

CENTRO AGRO ALIMENTARE DI NAPOLI SCPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2017

Dati anagrafici	
Sede in	VIA PALAZZIELLO LOCALITA' LUFRANO, 80040 VOLLA (NA)
Codice Fiscale	05888670634
Numero Rea	NA 464122
P.I.	05888670634
Capitale Sociale Euro	27.787.619 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO)	829930
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no



Stato patrimoniale

	31-12-2017	31-12-2016
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
6) immobilizzazioni in corso e acconti	982.936	-
7) altre	1.810.621	139.325
Totale immobilizzazioni immateriali	2.793.557	139.325
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	79.077.987	81.954.337
2) impianti e macchinario	334.908	446.670
3) attrezzature industriali e commerciali	17.416	28.416
Totale immobilizzazioni materiali	79.430.311	82.429.423
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	5.544	5.544
Totale partecipazioni	5.544	5.544
Totale immobilizzazioni finanziarie	5.544	5.544
Totale immobilizzazioni (B)	82.229.412	82.574.292
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.463.497	3.575.497
Totale crediti verso clienti	2.463.497	3.575.497
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.701.485	6.286.581
esigibili oltre l'esercizio successivo	36.153	36.153
Totale crediti verso altri	5.737.638	6.322.734
Totale crediti	8.201.135	9.898.231
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	573.750	129.504
3) danaro e valori in cassa	90.283	81.043
Totale disponibilità liquide	664.033	210.547
Totale attivo circolante (C)	8.865.168	10.108.778
D) Ratei e risconti	16.078	19.361
Totale attivo	91.110.658	92.702.431
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	27.787.619	27.787.619
III - Riserve di rivalutazione	10.357.493	10.357.493
IV - Riserva legale	309.764	309.764
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(25.218.210)	(23.348.470)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(6.914.921)	(1.869.741)
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(1.602.633)	(1.602.633)
Totale patrimonio netto	4.719.112	11.634.032
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	3.066.896	3.192.503
Totale fondi per rischi ed oneri	3.066.896	3.192.503

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	233.214	235.878
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	40.888.482	38.629.795
Totale debiti verso banche	40.888.482	38.629.795
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	8.848.662	8.176.386
Totale debiti verso fornitori	8.848.662	8.176.386
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.341.688	2.569.197
Totale debiti tributari	4.341.688	2.569.197
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	23.852	20.955
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	23.852	20.955
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.744.698	1.813.223
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.903.496	617.344
Totale altri debiti	3.648.194	2.430.567
Totale debiti	57.750.878	51.826.900
E) Ratei e risconti	25.340.558	25.813.118
Totale passivo	91.110.658	92.702.431



Conto economico

	31-12-2017	31-12-2016
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.374.456	4.446.198
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	472.293	472.293
altri	1.634.867	1.793.626
Totale altri ricavi e proventi	2.107.160	2.265.919
Totale valore della produzione	6.481.616	6.712.117
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	45.539	31.874
7) per servizi	3.854.819	3.371.063
9) per il personale		
a) salari e stipendi	386.815	334.918
b) oneri sociali	109.232	95.347
c) trattamento di fine rapporto	30.721	28.068
Totale costi per il personale	526.768	458.333
10) ammortamenti e svalutazioni		
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.096.927	1.088.677
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	258.519	-
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	2.399.089	78.000
Totale ammortamenti e svalutazioni	3.754.535	1.166.677
12) accantonamenti per rischi	852.727	-
14) oneri diversi di gestione	1.257.691	769.357
Totale costi della produzione	10.292.079	5.797.304
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(3.810.463)	914.813
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	27	30
Totale proventi diversi dai precedenti	27	30
Totale altri proventi finanziari	27	30
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	2.713.613	2.642.112
Totale interessi e altri oneri finanziari	2.713.613	2.642.112
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(2.713.586)	(2.642.082)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(6.524.049)	(1.727.269)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	57.626	142.472
imposte relative a esercizi precedenti	333.246	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	390.872	142.472
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(6.914.921)	(1.869.741)

