono i beni scarsamente interessanti per il mercato. Ciò nonostante, in seguito agli annunci inseriti sul sito immobiliare.it, lo scorso mese di marzo il Liquidatore ha ricevuto una nuova proposta informale di acquisto dell’area edificabile per la realizzazione di un parco fotovoltaico. Tale proposta, che è comunque subordinata al realizzarsi di una serie di condizioni che permettano il pieno sfruttamento economico dell’area, è stata recentemente integrata con la disponibilità ad acquistare anche il terreno agricolo da destinare allo stesso

scopo. La prima parte della proposta è già stata illustrata ai soci nel corso dell'Assemblea del 19/04/2022 e l'illustrazione sarà completata nel corso dell'Assemblea in cui verrà approvato il bilancio d'esercizio 2021.

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. Si auspica che l'iter amministrativo già avviato dal Comune di Montevarchi possa arrivare a conclusione il prima possibile.

Terranuova Bracciolini, 12 maggio 2022

Il Liquidatore

Dott. Alessandro Manetti

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