



# **Relazione sulla gestione al 31 dicembre 2015**

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

## Sommario

1. Premessa .....	2
2. Le principali attività svolte durante l'esercizio 2015 .....	3
3. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio 2015.....	4
4. Le "rettifiche di liquidazione" al 31/12/2015 .....	5
5. Il "Fondo costi e oneri di liquidazione" al 31/12/2015.....	6
6. Altre informazioni richieste dall'art. 2428 del Codice Civile .....	7

\*\*\*

### 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 31/12/2015 rappresenta il secondo 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”.

## **2. Le principali attività svolte durante l'esercizio 2015**

Nel corso dell'esercizio 2015 l'attività del Liquidatore si è concentrata, come necessario, sulle attività relative alla vendita di tutti i beni ancora di proprietà della Società e al pagamento dei debiti esistenti; in particolare, nel corso di tale periodo sono state svolte le seguenti attività:

- a) in data 26/02/2015, per effetto delle somme messe a disposizione da SEI Toscana S.r.l., la Società ha effettuato il rimborso totale dei due mutui che al 31/12/2014 risultavano ancora in essere con la Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio, rispettivamente per € 519.727 e per € 246.849; si trattava di mutui compresi nel ramo d'azienda conferito a SEI Toscana S.r.l. in data 26/06/2013, ma nei quali la società conferitaria non era mai subentrata, impegnandosi tuttavia a mettere a disposizione di CSA le somme per il regolare pagamento delle rate semestrali;
- b) all'inizio del mese di aprile 2015 sono stati pubblicati sul sito internet istituzionale dei Comuni di Montevarchi, S. Giovanni Valdarno e Terranuova Bracciolini n. 3 avvisi pubblici di manifestazione d'interesse alla presentazione di offerte economiche per l'acquisto al valore d'iscrizione in bilancio dei terreni agricoli, delle aree edificabili e dei fabbricati di proprietà della Società. Purtroppo, entro la data stabilita nell'avviso non è pervenuta alcuna manifestazioni d'interesse. Pertanto, il sottoscritto Liquidatore, in attesa che si perfezionasse l'incarico da affidare a un professionista per l'aggiornamento del valore di mercato dei suddetti beni, ha ritenuto prudenzialmente necessario procedere a un prima svalutazione in misura pari al 10% del valore d'iscrizione in bilancio degli stessi.

Nel corso del mese di ottobre 2015 è stata inviata una comunicazione al rappresentante legale di Prada S.p.a., società proprietaria di stabilimenti e terreni confinanti con quelli di proprietà di CSA, per informarlo della disponibilità a cedere i suddetti immobili. A tale comunicazione Prada S.p.a. non ha mai risposto.

Come già segnalato ai soci nel corso delle Assemblee che si sono tenute nel corso del 2015, durante l'esercizio in commento è stata portata avanti anche una trattativa con CNA Valdarno per l'utilizzo delle aree di proprietà della Società per la realizzazione di depositi di attrezzature delle varie imprese edili della zona; la trattativa, tuttavia, non ha avuto un esito positivo, a causa del mancato accordo sugli aspetti economici del progetto;

- c) alla fine del mese di aprile 2015 sono state rimborsate alla Società le quote della Banca di Credito Cooperativo del Valdarno al valore di € 10.328, contro € 10.432 di valore d'iscrizione in bilancio;