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2017	31-12-2016
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(6.914.921)	(1.869.741)
Imposte sul reddito	390.872	142.472
Interessi passivi/(attivi)	2.713.586	2.642.082
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(3.810.463)	914.813
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	883.448	28.068
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.096.927	1.088.677
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	258.519	-
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(2.713.613)	(2.642.112)
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(474.719)	(1.525.367)
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	1.112.000	(1.492.941)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	672.276	(202.321)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	3.283	19.074
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(472.560)	(472.278)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	1.945.812	10.055
Totale variazioni del capitale circolante netto	3.260.811	(2.138.411)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	2.786.092	(3.663.778)
Altre rettifiche		
(Utilizzo dei fondi)	(1.011.719)	(636)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(2.036.090)	(2.749.601)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(2.885.121)	(103.971)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	2.654.232	(7.200)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	230.889	(111.171)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	2.258.687	2.241.378
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	2.258.688	2.241.378
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	453.486	(619.394)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	129.504	768.230
Danaro e valori in cassa	81.043	61.711
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	210.547	829.941
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	573.750	129.504
Danaro e valori in cassa	90.283	81.043
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	664.033	210.547

Informazioni in calce al rendiconto finanziario

Il rendiconto finanziario, con il metodo indiretto, è stato elaborato comparato con l'annualità 2016 così come previsto dagli emendamenti ai Principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità. L'esposizione è stata adattata alle esigenze della azienda ed in particolare ha tenuto conto, nella sezione "*Rettifiche per elementi non monetari*" del mancato pagamento degli interessi.



Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2017

Nota integrativa, parte iniziale

PREMESSA – CONTENUTO E FORMA DEL BILANCIO

Signori soci,

il bilancio al 31/12/2017 risulta redatto in un momento storico della Società particolarmente importante in quanto nella fase immediatamente precedente alla presentazione del piano concordatario ex art. 161 L. F. in continuità aziendale.

Le attività amministrative-contabili e legali a supporto del piano concordatario, che in questi mesi hanno impegnato la Società, hanno trovato ampio riverbero nel presente bilancio. Tutte le poste patrimoniali sono state oggetto di attenta e minuziosa verifica finalizzata ad esaminarne la rappresentatività e la consistenza anche ai fini, si ripete, della proposta concordataria.

Ulteriore sforzo è stato compiuto dalla Società per rappresentare in questa singolare fase, nella maniera più efficace possibile, e sulla base delle nuove informazioni disponibili alla data attuale, tutte quelle situazioni giuridiche-contrattuali complesse evidenziandone gli aspetti "sostanziali", nell'ambito del quadro normativo applicabile e dei principi contabili di riferimento. Si fa qui riferimento alla questione delle Rampe II Lotto e della c.d. Particella NCT 466 di cui di seguito.

