

**VALORE CITTA' S.R.L. IN LIQUIDAZIONE**

Codice fiscale 03752720403 – Partita iva 03752720403  
 Piazza del Popolo 10 - 47521 Cesena (FC)  
 Numero R.E.A 314891  
 Registro Imprese di FC n. 03752720403  
 Capitale Sociale € 17.542.274,00 i.v.

**BILANCIO FINALE DI LIQUIDAZIONE AL 06/11/2019**

*Gli importi presenti sono espressi in unita' di euro*

<b>STATO PATRIMONIALE - ATTIVO</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>06/11/2019</b>
<b>A) CREDITI VERSO SOCI P/VERS.TI ANCORA DOVUTI</b>	0	0
<b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>		
I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	0	0
II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	0	0
III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	8.830	8.830
<b>B TOTALE IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>8.830</b>	<b>8.830</b>
<b>C) ATTIVO CIRCOLANTE</b>		
I) RIMANENZE	15.472.725	14.939.725
) Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita	0	0
II) CREDITI :		
1) Esigibili entro l'esercizio successivo	1.978	0
II TOTALE CREDITI :	1.978	0
III) ATTIVITA' FINANZIARIE (non immobilizz.)	0	0
IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE	33.431	0
<b>C TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>15.508.134</b>	<b>14.939.725</b>
<b>D) RATEI E RISCONTI</b>	<b>2.924</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE STATO PATRIMONIALE - ATTIVO</b>	<b>15.519.888</b>	<b>14.948.555</b>

<b>STATO PATRIMONIALE - PASSIVO</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>06/11/2019</b>
<b>A) PATRIMONIO NETTO</b>		
I) Capitale	17.542.274	17.542.274
II) Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0
III) Riserve di rivalutazione	0	0
IV) Riserva legale	0	0
V) Riserve statutarie	0	0
VI) Altre riserve / Rettifiche di liquidazione	4.503.327 -	4.552.827 -
VII) Ris. per operaz. di copert. dei flussi fin. attesi	0	0
VIII) Utili (perdite) portati a nuovo	1.770.017 -	1.769.036 -
IX) Utile (perdita) dell' esercizio	981	467
di cui Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X) Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
<b>A TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>11.269.911</b>	<b>11.220.878</b>
<b>B) FONDI PER RISCHI E ONERI</b>	<b>147.000</b>	<b>0</b>
<b>C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>D) DEBITI</b>		
1) Esigibili entro l'esercizio successivo	4.077.122	3.727.677
<b>D TOTALE DEBITI</b>	<b>4.077.122</b>	<b>3.727.677</b>
<b>E) RATEI E RISCONTI</b>	<b>25.855</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE STATO PATRIMONIALE - PASSIVO</b>	<b>15.519.888</b>	<b>14.948.555</b>

<b>CONTO ECONOMICO</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>06/11/2019</b>
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	81.049	608.514
5) Altri ricavi e proventi		
<i>b) Altri ricavi e proventi</i>	328	347
<b>5 TOTALE Altri ricavi e proventi</b>	<b>328</b>	<b>347</b>
<b>A TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>81.377</b>	<b>608.861</b>

**B) COSTI DELLA PRODUZIONE**

6) per materie prime,suss.,di cons.e merci	0	0
7) per servizi	55.192	50.538
11) variaz.riman.di mat.prime,suss.di cons.e merci	496.082	533.000
14) oneri diversi di gestione	617.656 -	121.450 -
<b>B TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>66.382 -</b>	<b>462.088</b>
<b>A-B TOTALE DIFF. TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE</b>	<b>147.759</b>	<b>146.773</b>

**C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI**

16) Altri proventi finanz. (non da partecipaz.)		
<i>d) proventi finanz. diversi dai precedenti:</i>		
<i>d5) da altri</i>	2	0
<b>d TOTALE proventi finanz. diversi dai precedenti:</b>	<b>2</b>	<b>0</b>
<b>16 TOTALE Altri proventi finanz. (non da partecipaz.)</b>	<b>2</b>	<b>0</b>
17) interessi e altri oneri finanziari da:		
<i>e) altri debiti</i>	146.780	146.306
<b>17 TOTALE interessi e altri oneri finanziari da:</b>	<b>146.780</b>	<b>146.306</b>
<b>15+16-17±17bis TOTALE DIFF. PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>	<b>146.778 -</b>	<b>146.306 -</b>

**D) RETTIFICHE DI VAL. DI ATTIV. E PASSIV. FINANZIARIE**

<b>A-B±C±D TOTALE RIS. PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>981</b>	<b>467</b>
<b>21) Utile (perdite) dell'esercizio</b>	<b>981</b>	<b>467</b>

Il presente bilancio e' reale e corrisponde alle scritture contabili.