- d) all'inizio del mese di maggio 2015 è stato pubblicato sul sito internet istituzionale dei Comuni di Montevarchi, S. Giovanni Valdarno e Terranuova Bracciolini un avviso pubblico di manifestazione d'interesse alla presentazione di offerte economiche per l'acquisto al valore d'iscrizione in bilancio delle partecipazioni in C.R.C.M. S.r.l.. Entro la data stabilita nell'avviso non è pervenuta alcuna manifestazioni d'interesse. Nel successivo mese di giugno il Liquidatore ha offerto le quote ai soci di CRCM: anche in questo caso, non è pervenuta alcuna offerta. Nel mese di dicembre la Infrastrutture Leggere S.r.l. ha presentato un'offerta irrevocabile di acquisto delle suddette quote al prezzo di € 89.500, in forza della quale il Liquidatore ha attivato l'iter per consentire l'esercizio del diritto di prelazione ai soci di CRCM, diritto che non è stato esercitato nei termini previsti. In seguito all'acquisizione di Infrastrutture Leggere S.r.l. da parte di STA S.p.a., le suddette quote sono state cedute a quest'ultima società con atto del 14/03/2016 al prezzo di € 89.500;
- e) in data 09/12/2015 è stato stipulato con CSAI S.p.a. l'atto di cessione delle quote di partecipazione in SEI Toscana S.r.l. del valore nominale di € 719.000 e del credito per finanziamento soci di € 84.823,17. Come meglio specificato nella Nota integrativa al bilancio d'esercizio al 31/12/2015, la cessione ha permesso di conseguire una plusvalenza di € 98.326. Per la scelta del contraente non è stato possibile procedere mediante procedura ad evidenza pubblica, in quanto lo statuto di SEI Toscana prevede il divieto per i soci di cedere le quote a soggetti terzi rispetto a quelli già presenti nella compagine sociale; per tale ragione, a luglio 2015 le quote di partecipazione sono state offerte in vendita ai soli soci di SEI Toscana e l'unica offerta pervenuta è stata quella di CSAI S.p.a.;
- f) 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 2016.

### **3. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio 2015**

Nel periodo intercorrente fra la chiusura dell'esercizio 2015 e la data di redazione della presente relazione sono avvenuti i seguenti fatti di rilievo:

- a) è stata avviata una trattativa con SEI Toscana S.r.l. per la cessione dell'area edificabile di proprietà della Società, che tuttavia si è interrotta a causa della particolare destinazione urbanistica dell'area che renderebbe necessaria una variante al regolamento urbanistico del Comune di Montevarchi, per la quale sono necessari tempi tecnici incompatibili con le esigenze di SEI Toscana;
- b) in data 27/05/2016 il Rag. Massimo Longini, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Prato al n. 253/A e al Registro dei Revisori Legali al n. 86632, su incarico del Liquidatore, ha redatto una perizia tecnica estimativa degli immobili di proprietà della Società, al fine di verificare che il relativo valore d'iscrizione in bilancio sia allineato al valore di presunto

realizzo. Dalla perizia del Rag. Longini è emerso un valore di mercato dei suddetti immobili complessivamente pari a Euro 702.635, di cui:

- Fabbricati strumentali: Euro 432.111;
- Terreni edificabili: Euro 224.844;
- Terreni agricoli: Euro 45.680;

Per tale ragione, il sottoscritto Liquidatore ha effettuato le necessarie svalutazioni già in sede di bilancio d'esercizio al 31/12/2015, così come previsto dai vigenti principi contabili. Per completezza, si segnala che tali svalutazioni non sono state imputate a conto economico, ma alla voce "Rettifiche di liquidazione" presente nel patrimonio netto della Società (così come previsto dal Documento n. 11 emanato dall'Istituto di Ricerca dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili nel mese di giugno 2011); ciò, in quanto è stato ritenuto che la perdita di valore, derivante dal confronto fra il valore d'iscrizione in bilancio e il valore peritale, non sia certa nel suo ammontare, avendo il perito fatto riferimento alla situazione esistente ad oggi, senza tenere conto del fatto che nel corso del 2016 il Comune di Montevarchi sarà chiamato ad adottare il nuovo piano strutturale e il conseguente regolamento urbanistico comunale, atti in forza dei quali potrà essere ripristinato, almeno in parte parte, il valore delle immobilizzazioni di proprietà della Società e, auspicabilmente, si possa procedere ad una loro cessione a prezzi più elevati rispetto al valore d'iscrizione in bilancio;

- c) in data 23/05/2016 il Liquidatore ha assunto la decisione, sussistendo le condizioni previste dalla Legge, di assegnare ai soci un acconto sul riparto di liquidazione per complessivi € 570.000, in proporzione alle quote da ciascuno possedute.