- Tutti i crediti verso la clientela sono stati analizzati e, per quelli in contenzioso, si è richiesto parere legale documentato al fine di valutarne il grado di rischio, di recuperabilità e, quindi, la percentuale di svalutazione di ognuno. Le svalutazioni operate hanno trovato allocazione nel corrispondente Fondo esposto a diretta rettifica dei crediti commerciali verso clienti;
- Tutti i contenziosi passivi della Società sono stati oggetto di parere legale al fine di determinarne, il grado e l'ammontare del rischio oltre che le relative spese accessorie.
- Sono state calcolate le sanzioni e gli interessi sugli omessi versamenti IRES, IRAP relativi alle annualità 2014, 2015 e 2016 nonché le sanzioni Iva ed accessori sugli omessi versamenti degli ultimi mesi dell'anno 2017. Sono state rideterminate le sanzioni per l'Imu e la TASI per le annualità autoliquidate dalla Società e non ancora accertate dal Comune di Volla. Si precisa che, in un'ottica prudenziale, le sanzioni sono state calcolate nella misura massima in attesa di una puntuale quantificazione da parte dell'Ente creditore.
- E' stata determinata la maggiore imposta IRES per l'annualità 2013 oggetto dell'accertamento notificato alla Società nel maggio 2018 e già definito. L'accertamento è fondato sul mancato riconoscimento della deducibilità fiscale degli interessi passivi maturati sulle rate di mutuo nonché degli interessi di mora. Per l'annualità 2013, infatti, la Società considerò i menzionati interessi tutti deducibili senza, quindi, sottoporli al meccanismo limitativo di cui all'art.96 del TUIR. In particolare, la Società CAAN non viene inquadrata dal competente ufficio delle Entrate di Napoli quale soggetto esente dal meccanismo limitativo alla stregua delle c.d "immobiliari pure" che sostengono oneri finanziari per mutui ipotecari su immobili che poi danno in locazione. La proposta di adesione, avanzata all'ufficio, è stata già discussa e sottoscritta dalla Società. La stessa prevede l'adesione alle posizioni dell'Ufficio accertatore ed il riconoscimento, da

parte di questi, in deduzione di parte degli interessi di mora. Per la residua maggiore base imponibile accertata la Società ha presentato il modello IPEA per richiedere lo scomputo delle perdite fiscali pregresse. Queste ultime sono state scomputate nella misura dell'80% del maggiore imponibile accertato. Si è così determinata la base imponibile sulla quale è stata calcolata la maggiore imposta Ires anno 2013 con relative sanzioni ed oneri accessori. Sul punto è all'esame della Società la proposta di inoltrare un Interpello ordinario alla Direzione Regionale della Campania per la richiesta di parere in merito alla possibile deducibilità fiscale degli interessi passivi su mutuo ai fini della esclusione degli stessi dal meccanismo "limitativo" di cui all'art. 96 TUIR adducendo ulteriori fattispecie esimenti in cui potrebbe rientrare la Società (vedi società di progetto).

- Si è proceduto, altresì, all'analisi del rapporto contrattuale del CAAN con la Regione Campania che regola l'opera denominata 2°Lotto ovvero la costruzione delle rampe di accesso diretto al CAAN. In particolare si è determinato l'esatto ammontare del credito maturato dal CAAN nei confronti della Regione per lavori eseguiti e già rendicontati nonché per quelli già eseguiti, rientranti nel c.d. quadro economico del progetto di costruzione, ma non ancora rendicontati alla Regione. Il tutto con evidenza nell'attivo patrimoniale nella sezione crediti.

Si ricorderà il CAAN nel 2004 veniva confermato soggetto attuatore per tre infrastrutture e, con la convenzione del 10/06/2005, venivano regolamentati i rapporti reciproci tra la Regione e la Società.

- Il 1° lotto 1° stralcio, opera regolarmente eseguita e finanziata dalla Regione per la costruzione del piazzale di accumulo;
- Il 1° lotto 2° stralcio per il realizzo di opere viarie adiacenti all'area Mercatale per le quali il CAAN in qualità di soggetto attuatore, come nominato con Dec. Dir. Regione Campania n.187 del 20/04/2005, viene autorizzato dalla Regione ad acquistare i terreni in nome e per conto della Provincia (ora Città Metropolitana). Le compravendite venivano perfezionate nel 2007 e finanziate dalla Regione per un importo di euro 1,3 milioni. Nel 2012 la Regione con Nota n. 135639 comunicava il definanziamento dell'opera, anche a seguito della delibera CIPE n.80 del 30 /11/2011, e richiedeva la restituzione dell'importo erogato.
- Contemporaneamente il CAAN aveva già avviato la realizzazione della terza infrastruttura denominata 2° Lotto.
- Il 2°Lotto-costruzione delle rampe di accesso al CAAN con conseguente decongestionamento della viabilità del Comune di Volla. Nel 2006 la Regione Campania con Decreto dirigenziale n. 451 impegnava l'importo di euro 5,5 milioni. Dopo l'avvio dei lavori si resero necessari delle varianti per il rinvenimento di un metanodotto che di fatto impediva la realizzazione dell'opera. In sostanza, il progetto dell'opera redatto dalla Provincia non aveva segnalato la presenza di altra infrastruttura nel sottosuolo. Il CAAN subiva così aggravio dei costi, l'interruzione dei lavori, le azioni giudiziarie dei suoi fornitori (ATI) per il mancato pagamento in conseguenza della mancata erogazione dei fondi da parte della Regione. Tutto ciò condusse la Società a citare quest'ultima in