## **RELAZIONE DEL LIQUIDATORE**

Egregio socio unico,

in ottemperanza all'incarico conferitomi, Vi rimetto il **Bilancio Finale di Liquidazione al 06/11/2019** della Vostra società. Come potete osservare, esso si chiude con un capitale netto di liquidazione finale pari ad **euro 11.220.878,34** così come risulta anche dal "PIANO DI RIPARTO" che segue.

Il sottoscritto liquidatore per garantirVi il risultato suddetto ha provveduto:

- all'intero pagamento dei debiti che risultavano in essere, ad eccezione della somma complessiva di € 3.076.022,75 verso la banca Credit Agricole di Cesena (di cui € 2.990.000,00 come mutuo chirografario) che il socio unico Comune di Cesena si accolla e dei debiti di € 10.500,00 per depositi cauzionali incassati su affitti e di € 641.153,86 per residuo prezzo da saldare su acquisto di immobili dal Comune di Cesena nei quali il socio unico Comune di Cesena subentra;

- all'intero incasso dei crediti ad eccezione dei crediti di € 8.829,94 per depositi cauzionali per oneri di urbanizzazione e vari versati al Comune di Cesena e nei quali il socio unico Comune di Cesena subentra;

- all'estinzione dei conti correnti bancari presso la banca Credit Agricole di Cesena;

- all'assegnazione di tutto il patrimonio immobiliare della società valutato in € 14.939.725,01 al socio unico Comune di Cesena;

la società VALORE CITTA' S.R.L. in liquidazione assegna al socio unico COMUNE DI CESENA i beni elencati nel successivo inventario; il valore dei beni assegnati ammonta a complessivi Euro 14.939.725,01 (quattordicimilioninovecento trentanovemilasettecento-venticinque virgola zero uno).

In particolare, il bene denominato "Palazzina Uffici del Gasometro" ovvero, "Palazzina Vigili di Via Cavour", sviluppantesi tra i piani seminterrato, terra e primo, con relativa corte di pertinenza, sita in Cesena, Corso Cavour 103, angolo Vicolo del Gasometro, è sottoposto alla disciplina dettata dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), giusto atto amministrativo della Soprintendenza Beni Archeologici e Paesaggistici di Ravenna del 21 settembre 2010, repertorio 2335, trascritto a Forlì l'11 aprile 2012 all'articolo 3952, e pertanto, in riferimento a tale bene tutti gli effetti del presente riparto si intendono sospensivamente condizionati al mancato esercizio della prelazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività culturali, della Regione o altro ente pubblico territoriale competente, così come previsto dagli artt. 60 ss. D.Lgs. n. 42 del 2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e decorreranno dal verificarsi di tale evento, con efficacia retroattiva.

Al fine del presente riparto, si precisa che nell'eventualità che il Ministero per i Beni e le Attività culturali, la Regione o altro ente pubblico territoriale competente esercitino la prelazione su detto bene, la società VALORE CITTA' S.R.L. in liquidazione assegna al socio unico COMUNE DI CESENA, in sostituzione di tale bene, una somma di denaro oppure il corrispondente credito verso l'ente che ha esercitato la prelazione ed avrà acquistato il bene, di complessivi Euro 827.065 (ottocentoventisettemila sessantacinque virgola zero zero), pari al valore di assegnazione del bene previsto nell'inventario dei beni assegnati, nel presente bilancio e nel presente riparto.

Si riporta di seguito il riparto finale di liquidazione in cui si rileva che i valori da assegnare al socio unico Comune di Cesena corrispondono solo ad una quota del capitale da essi sottoscritto e versato, e questo a causa degli utili e delle perdite realizzati nell'arco dell'attività sociale, e delle rettifiche di liquidazione iscritte: il totale da ripartire ammonta ad € 14.948.554,95 di attivo ed € 3.727.676,61 di passivo, per un totale netto di liquidazione di € 11.220.878,34.

