



Pisa, 6 luglio 2016

 **VALDARNO S.r.l.**
in liquidazione
Prot. n. 1240 del 07.07.16

Ai soci di Valdarno S.r.l. in liquidazione:
Comune di Pisa
Toscana Energia S.p.A.
Gea - Servizi per l'ambiente S.p.A. in liquidazione
Loro indirizzi

Oggetto: Modifica dei criteri in base ai quali deve svolgersi la liquidazione (art. 2487, co. 3, c.c.); distribuzione di acconti sul risultato della liquidazione: assegnazione di beni sociali al socio Toscana Energia S.p.A. - Nota informativa

L'assemblea del 5 dicembre 2014, nel corso della quale è stato deliberato lo scioglimento della società, ha fissato i criteri di svolgimento della liquidazione di Valdarno S.r.l. prevedendo, fra l'altro, che le assegnazioni ai soci di unità immobiliari, anche di nuova istituzione catastale, che insistono su piani dell'edificio di cui fanno parte, debbano essere attuate trasferendo al singolo socio unità immobiliari ubicate su piani immediatamente contigui e assicurando prioritariamente a Toscana Energia S.p.A. la proprietà del 7° piano a scendere dell'edificio A.

Nel corso della liquidazione, in esito a numerosi incontri con i soci, è maturata la decisione di invertire il criterio di assegnazione a Toscana Energia delle porzioni dell'edificio A, risultando più funzionale alla composizione delle esigenze dei conduttori, la diversa soluzione di procedere alla assegnazione di tale edificio partendo dal piano terra a salire.

Con la redazione, da parte della società PRAXI S.p.A., della perizia di stima del patrimonio di liquidazione - comprensiva della valutazione analitica del compendio immobiliare per singolo piano di ciascun edificio e della quale è data ampia informativa nel bilancio e nella relazione sulla gestione al 31.12.2015 - risulta adesso possibile procedere alle assegnazioni del patrimonio sociale nel rispetto del diritto dei Soci alla esatta valorizzazione della quota di patrimonio a ciascuno spettante.

Peraltro, causa la loro complessità, sono ancora in corso di studio e di valutazione le questioni riguardanti la definizione dei rapporti contrattuali con i conduttori e l'individuazione delle forme di tutela dei dipendenti della società, favorendone l'inserimento a carico della gestione condominiale, così come stabilito dalla delibera di scioglimento.

Valdarno S.r.l. in liquidazione

Sede in Pisa, loc. Ospedaletto, Via Bellatalla n. 1 - 56121
Registro Imprese di Pisa - Cod. Fisc./P.I. 01375230503 - Capitale sociale euro 5.720.000,00 i.v.
Tel. 050.3872111 Fax: 050.3872100 E-mail: info@valdarnosrl.it PEC: valdarno@pec.it



Conseguentemente ancora non sono maturate le condizioni per procedere alla integrale ripartizione fra tutti i soci del patrimonio di liquidazione e alla cancellazione della società.

*

Fatta questa premessa, occorre evidenziare che il 30 settembre 2016 scadrà il termine per beneficiare delle agevolazioni fiscali introdotte dall'art. 1, commi da 115 a 120, della legge 28.12.2015, n. 208 in materia di assegnazione di beni sociali.

Il risparmio fiscale derivante dalla fruizione della normativa richiamata andrebbe a beneficio del bilancio di Valdarno; conseguentemente risulta conforme all'interesse della società e dei soci riuscire ad assegnare a Toscana Energia la propria quota di liquidazione entro la predetta data.

A fronte di un valore del patrimonio netto di liquidazione di Valdarno complessivamente ammontante a euro 15.841.743, come risultante dal bilancio al 31.12.2015 e dalla valutazione redatta da PRAXI S.p.A. in data 16.06.2015, la quota del 30,045% spettante a Toscana Energia ammonta a euro 4.759.643 euro.

L'assegnazione dei beni a Toscana Energia richiede comunque la preventiva conclusione di numerosi adempimenti tecnici (frazionamenti, planimetrie, verifiche di destinazione d'uso, rideterminazione delle rendite catastali, etc...), nonché la puntuale e dettagliata definizione delle superfici e delle aree, esclusive o comuni, da assegnare in proprietà.