- giudizio nel 2008 con rituale ricorso per azione di risarcimento danni. Nello stesso tempo la Società richiedeva alla stessa Regione fondi aggiuntivi per far fronte alle varianti progettuali dovute all'errato rilievo del progetto dell'opera.
- Con la sentenza del 26/10/2012 Tribunale di Napoli accoglieva le istanze del CAAN confermando l'inadempimento contrattuale della Regione e, quindi, dichiarava risolta la convenzione del 10/06 /2005 e non si esprimeva sulla valorizzazione del danno.
 - Seguivano varie interlocuzioni tra la Società e la Regione per risolvere l'epasse in cui era caduta la vicenda e così le Parti addivennero alla convenzione del 28/10/2013 in cui il CAAN rinunciava ad ulteriore azione nei confronti della Regione per il decretato inadempimento. Dichiarava di partecipare al cofinanziamento dell'opera 2° lotto per circa 1 milione a fronte del confermato impegno della Regione di erogare 5,5 milioni. Il CAAN assumeva altresì l'impegno a restituire l'importo di euro 1,3 milioni (erogazione defanziata e relativa alla infrastruttura denominata 1° lotto 2° stralcio). La Regione sul punto dichiarava di compensare tale importo sull'ultima rendicontazione e, quindi, sull'erogazione finale dei fondi a valere sull'infrastruttura 2° Lotto.
 - Si segnala, anche ai fini delle ulteriori considerazioni tecnico-legali che nel maggio del 2014 l'allora Presidente del Consiglio di Amministrazione richiedeva *in pagamento l'importo di euro 1,3 milioni alla Provincia quale beneficiario di tutte le attività eseguite dal CAAN quale Ente attuatore ribadendo che la Provincia era l'unica legittimata passiva alla rimessa passiva delle predette somme impiegate per l'acquisizione dei cespiti, eseguite in favore della medesima.*
 - A seguito della ricostruzione e anche grazie alla interlocuzione diretta con la Regione si è proceduto, come prima già accennato, alla esatta individuazione delle somme a credito verso la stessa per le opere già svolte rientranti, quindi, nel c.d. Quadro Economico ed allocate nei crediti; alla esatta individuazione delle somme a carico del CAAN per le opere realizzate e spese sostenute per il 2°Lotto che, come previsto dalla Convenzione, dovevano rimanere a carico del CAAN e che qui vengono allocate nelle immobilizzazioni immateriali in corso.
 - Inoltre, si è data evidenza del Debito verso la Regione Campania per l'importo di 1,3 ml che verrà compensato all'atto dell'ultima rendicontazione e, quindi, erogazione finale dei fondi a completamento del Lotto 2°. La contropartita trova allocazione nella iscrizione di un credito verso la "Citta Metropolitana" in quanto, così come evidenziato, quest'ultima si è "arricchita" a seguito della acquisizione dei terreni effettuata dal CAAN in qualità di attuatore per suo nome e conto. A tal proposito sono già iniziate interlocuzioni con Citta Metropolitana per la risoluzione bonaria della questione. In assenza di riscontro si provvederà ad adire le vie legali per il riconoscimento delle proprie ragioni anche in relazione alla complessa vicenda di cui si è detto di sopra. Prudenzialmente si effettua una integrale svalutazione del credito, che si spera verrà riassorbita (parzialmente e/o totalmente) sia in caso del favorevole riscontro di Citta Metropolitana sia quando, in sede giudiziaria, saranno fatte valere le ragioni del credito e/o comunque del danno. Sul punto è stato richiesto apposito parere legale e contabile sulla base delle quali sono state eseguite le scritture contabili.
 - In riferimento alla vicenda del recesso della Citta Metropolitana ed alla valorizzazione della quota rappresentativa della partecipazione al capitale sociale si è prudenzialmente riconfermato il valore