<b>BILANCIO FINALE DI LIQUIDAZIONE</b>		
<i>DESCRIZIONE</i>	<i>DARE</i>	<i>AVERE</i>
CAPITALE SOCIALE		17.542.274,00
RETTIFICHE DI LIQUIDAZIONE	4.552.827,00	
PERDITE PORTATE A NUOVO	1.769.035,57	
UTILE D'ESERCIZIO		466,91
<b>PATRIMONIO NETTO DI LIQUIDAZIONE</b>		<b>11.220.878,34</b>
<b>PIANO DI RIPARTO a favore del socio unico</b>		
<i>DESCRIZIONE</i>	<i>DARE</i>	<i>AVERE</i>
<i>Patrimonio immobiliare assegnato</i>	14.939.725,01	
<i>Credito per cauzioni versate</i>	8.829,94	
<i>Debito v/banca</i>		3.076.022,75
<i>Debito per depositi cauzionali incassati</i>		10.500,00
<i>Debito commerciale v/socio</i>		641.153,86
	14.948.554,95	3.727.676,61
<b>PATRIMONIO NETTO DI LIQUIDAZIONE</b>	<b>11.220.878,34</b>	

Egregio socio unico,

il bilancio viene redatto in forma abbreviata in quanto non sono stati superati, per due esercizi consecutivi, i limiti previsti dall'art.2435-bis del Codice Civile.

Il Bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile ed ai principi contabili nazionali pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità; esso rappresenta pertanto con chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Il contenuto dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico è quello previsto dagli artt.2424 e 2425 del Codice Civile.

In data 1 luglio 2015 ha avuto effetto la delibera di scioglimento anticipato della società con messa in liquidazione, adottata il 25 giugno 2015.

Il presente bilancio è stato redatto ai sensi dell'art. 2490, c.4, c.c., tenuto conto delle indicazioni fornite dal principio contabile OIC n. 5.

Anche se durante la liquidazione non vi è più un complesso produttivo funzionante, sono stati egualmente utilizzati gli schemi di stato patrimoniale e di conto economico previsti dagli artt. 2424 e 2425 c.c., con le deroghe consentite dall'art. 2435-bis c.c., perché ciò consente di meglio apprezzare la dinamica delle componenti patrimoniale e reddituali e le modifiche subite dalla composizione del patrimonio netto.

### Redazione del Bilancio

Le informazioni contenute nel presente documento sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello Stato Patrimoniale e nel Conto Economico.

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art.2423, comma 4 e all'art.2423-bis comma 2 del Codice Civile.

Secondo quanto disposto dal Codice Civile il Bilancio d'esercizio, sono redatti in unità di Euro, senza cifre decimali: tutti gli importi espressi in unità di Euro sono stati arrotondati, all'unità inferiore se inferiori a 0,5 Euro e all'unità superiore se pari o superiori a 0,5 Euro.

### Struttura e contenuto del Prospetto di Bilancio

Lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico e le informazioni di natura contabile contenute nella presente Relazione sono conformi alle scritture contabili, da cui sono direttamente desunti.

Nell'esposizione dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico non sono stati effettuati raggruppamenti delle voci precedute da numeri arabi, come invece facoltativamente previsto dall'art.2423 ter del Codice Civile.

Ai sensi dell'art.2423 ter del Codice Civile, si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili con l'esercizio precedente; non vi è stata pertanto necessità di adattare alcuna voce dell'esercizio precedente.

Ai sensi dell'art.2424 del Codice Civile si conferma che non esistono elementi dell'attivo o del passivo che ricadano sotto più voci del prospetto di bilancio.

### Criteri di valutazione

Il presente bilancio, così come il bilancio 31/12/2015, 31/12/2016, 31/12/2017 e 31/12/2018, è stato redatto secondo criteri valutativi di presunto realizzo/estinzione, consistenti in:

- Beni: presunto valore di realizzo;
- Crediti: presunto valore di realizzo;
- Passività: presunto valore di estinzione;

mentre il bilancio al 31.12.2014 e il rendiconto della gestione al 30.06.2015 erano stati redatti con valori di funzionamento.

L'inizio della liquidazione comporta il venir meno della distinzione dell'attivo tra Immobilizzazioni ed Attivo circolante (OIC 5), in quanto tutti i beni ed i diritti della società sono destinati al realizzo diretto sul mercato nel più breve tempo possibile, pertanto si è optato per il trasferimento delle Immobilizzazioni nelle Rimanenze.

### Deroghe

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art.2423 comma 5 del Codice Civile.