L'operazione di assegnazione dovrà inoltre armonizzarsi con la necessità di conservare l'equilibrio finanziario della società, che verrebbe pregiudicato qualora alla perdita di canoni locativi, che conseguirebbe dal trasferimento a Toscana Energia di una consistente porzione degli immobili sociali, non si accompagnasse un corrispondente alleggerimento delle uscite a servizio dei mutui ancora gravanti sulla società.

*

Alla data odierna, in sintesi, si dispone del dato necessario a determinare il valore netto della quota di patrimonio di liquidazione spettante a Toscana Energia, ma non si dispone ancora di tutti gli elementi necessari per determinare in misura puntuale le esatte superfici da assegnare, il valore delle stesse al lordo della quota di passività

Valdarno S.r.l. in liquidazione

Sede in Pisa, loc. Ospedaletto, Via Bellatalla n. 1 - 56121

Registro Imprese di Pisa - Cod. Fisc./P.I. 01375230503 - Capitale sociale euro 5.720.000,00 i.v.

Tel. 050.3872111 Fax: 050.3872100 E-mail: info@valdarnosrl.it PEC: valdarno@pec.it



accollabili fino a concorrenza della quota di liquidazione, il valore catastale dei beni assegnabili, nonché l'esatto costo fiscale dell'operazione.

Conseguentemente i valori specifici dell'operazione di assegnazione possono ad oggi essere determinati soltanto in termini indicativi, nell'ordine delle grandezze di seguito indicate (cfr. tabelle allegate).

Assumendo, a titolo esemplificativo, l'ipotesi di assegnare a Toscana Energia i primi quattro piani dell'Edificio A, oltre una porzione del piano terra del medesimo edificio, nonché l'intero edificio O, destinato a magazzino e autorimessa, per un valore complessivo di euro 7,9 milioni circa, Toscana Energia si accollerebbe mutui passivi per euro 3,15 milioni circa.

In tale ipotesi Valdarno conseguirebbe minori canoni locativi nell'ordine di 550.000 euro annui circa, subentrando Toscana Energia in qualità di locatore o di ex conduttore; i minori canoni si accompagnerebbero peraltro a minori rate di mutuo (accollate a Toscana Energia) di ammontare pressoché corrispondente, potendosi in tal modo realizzare l'operazione in condizioni di sostanziale neutralità finanziaria sia per Valdarno che per Toscana Energia.

Infine una simile ipotesi di assegnazione si tradurrebbe, se attuata entro la data del 30 settembre 2016, in un vantaggio fiscale, in termini di minori imposte gravanti sulla società, stimabile in circa un 1,06 milioni, di cui 320 mila euro circa a beneficio di Toscana Energia e di cui 740 mila euro circa direttamente o indirettamente a beneficio dei soci pubblici.

*

Sarà inoltre necessario risolvere l'incongruenza fra l'assegnazione a Toscana Energia dell'intera quota di patrimonio netto di liquidazione, con la permanenza della stessa nella compagine sociale di Valdarno.

Infine sarà necessario definire le regole di conduzione e amministrazione della proprietà comune, in armonia con la necessità di conservare le professionalità esistenti in Valdarno e di salvaguardare i connessi livelli occupazionali.

Sono già stati avviati, in collaborazione fra i tecnici di Toscana Energia, del Comune di Pisa e di Valdarno, i lavori necessari alla definizione degli aspetti catastali e urbanistici

Valdarno S.r.l. in liquidazione

Sede in Pisa, loc. Ospedaletto, Via Bellatalla n. 1 - 56121

Registro Imprese di Pisa - Cod. Fisc./P.I. 01375230503 - Capitale sociale euro 5.720.000,00 i.v.

Tel. 050.3872111 Fax: 050.3872100 E-mail: info@valdarnosrl.it PEC: valdarno@pec.it

dell'operazione mentre prosegue il lavoro, da parte di PRAXI S.p.A., di redazione e messa a punto della bozza di regolamento condominiale.