richiesto dalla stessa, superiore a quello emergente da apposite valutazioni comunque non derivanti dal procedimento di cui all'art. 2437 ter 2.c di seguito richiamato. Ciò in attesa di procedere, anche perché richiesto dalla procedura concordataria, alla esatta valutazione in base all'art. 2437 ter 2 comma.

- Sono stati rideterminati per le annualità pregresse i compensi dei componenti del consiglio di amministrazione alla luce di una migliore lettura della delibera consiliare, delle direttive del Comune di Napoli in merito ai compensi dei organi amministrativi delle Partecipate nonché sulla scorta di parere legale. La rettifica ha comportato la iscrizione di un credito nell'attivo patrimoniale. Prudenzialmente è stata svalutata la quota riferita ai Consiglieri non più in carica per i quali, comunque, sarà attivata azione per ottenere il ristoro delle maggiori somme percepite. I Consiglieri in carica hanno accettato di rientrare ciascuno per le proprie spettanze ricevute in misura maggiore.
- Risultano stornati gli oneri pluriennali sostenuti per i lavori di manutenzione straordinaria del mercato Ittico alla Via Duca degli Abruzzi di proprietà del Comune di Napoli in quanto al momento non si intravede la possibilità di una continuazione. Resta consolidato, invece, il credito maturato verso lo stesso Comune per i lavori eseguiti sull'opera nell'ambito dell'originario accordo contrattuale che prevede la compensazione con i canoni di concessione dovuti dalla Società a partire dall'apertura del Mercato Ittico. A tal riguardo si è in attesa della formale conferma da parte del Comune di Napoli all'esigibilità di tale importo, nonché della rinuncia da parte di tale ente a qualsiasi eventuale azione di rivalsa nei confronti della Società nell'ipotesi di interruzione del rapporto contrattuale.
- Area mercatale- particella 466 NCT. Si è proceduto ad una migliore allocazione ed esposizione, nell'ambito delle immobilizzazioni immateriali della complessa vicenda relativamente ad una porzione immobiliare dell'area Mercatale che è risultata attratta al patrimonio dell' Agenzia Nazionale dei beni confiscati. In particolare di seguito si riportano i principali accadimenti:

Con atto di acquisto del 16/07/2007 il CAAN acquistava dal Comune di Volla un lotto di terreno di circa 20.000 mq identificato con la particella NCT 466 per un corrispettivo di euro 400.000. Originariamente tale terreno era stato confiscato ai proprietari nell'ambito delle misure di prevenzione ed acquisto all'Agenzia dei beni Demaniali. Quest'ultima nel 2001 lo trasferiva al Comune di Volla per consentirne la realizzazione di opere sociali.

Il Comune di Volla nel 2003 declassava il bene in oggetto da patrimonio indisponibile a disponibile, ne mutava la destinazione anche a seguito del nuovo PRG e provvedeva alla vendita con l'atto di cui sopra al CAAN per un corrispettivo di euro 400.000. Su tale particella il CAAN procedeva alla edificazione di quota parte (percentualmente pari al 13%) dell'attuale edificio denominato -Carni/Polivalente.

Nel novembre 2015 il Comune di Volla trasmetteva al CAAN il decreto di revoca delle originarie disposizioni comunicando che l'Agenzia Nazionale dei Beni confiscati acquisiva la particella 466 al suo patrimonio.