#### 4. Le "rettifiche di liquidazione" al 31/12/2015

La voce "Rettifiche di liquidazione" presente nel Patrimonio Netto al 31/12/2015 ha assunto il valore di € **767.064**; tale importo è dato dalle seguenti svalutazioni/rivalutazioni effettuate a partire dalla data di messa in liquidazione della Società:

- **svalutazioni/rivalutazioni effettuate 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**.
- **svalutazioni/rivalutazioni effettuate 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**.

- **svalutazioni/rivalutazioni effettuate 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**.

## 5. Il "Fondo costi e oneri di liquidazione" al 31/12/2015

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

FONDO COSTI E ONERI DI LIQUIDAZIONE AL 31/12/2015				
VOCI	Saldo del fondo al 31/12/2014	Costi (ricavi) effettivamente sostenuti (conseguiti)	Maggiori (minori) previsioni 2015	Saldo del fondo al 31/12/2015
Service sede e conservazione documenti	33.000	4.800	0	28.200
Sistemazione archivio	11		-11	0
Servizi contabili	6.240	5.082	4.800	5.958
Consulenze fiscali e amministrative	0	0	0	0
Spese legali	2.000	0	0	2.000
Spese tecniche	3.000	2.621	6.240	6.620
Costi per sfalcio erba terreni	3.000	0	0	3.000
Costi per guardiana e piccole manutenzioni	3.915	0	0	3.915
Tassa annuale vidimazione libri e registri	516	516	516	516
Diritto annuale iscrizione Registro Imprese	201	131	131	201
Mantenimento dominio pec	70	70	70	70
Assicurazioni	2.000	0	-2.000	0
Contributo di bonifica	146	108	0	38
IMU/TASI	3.848	4.114	4.380	4.114
TASI	381	131	-119	131

Commissioni e spese bancarie	500	1.142	1.547	905
Compensi Collegio Sindacale	12.319	10.390	8.461	10.390
Compenso liquidatore	49.700	0	1.988	51.688
Altri costi generali	1.886	3.346	2.460	1.000
Altre imposte e tasse	0	1.049	1.149	100
Sopravvenienze passive	0	2.352	2.852	500
IRES	0	0	0	0
IRAP	0	0	0	0
<b>Totale costi</b>	<b>122.731</b>	<b>35.851</b>	<b>32.464</b>	<b>119.344</b>
Interessi attivi di conto corrente	-148	-2.345	-3.197	-1.000
dividendi da partecipazioni	0	-4.494	-4.494	0
sopravvenienze attive ordinarie	0	-13.341	-13.341	0
<b>Totale ricavi</b>	<b>-148</b>	<b>-20.179</b>	<b>-21.032</b>	<b>-1.000</b>
<b>TOTALE</b>	<b>122.583</b>	<b>15.671</b>	<b>11.432</b>	<b>118.344</b>

Gli ulteriori oneri accantonati al fondo al termine dell'esercizio 2015 tengono conto del fatto che, contrariamente a quanto previsto in sede di bilancio 2014, non è stato possibile concludere la procedura di liquidazione della Società entro la fine dell'esercizio in commento.

## 6. 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 2015 la Società non ha intrattenuto, né istaurato alcun rapporto di lavoro dipendente.

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

Nel corso dell'esercizio 2015 non sono stati contabilizzati investimenti in attività di ricerca e sviluppo.

### **Partecipazioni in altre società**

Nel corso dell'esercizio 2015 la Società ha detenuto solo le partecipazioni in S.E.I. Toscana S.r.l, C.R.C.M. S.r.l. e, per breve periodo di tempo, in Banca di Credito Cooperativo del Valdarno, come meglio dettagliato nella Nota integrativa.

### **Sedi secondarie**

Nel corso dell'esercizio 2015 la Società non ha avuto sedi secondarie.

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

Nel corso dell'esercizio 2015 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 2015 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 2015 la Società è stata soggetta al controllo "congiunto" degli Enti locali soci della stessa.

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

Terminata la fase di cessione delle partecipazioni societarie, ad oggi il principale rischio per la Società rimane 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 risulta caratterizzata da incertezze circa i tempi di conclusione del procedimento di cessione degli immobili di proprietà della Società, stante la particolare destinazione d'uso 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, 28 maggio 2016

Il Liquidatore  
*Alessandro Manetti*