La società si è avvalsa, come gli anni precedenti, della facoltà di valutare i crediti, i debiti e i titoli senza applicare il criterio di valutazione del costo ammortizzato e l'attualizzazione, così come previsto dall'art.2435 bis e dai relativi principi contabili nazionali di riferimento OIC.

Immobilizzazioni finanziarie: crediti

	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Valore di inizio esercizio	8.830	8.830
Valore di fine esercizio	8.830	8.830

I crediti iscritti fra le immobilizzazioni finanziarie, sono relativi a depositi cauzionali per oneri di urbanizzazione e vari versati al Comune di Cesena e nei quali il socio unico Comune di Cesena subentra.

Rimanenze

Il Liquidatore ha ritenuto opportuno indicare quale valore delle rimanenze finali, non il costo storico di acquisto, ma il valore di mercato, aggiornato con l'effettuazione di perizie giurate di tecnici abilitati. Infatti l'art. 2426 c.1 n.9 del codice civile, impone il confronto fra costo e valore di realizzazione desumibile dall'andamento di mercato, e l'obbligo di iscrivere a bilancio il minor valore tra "costo" e "mercato". L'obiettivo è quello di eliminare quei costi che si prevede non possano essere recuperati in futuro.

Il liquidatore procede all'assegnazione di tutto il patrimonio immobiliare della società valutato in € 14.939.725,01 al socio unico Comune di Cesena

**Inventario descrittivo:**

Ex scuola S.Cristoforo	€ 313.000,00
Ex Colonia Pinarella	€ 1.080.000,00
Area Casello cesena Nord via Biella	€ 30.000,00
Area Aiuole	€ 590.000,00
Area edif. Rotonda Case Finali	€ 10.000,00
Area edif. Pievesestina	€ 168.000,00
Area edif. Ronta con fabbricato	€ 255.872,12
Palazzina Vigili Urbani	€ 827.065,00
Capann.Podere Mart.4	€ 110.000,00
Casa Colonica case castagnoli	€ 227.000,00
Area per sede protezione civile	€ 927.306,00
Rist. Conca Verde	€ 630.872,00
Ristorante Bar Centro Servizi Torredel Moro	€ 297.000,00
Appartamento Centro Servizi Torredel Moro	€ 42.000,00
Podere Martorano 5	€ 914.862,00
Area Pievesestina Kuliscioff	€ 320.000,00
Complesso via Sorrivoli - Ex Hera	€ 4.367.233,90
Impianto frigorifero Mercato ortofrutticolo	€ 3.218.009,58
Circolo Tennis Via Veneto	€ 611.504,41
<b>TOTALE RIMANENZE</b>	<b>€ 14.939.725,01</b>

	Prodotti finiti e merci	Totale rimanenze
Valore di inizio esercizio	15.472.725	15.472.725
Variazione nell'esercizio	(533.000)	(533.000)
Valore di fine esercizio	14.939.725	14.939.725

Patrimonio netto

Il capitale sociale è pari a 17.542.274,00 interamente sottoscritto e versato.

Le voci sono espone in bilancio al loro valore contabile secondo le indicazioni contenute nel principio contabile OIC 28.

Variations nelle voci di patrimonio netto

Con riferimento all'esercizio in chiusura nelle tabelle seguenti vengono espone le variazioni delle singole voci del patrimonio netto, nonché il dettaglio delle altre riserve, se presenti in bilancio.

	Capitale	Varie altre riserve	Totale altre riserve	Utili (perdite) portati a nuovo	Utile (perdita) dell'esercizio	Totale patrimonio netto
Valore di inizio esercizio	17.542.274	(4.503.327)	(4.503.327)	(1.770.017)	981	11.269.911
Destinazione del risultato dell'esercizio precedente						
Altre destinazioni	-	-	-	-	-	-
Altre variazioni		49.500	49.500			
Decrementi	-	-	-	(981)	(514)	(49.133)
Valore di fine esercizio	17.542.274	(4.552.827)	(4.552.827)	(1.769.036)	467	11.220.778

Dettaglio varie altre riserve

Si dettagliano qui di seguito le movimentazioni di rettifica iniziali della liquidazione che hanno determinato l'esposizione del Patrimonio netto di liquidazione così come sopra riportato nello schema:

RETTIFICHE LIQUIDAZIONE SALDO	Variazioni	
Saldo iniziale	+ 4.503.327	D
Adeguamento fondo costi e oneri di liquidazione	49.500	D
TOTALE RETTIFICHE DI LIQUIDAZIONE	+ 4.552.827	D