Seguivano interlocuzioni tra le parti coinvolte ovvero il Comune di Volla, l'Agenzia Nazionale dei Beni confiscati (ANBSC) e il CAAN per trovare la migliore soluzione della vicenda. Nella riunione del 25/02/2016, tenutosi presso la Prefettura di Napoli, il rappresentante della Agenzia dei Beni confiscati affermava che il CAAN " *costituisce una realtà imprenditoriale assai rilevante e strategica per lo*

sviluppo del territorio. anche in termini di indotto, e che, peraltro, il bene confiscato è stato oggetto di consistenti trasformazioni migliorative da parte del CAAN" continuava precisando che " l'Agenzia intende mantenere il bene (terreno) nell'erario dello Stato, garantendo nel contempo la prosecuzione dell'attività del CAAN attraverso la sottoscrizione di un contratto di locazione tra quest'ultimo e l'Agenzia medesima. Il corrispettivo di tale contratto dovrà tener conto delle migliorie apportate e, quindi dell'attuale incrementato valore del bene che dovrà essere quantificato, nonché delle somme a suo tempo versate dal CAAN a fronte della compravendita. A sua volta il Comune di Volla manifestava la disponibilità a ristorare il CAAN delle somme a suo tempo percepite confermando la possibilità di restituire il prezzo della compravendita. Il Presidente del CAAN confermava la sua disponibilità a tale soluzione precisando che l'intera area mercatale era oggetto di mutuo ipotecario. Le parti, a chiusura della riunione, si davano atto dell'opportunità di stipulare un accordo transattivo trilaterale, condiviso dall'Avvocatura dello Stato, volto a regolamentare gli impegni che i tre soggetti andranno ad assumere, in modo da comporre e salvaguardare le posizioni di ciascuna delle Parti.

Nel 2017 l'Agenzia dei beni Confiscati, congiuntamente con il CAAN, richiedeva il frazionamento catastale delle unità immobiliari aggraffate alla originaria particella 466 del Catasto Edilizio Urbano (NCT). Si identificavano catastalmente 8 box più locale giaccio facenti parte della più ampia superficie dell' Edificio Carni/polivalente. Il Catasto individuava con il sub 10 la porzione edificata sulla particella 466 attribuendo una rendita di euro 10.513,80 e con il sub 9 la residua parte dell'edificio attribuendo una rendita di euro 70.400,70 (percentuale di incidenza 13,3%).

Giuridicamente in virtù dell'art. 936 c.c. il proprietario del suolo ha diritto di tenere la costruzione pagando a sua scelta una somma pari al costo dell'opera o al maggior valore conseguito dal terreno. La Società, una volta individuati i diritti e gli obblighi dei termini contrattuali ha inteso darne una chiara evidenza in Bilancio allo scopo di rappresentare " la sostanza" dell'operazione. Si è proceduto alla "riclassifica" dei dati contabili direttamente imputabili al compendio edificato sulla particella 466 tra le immobilizzazioni immateriali nella categoria " Migliorie su beni di terzi". La Società, infatti, ha dato incarico ad un esperto che, sulla base del costo di costruzione e, quindi dei computi metrici riferiti all'intera area mercatale, ha individuato quello riferito alle unità immobiliari edificate sulla particella 466. Percentualmente tale valore è stato rapportato al costo storico iscritto in bilancio al 31/12/2017 e si è determinata la parte ascrivibile alla particella "edificata" in questione.

Inoltre, attesa la circostanza che la particella "edificata" costituisce quota parte di un edificio funzionalmente unitario e tenuto conto delle affermazioni di cui sopra della ANBSC, circa la garanzia alla prosecuzione della attività del CAAN, si è inteso per "assimilazione" utilizzare lo stesso piano di ammortamento e, quindi, di vita utile dell'intero compendio.

