



CasAdesso S.r.l. in liquidazione

Sede legale: V.le Giovanni Falcone, 12 43121 Parma

Sede operativa: V.le Giovanni Falcone 12 – 43121 Parma

Telefono: 0521/1680111 – telefax: 0521/1680153

RELAZIONE DEL LIQUIDATORE AL BILANCIO DEL 31.12.2014

Egregio Socio,

il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014, è costituito dallo Stato Patrimoniale (art. 2423-ter, 2424 e 2424-bis c.c.), dal Conto Economico (art. 2425 e 2425-bis c.c.) e dalla presente Nota Illustrativa, e presenta un risultato economico negativo pari ad euro 449.440,00=.

Il bilancio è redatto secondo i criteri di valutazione previsti dalla normativa civilistica, interpretati ed integrati dai principi contabili emessi dall'Organismo Italiano di Contabilità e in particolare, trattandosi di bilancio intermedio, si è fatto riferimento a quanto disposto dal documento OIC n. 30.

La presente Relazione costituisce parte integrante del fascicolo di bilancio comprensivo altresì dei Prospetti di bilancio e della Nota integrativa, documenti cui si rimanda per il riscontro della situazione patrimoniale finanziaria come di seguito commentata.

Attività svolta

La società chiude al 31 dicembre 2014 il primo anno dalla messa in liquidazione. Come evidenziato nella relazione al bilancio infrannuale, l'attività "istituzionale" della società, ovvero la locazione degli alloggi facenti capo al "Progetto Casadesso", è proseguita in costanza dell'attività liquidatoria (analogamente ad un "esercizio provvisorio") per due circostanze:

1. in considerazione della funzione sociale cui la società è stata deputata dal Comune; gli alloggi (per i tre quarti gestiti in convenzione con il Comune e per il rimanente quarto occupati da soggetti/nuclei comunque designati dal Comune), permangono nella disponibilità degli assegnatari che diversamente andrebbero collocati in altre strutture analoghe; la società non ha potuto interrompere i servizi di erogazione di luce, acqua e gas né quelli di manutenzione degli alloggi occupati;
2. avendo valutato, all'apertura della liquidazione il 1° gennaio 2014, la sussistenza di tutti i presupposti per poter concretizzare in tempi brevi la parte più consistente e significativa della liquidazione, ovvero la cessione del "ramo d'azienda" all'Acer.

Attività locativa

L'attività locativa di Casadesso, proseguita come anzidetto, è da anni in perdita fisiologica, perché i canoni di locazione contrattuali (in primis quelli di cui alla convenzione con il Comune) - anche a prescindere dall'incidenza delle morosità - lasciano una minima marginalità rispetto ai costi diretti (utenze, manutenzione e servizi di amministrazione degli alloggi), cosicché rimangono senza copertura gli oneri finanziari e le spese generali. Alla perdita suddetta si aggiunge poi l'onere derivante dall'inesigibilità dei crediti, componente negativo che in bilancio si riflette negli opportuni accantonamenti per perdite su crediti.

Attività liquidatoria

Nel corso del secondo semestre 2014 la società ha concluso l'accordo transattivo con l'ATI appaltatrice per l'ultimazione della terza palazzina a Vicofertile sui lotti di terreno in concessione; la realizzazione di quest'ultimo edificio completa l'attività edificatoria sulle aree date in concessione alla società dal Comune di Parma ed è funzionale al successivo trasferimento del "ramo d'azienda" ad Acer.

Le proprietà immobiliari presso il complesso Botteghino, oggetto di asta pubblica nel corso del 2014, sono invece rimaste invendute.

Sono stati intraprese, ove possibile, le azioni per il contenimento dei costi aziendali. Sono stati ceduti al Comune, dopo opportuna valutazione ed inventariazione, gli arredi in dotazione degli alloggi. E' stata intrapresa dal Settore Welfare la disamina dei requisiti socio economici e familiari degli assegnatari in stato di protratta morosità.

I tempi per concretizzare le operazioni liquidatorie sono risultati più lunghi rispetto alle previsioni iniziali e nell'impossibilità, come sopra detto, di cessare l'attività di gestione degli alloggi, per quanto deficitaria, permangono le criticità già evidenziate nella relazione semestrale; specificatamente la società genera perdite per oltre diecimila euro al mese, per cui ogni circostanza, che abbia comportato o determini una dilazione all'operatività del liquidatore, si riflette



CasAdesso S.r.l. in liquidazione

Sede legale: V.le Giovanni Falcone, 12 43121 Parma

Sede operativa: V.le Giovanni Falcone 12 – 43121 Parma

Telefono: 0521/1680111 – telefax: 0521/1680153

negativamente sull'entità dei debiti da ripianare.

Per la chiusura in bonis della liquidazione continua ad essere essenziale il sostegno finanziario pianificato dall'Amministrazione Comunale per mettere in sicurezza il patrimonio immobiliare cui sono stati destinati cospicui fondi, unitamente alle positive conclusioni, in termini economico-finanziario, del trasferimento ad Acer del ramo di azienda e alla celerità con cui sarà possibile concretizzare il passaggio di consegna degli alloggi.

Si rammenta, ribadendo quanto già più volte evidenziato, che rispetto alla liquidità necessaria al completamento delle opere in corso ed alla positiva chiusura della liquidazione (preventivata, sulla situazione debitoria ad agosto 2013, in un milione di euro), la disponibilità finanziaria erogata/da ricevere dal Comune è quasi dimezzata.

Anche in relazione alla trattativa con Acer, l'incremento della passività bancaria (la società non è in grado di far fronte al rimborso delle rate di mutuo dagli ultimi mesi del 2013) rischia di pregiudicare la trattativa già articolata che vedrà coinvolto l'Istituto di credito per l'aspetto dell'accollo dei mutui/finanziamenti di Casadesso.

Quanto alla detenzione degli alloggi con contratti scaduti e/o con diritti decaduti, appare difficilmente percorribile, se non per un esiguo numero di soggetti, un'azione del liquidatore per la liberazione degli alloggi, stante la situazione socio economica accertata dal Comune sulla maggior parte dei nuclei familiari assegnatari.

Conclusioni

Resta **indispensabile e urgente** individuare fonti di copertura finanziaria per il buon proseguimento della liquidazione, nel rispetto dell'impegno massimo assunto dal Comune come presupposto dello strumento della liquidazione in luogo di opportuna procedura concorsuale e nell'ottica del programma di ristrutturazione del Gruppo societario cui Casadesso appartiene.

Parma, 25 Maggio 2015

Il Liquidatore

Donatella De Dominicis