*

Alla luce delle richiamate novità legislative e dei mutamenti intervenuti nelle preferenze di assegnazione dell'Edificio A, risulta quindi opportuno rivedere i criteri di liquidazione originariamente deliberati nell'assemblea del 5.12.2014, autorizzando inoltre sin da ora il liquidatore ad assegnare al socio Toscana Energia, entro il termine per beneficiare delle agevolazioni di cui all'art. 1, commi 115-120, L. 208/2015 e a titolo di acconto sul risultato della liquidazione, immobili sociali fino a concorrenza del valore di euro 4.759.643, al netto delle passività eventualmente accollate al socio assegnatario.

*

Considerati i tempi necessari al Comune di Pisa per il perfezionamento del proprio iter decisionale, è opportuno formalizzare sin da ora la traccia dell'operazione, convocando a tal fine nella prima metà di luglio un'assemblea di Valdarno per una deliberazione del seguente tenore:

1. modificare i criteri di svolgimento della liquidazione, eliminando il vincolo di cui al punto 3, lettera b, della deliberazione in data 5 dicembre 2014;
2. autorizzare il liquidatore ad assegnare parte del patrimonio netto di Valdarno S.r.l. al socio Toscana Energia S.p.A., a titolo di acconto sul risultato della liquidazione, fino a concorrenza della quota di patrimonio netto spettante alla stessa Toscana Energia S.p.A., valorizzata in euro 4.759.643 sulla base del patrimonio netto di liquidazione come risultante dal bilancio al 31.12.2015 nonché dalla perizia di stima del valore della società, redatta dalla società PRAXI S.p.A. in data 16.06.2016;
3. imputare l'acconto di cui al precedente n. 2 a capitale sociale, fino a concorrenza del valore nominale della quota posseduta da Toscana Energia e, quanto all'eccedenza, alle altre riserve di patrimonio netto risultanti dal bilancio al 31.12.2015;
4. autorizzare il liquidatore a dare esecuzione a quanto sopra deliberato nel rispetto dei seguenti vincoli e condizioni:

Valdarno S.r.l. in liquidazione

Sede in Pisa, loc. Ospedaletto, Via Bellatalla n. 1 - 56121
Registro Imprese di Pisa - Cod. Fisc./P.I. 01375230503 - Capitale sociale euro 5.720.000,00 i.v.
Tel. 050.3872111 Fax: 050.3872100 E-mail: info@valdarnosrl.it PEC: valdarno@pec.it



a. il trasferimento del patrimonio immobiliare a favore di Toscana Energia S.p.A. dovrà essere perfezionato entro il termine per beneficiare delle agevolazioni di cui all'art. 1, co. 115-120, L. 208/2015;

b. i valori di assegnazione del patrimonio immobiliare trasferito a Toscana Energia S.p.A. dovranno essere determinati sulla base delle risultanze della perizia di stima redatta dalla società PRAXI S.p.A. in data 16.06.2016;

c. il trasferimento della proprietà immobiliare dovrà avvenire con contestuale accollo, da parte di Toscana Energia S.p.A., di una quota dei mutui ipotecari accesi da Valdarno o di altre passività, tale da garantire la conservazione dell'equilibrio finanziario di Valdarno;

d. fino al termine della data di cancellazione di Valdarno dal Registro delle imprese oppure, in alternativa, fino al termine della data di effetto della eventuale deliberazione di revoca dello stato liquidazione, il trasferimento della proprietà immobiliare a favore di Toscana Energia si intenderà risolutivamente condizionato, a favore e nell'interesse di Valdarno S.r.l. e della massa dei suoi creditori, all'assoggettamento di Valdarno a fallimento o ad altra procedura concorsuale; pertanto nell'ipotesi di assoggettamento di Valdarno a procedura concorsuale entro la data della sua cancellazione dal registro delle imprese oppure, in alternativa, entro la data di effetto della eventuale revoca della liquidazione, Toscana Energia S.p.A. dovrà restituire gli immobili alla stessa assegnati. In alternativa alla predetta clausola risolutiva, Toscana Energia S.p.A. potrà fornire idonea garanzia reale o personale, valida per l'intera durata della liquidazione di Valdarno e fino a concorrenza di euro 4.759.643, a fronte dell'obbligo di restituire prontamente a Valdarno una somma pari al valore dell'acconto ricevuto nel caso di incapacità di Valdarno a soddisfare integralmente e tempestivamente i propri creditori o nel caso di assoggettamento della stessa a procedura concorsuale.