Risultano già avviati formali colloqui con la ANBSC per riprendere e, quindi, formalizzare gli accordi già espressi nella riunione del 25/02/2016. Nelle more il CAAN ha richiesto all'ANBSC di formalizzare una dichiarazione d'intenti che assicuri la concessione d'uso trentennale dell'area a fronte di una equa indennità (per il terreno) da stabilirsi in contraddittorio ciò anche alla luce di un parere tecnico contabile elaborato da un professionista incaricato dalla Società che ha evidenziato come la stessa dovesse valutare le passività potenziali a proprio carico, eventualmente sulla scorta di pareri legali, e la recuperabilità

delle attività immateriali in esame , in assenza allo stato di un accettazione espressa è consigliabile restringere il periodo di ammortamento. Lo stesso professionista ribadisce che il CCAN quale acquirente in buona fede, abbia subito danni dalla vicenda e che l'eventuale ristoro ottenibile da ANBSC per il valore del bene costruito e dal Comune di Volla per il risarcimento di prezzo pagato e del maggior danno superano il valore delle passività eventualmente da accantonare per il riconoscimento delle identità di occupazione degli ultimi 5 anni ad ANBSC. Pertanto, ipotizzando un periodo di ammortamento di 12 anni attesa la natura di " immobilizzazione immateriale- miglioria su beni di terzi" si proceduto alla svalutazione della posta per il differenziale tra la quota di ammortamento calcolata con i criteri ordinari di cui sopra e quello ipotizzato di 12 anni. Si precisa che qualora nel corso del 2018 la ANBSC formalizzasse almeno la dichiarazione d'intenti alla concessione in uso trentennale dell'area, la svalutazione operata potrebbe essere riassorbita.

Il valore netto, così individuato, è stato iscritto nelle "Migliorie su beni di terzi".

La nuova esposizione costituisce, quindi, una riclassifica dall'area Immobilizzazioni materiali all'area Immobilizzazioni immateriali.

Si precisa altresì che, qualora si perfezionassero, gli accordi tra le parti coinvolte nella complessa vicenda, il CAAN dovrebbe accendere un credito nei confronti del Comune di Volla per il corrispettivo del terreno (oltre alla richiesta dei legittimi danni subiti) nonché un credito nei confronti dell'Agenzia per le opere di edificazioni del terreno contra bilanciato dal debito per i futuri canoni di locazione dei box, da quantificarsi anche per gli anni pregressi, di cui sopra ridimensionati certamente dalla circostanza che il valore del terreno risulta accresciuto per le opere edificatorie rimaste a carico del CAAN.

- In merito alla valutazione del Compendio immobiliare si precisa che nelle more che si completi l'iter concordatario con la presentazione del Piano, la Società richiederà nuova perizia valutativa dell'intera area mercatale anche al valore d'uso. Ciò, sia alla luce delle vicende di cui alla particella 466, sia per verificare i valori espressi nel novembre 2016 nell'ambito della Perizia predisposta dall'Ing.D'Elia, che aveva stimato il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare della Società, dallo stesso confermati da ultimo nel mese di gennaio 2018, sulla base della quale vennero già assorbiti nel bilancio 2015 svalutazioni per circa 18,5 ml. Occorre evidenziare come, in ipotesi di liquidazione della società, sulla base di un'ulteriore perizia di stima ottenuta nell'ambito della richiamata procedura concordataria, i valori del complesso immobiliare del Centro Agro Alimentare risulterebbero significativamente inferiori rispetto a quelli utilizzati ai fini del bilancio in esame.
- In merito alle attività alla informativa periodica ai Commissari Giudiziali e, quindi al Tribunale di Nola si è dato ampio riscontro nella relazione sulla gestione, tuttavia si fa presente che in data 16/03 /2018 si depositava relazione esplicativa ai rilievi mossi dai Commissari nella relazione del 16/02 /2018 con gli uniti prospetti dei flussi finanziari dal 10/01/2018 al 31/01/2018 e dal 01/02/2018 al 28 /02/2018.