Il totale del conto Rettifiche di Liquidazione di euro 4.552.827 è così composto:

-la parte relativa ai costi ed oneri di liquidazione per un ammontare pari ad euro 1.802.827;

-le rimanenze, da cui scaturisce una svalutazione prudenziale di inizio liquidazione di euro 2.750.000, che accolgono anche gli immobili e terreni precedentemente classificati nelle Immobilizzazioni, e vengono valutate al presunto valore di realizzo e pertanto sono state analizzate analiticamente sulla base della tipologia, della localizzazione, dei valori a base d'asta più recenti che non hanno comunque fatto registrare alcuna offerta, dai prezzi delle transazioni del mercato immobiliare.



Fondo per costi e oneri di liquidazione

La funzione del fondo costi e oneri di liquidazione è quella di indicare l'ammontare complessivo dei costi e degli oneri che si prevede ragionevolmente di sostenere per tutta la durata della liquidazione, al netto dei proventi che si prevede di conseguire, i quali forniscono una copertura, di norma parziale, di quei costi ed oneri.

Tutti i costi oneri e ricavi che non è stato possibile quantificare in maniera attendibile al momento della redazione del Bilancio iniziale di liquidazione non sono stati iscritti nel fondo.

L'iscrizione iniziale nel fondo di tali costi, oneri e proventi, costituisce una deviazione dai principi contabili applicabili al bilancio ordinario di esercizio, che è giustificata dalla natura straordinaria dei bilanci di liquidazione e, in particolare, dalle finalità esclusivamente prognostiche del bilancio iniziale di liquidazione.

Viene riportata, secondo le disposizioni previste dell'OIC5, la composizione del fondo:

FONDO COSTI E ONERI LIQUIDAZIONE	Importo Iniziale	Utilizzi 2015	Utilizzi 2016	Utilizzi 2017	Utilizzi 2018	Utilizzi 2019	Importo Finale
A Costi e oneri di liquidazione							
Costi acquisti merce	54.000	34.000	30.000	5.000	-		
Costi per servizi	148.772	28.772	60.000	65.000	55.000		50.000
Costi per oneri diversi di gestione	233.355	43.355	105.000	90.000	83.000		75.500
Oneri finanziari	408.500	78.500	155.000	155.000	147.918		146.000
TOTALE A	844.627	184.627	350.000	315.000	285.918		271.500
B - Proventi della liquidazione							
Vendita immobili	3.860.000		160.000	418.000	-		541.000
Affitti attivi	133.000	39.000	47.000	67.000	81.000		67.000
Variazione rimanenze	-6.186.700	34.000	-160.700	-660.000	-496.082		-533.000
TOTALE B	-2.193.700	73.000	46.300	-175.000	-415.082		75.000
Adeguamento fondo				-1.285.000	-		49.500
Utilizzo fondo							147.000
TOTALE	-3.038.327	111.627	303.700	1.775.000	701.000		0

L'adeguamento del fondo costi ed oneri di liquidazione è stato necessario per effetto dell'andamento effettivo delle vendite di questi anni (ridotto rispetto alle previsioni) e della proroga della liquidazione fino al 06 novembre 2019.

Debiti

	Debiti verso banche	Acconti/ Depositi	Debiti verso fornitori	Debiti tributari	Altri debiti	Totale debiti
Valore di inizio esercizio	3.387.969	37.150	10.559	290	641.154	4.077.122
Variazione nell'esercizio	(311.946)	26.650	(10.559)	(290)	-	(349.445)
Valore di fine esercizio	3.076.023	10.500	-	-	641.154	3.727.677

Trattasi della somma complessiva di € 3.076.022,75 verso la banca Credit Agricole di Cesena (di cui € 2.990.000,00 come mutuo chirografario) che il socio unico Comune di Cesena si accolla e dei debiti di € 10.500,00 per depositi cauzionali incassati su affitti e di € 641.153,86 per residuo prezzo da saldare su acquisto di immobili dal Comune di Cesena nei quali il socio unico Comune di Cesena subentra.

Informazioni relative allo sviluppo dell'attività di liquidazione, ai sensi dell'art. 2490 c.c.

L'attività di liquidazione nel corso del 2019 è stata effettuata conformemente alle indicazioni previste nel bilancio iniziale di liquidazione ed alle indicazioni del socio unico.

Cesena, 06 novembre 2019

*Il liquidatore*  
Dott. Francesco Pasqualicchio