e. alla data dell'atto di assegnazione, Toscana Energia S.p.A. dovrà aver sottoscritto un impegno irrevocabile a cedere al Comune di Pisa l'intera sua quota di partecipazione al capitale di Valdarno S.r.l. in liquidazione entro il giorno successivo al perfezionamento dell'atto di assegnazione; il corrispettivo di detta cessione dovrà essere stabilito nella misura di un euro, determinato sulla base della differenza fra il valore della partecipazione ceduta, proporzionale al valore di patrimonio netto di Valdarno risultante dal bilancio al 31.12.2015, e il valore dell'acconto ricevuto e accettato da Toscana Energia; la cessione della partecipazione a favore del Comune di Pisa potrà essere sottoposta alla medesima clausola risolutiva di cui alla precedente lettera d.

Valdarno S.r.l. in liquidazione

Sede in Pisa, loc. Ospedaletto, Via Bellatalla n. 1 - 56121
Registro Imprese di Pisa - Cod. Fisc./P.I. 01375230503 - Capitale sociale euro 5.720.000,00 i.v.
Tel. 050.3872111 Fax: 050.3872100 E-mail: info@valdarnosrl.it PEC: valdarno@pec.it





f. alla data dell'atto di assegnazione, Toscana Energia S.p.A. e Valdarno dovranno aver concordato e approvato la bozza di regolamento condominiale che entrerà in vigore con il trasferimento a Toscana Energia della proprietà degli immobili oggetto di assegnazione e che dovrà contenere una specifica e puntuale definizione dei requisiti e delle caratteristiche che dovranno essere posseduti dal soggetto incaricato dell'amministrazione del condominio; in ogni caso quale primo amministratore del condominio dovrà essere nominato Valdarno S.r.l. e la gestione condominiale dovrà garantire adeguate forme di tutela dei dipendenti della società.

5. subordinare l'esecuzione di quanto sopra alla preventiva espressa approvazione, ove già non intervenuta, da parte dei competenti organi deliberativi dei soci di Valdarno S.r.l.

*

Si invitano pertanto i competenti organi deliberativi dei Soci a valutare la proposta di cui alla presente nota in tempo utile per la prossima assemblea di Valdarno S.r.l.

Restando a disposizione per tutti gli ulteriori dettagli e chiarimenti, mi è gradita l'occasione di inviare i miei più cordiali saluti.


VALDARNO S.r.l.
dott. Sandro Scalippa
Via Bellatalla, 1 - 56121 Ospedaletto (Pisa)
C.E./P.IVA 013/5230503
Tel. 050.3872111 - Fax 050.3872100
E-Mail: valdarnosrl@valdarnosrl.it
Alleg. c.s.

Valdarno S.r.l. in liquidazione

Sede in Pisa, loc. Ospedaletto, Via Bellatalla n. 1 - 56121

Registro Imprese di Pisa - Cod. Fisc./P.I. 01375230503 - Capitale sociale euro 5.720.000,00 i.v.

Tel. 050.3872111 Fax: 050.3872100 E-mail: info@valdarnosrl.it PEC: valdarno@pec.it

Edifici	Part.	Sub	Cat.	MQ	Rendite (correnti)	R.C. Riv.	Moltiplic.	STIMA VAL. CAT.	Valore Normale	COSTO FISC.	STIMA PLUSV. SOSTIT.	PLUSV. NORMALE
A-C-D-L-M				16.103,26	192.948,30	202.595,72	60,00	12.155.743	12.363.379	7.149.235	5.006.508	5.214.143
A	96	8	D/7	10.902,27	130.630,35	137.161,87	60,00	8.229.712	9.921.013	4.840.193	3.389.519	5.080.820
C				3.228,00	38.677,70	40.611,59	60,00	2.436.695	1.207.525	1.433.109	1.003.586	-225.584
D				1.579,82	18.929,31	19.875,77	60,00	1.192.546	1.105.874	701.380	491.166	404.494
L				198,41	2.377,34	2.496,20	60,00	149.772	128.967	88.086	61.686	40.880
M				194,76	2.333,60	2.450,28	60,00	147.017	0	86.466	60.551	-86.466
B-E-F-N-O				9.125,62	49.631,51	52.113,09	60,00	3.126.785	6.365.114	3.536.843	-410.058	2.828.271
B	96	10	D/7	4.064,00	22.102,88	23.208,02	60,00	1.392.481	2.565.397	1.575.096	-182.615	990.301
E				919,48	5.000,78	5.250,81	60,00	315.049	969.400	356.366	-41.317	613.034
F				2.027,43	11.026,58	11.577,91	60,00	694.675	1.793.029	785.777	-91.102	1.007.252
N				275,30	1.497,27	1.572,14	60,00	94.328	91.839	106.699	-12.371	-14.860
O				1.839,41	10.004,00	10.504,20	60,00	630.252	945.450	712.906	-82.654	232.544
I	96	6-7	D/1	1.201,87	14.747,73	15.485,12	60,00	929.107	1.009.089	1.142.290	-213.183	-133.201
P				355,85	3.765,27	3.953,53	60,00	237.212	391.435	137.918	99.294	253.517
banca	96	12	D/5	105,96	744,00	781,20	60,00	46.872	116.556	41.067	5.805	75.489
uffici	96	13	A/10	92,00	1.208,51	1.268,94	60,00	76.136	101.200	35.657	40.479	65.543
uffici	96	14	A/10	157,51	1.812,76	1.903,40	60,00	114.204	173.679	61.194	53.010	112.485
Tettoie, piazz., l	96	5	D/1	3.356,00	5.216,21	5.477,02	60,00	328.621	974.561	683.528	-354.906	291.033
TOTALI				30.142,60	266.309,02	279.624,47		16.777.468	21.103.578	12.649.814	4.127.654	8.453.764
				0,00				0,00	0,00			

IPOTESI ASSEGNAZIONE TOSCANA ENERGIA (*)									
Edifici	MQ.	Valore normale	Stima Valore Catastale	Costo Fiscale	Plusv. Ordinaria	Imposta ordinaria (32,32%)	STIMA PLUSV. SOSTITUTIVA	Stima Imposta Sostitutiva 8%	STIMA CANONI ANNUI
A-C-D-L-M	7.527	6.968.142	5.681.792	3.341.669	3.626.473	1.172.076	2.340.123	187.210	483.727
A	7.527	6.968.142	5.681.792	3.341.669	3.626.473	1.172.076	2.340.123	187.210	483.727
C	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D	0	0	0	0	0	0	0	0	0
L	0	0	0	0	0	0	0	0	0
M	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B-E-F-N-O	1.839	945.450	630.252	712.906	232.544	75.158	-82.654	0	68.227
B	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E	0	0	0	0	0	0	0	0	0
F	0	0	0	0	0	0	0	0	0
N	0	0	0	0	0	0	0	0	0
O	1.839	945.450	630.252	712.906	232.544	75.158	-82.654	0	68.227
I	0	0	0	0	0	0	0	0	0
P	0	0	0	0	0	0	0	0	0
banca							0	0	
uffici							0	0	
uffici							0	0	
Tettoie, piazz., I	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI	9.366	7.913.592	6.312.044	4.054.574	3.859.017	1.247.234	2.257.470	187.210	551.954

1.060.025

(*) Piani 1-4 oltre metà P.T.

318.489

741.535

Patrimonio netto Valdarno		15.841.473
QUOTA TOSCANA ENERGIA	30,045%	4.759.643
Assegnazione immobili		7.913.592
Differenza da congruare		3.153.949

TOTALE MUTUI 30.06.2016	4.357.669
% CONGUAGLIO SU MUTUI	72,38%
RATA MEDIA ANNUA 2016/2017	800.206
STIMA MINORI RATE ANNUE	579.165

Stima minori canoni annui	551.954
---------------------------	---------