Seguivano le relazioni periodiche al 30/03/2018 ed al 30/04/2018 con aggiornamenti ai Commissari sulle attività contabili- amministrative relative al bilancio 2017, alle situazioni contabili periodiche 2018 ed ai relativi flussi finanziari al 31/03/2018 e 30/04/2018. Nello stesso tempo venivano forniti elementi rilevanti della struttura del Piano concordatario.



Il bilancio chiude con una perdita di euro 6.914.921. Le principali voci che hanno inciso sul risultato d'esercizio sono state:

- per euro 2.399.089 per svalutazioni sui crediti commerciali e per i crediti verso Enti (Citta Metropolitana);
- per euro 852.727 per svalutazioni a seguito pareri legali sul rischio contenzioso;
- per euro 258.519 per svalutazioni immobilizzazioni immateriali;
- per euro 1.102.276 per accantonamenti IMU e TASI e relativo adeguamento sanzioni calcolati nella misura massima;
- per euro 87.285 per sanzioni Iva su omessi versamenti e altre sanzioni accessorie;
- per euro 285.268 per sanzioni Ires Irap su omessi versamenti calcolati nella misura massima;
- gli oneri finanziari sui mutui e gli interessi di mora sui debiti commerciali hanno inciso complessivamente per euro 2.713.586.

Rimane ferma la volontà risolutoria della grave crisi aziendale anche sostenuti dai piani prospettici strategici che potranno valorizzare le potenzialità economiche e la funzione "sociale" della missione aziendale del CAAN.

E' in questa ottica che anche il presente bilancio, come i due precedenti, viene redatto con criteri di funzionamento sia pure, si ripete, nell'ambito di un procedimento di "crisi assistita" ormai già delineato e definito nelle sue articolazioni. Ai fini dei criteri di valutazione, così come ampiamente commentato in precedenza, si è proceduto comunque ad adottare prudenzialmente tutte le cautele valutative che la situazione di crisi impone. In particolare i criteri di funzionamento utilizzati sono stati adattati ad un ottica conservativa del patrimonio aziendale, procedendo sulla base delle informazioni disponibili alla data attuale, in particolare alla svalutazione del valore delle immobilizzazioni laddove si sono constatate perdite durevoli di valore, ad un analitico accertamento del presumibile valore di realizzo dei crediti, ad un preciso aggiornamento delle posizioni debitorie e delle passività ritenute probabili, con relativi accantonamenti ai fondi rischi ed oneri.

Gli importi indicati nella presente nota integrativa, ove non espressamente evidenziato, sono esposti in unità di Euro.

Per la redazione del bilancio sono stati osservati i criteri indicati nell'art. 2426 del c.c.

La valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata tenendo conto del principio di prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività e ciò considerando tutte le cautele di cui prima si è ampiamente riferito, nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo e del passivo considerato. E' stato altresì seguito il postulato della competenza economica per cui l'effetto



delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente e attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti finanziari (incassi e pagamenti).

Si è tenuto conto, ove necessario, dei principi contabili suggeriti dall'Organismo Italiano di Contabilità così come anche rivisti dai recenti interventi che ne hanno imposto l'applicazione dal 01/01/2016 nonché degli ulteriori aggiornamenti intervenuti nel 2017.

Si è proceduto ove necessario alla riclassifica per il Bilancio 2016 in particolare del Saldo Fornitori contra bilanciato dalla esposizione del credito verso altri oltre i 12 mesi.

Criteri di valutazione

Immobilizzazioni immateriali

I costi delle immobilizzazioni immateriali sono stati iscritti al valore di acquisto o di produzione comprensivo dei costi accessori. Il costo delle immobilizzazioni la cui utilità è limitata nel tempo viene sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio in relazione alla stimata residua possibilità di utilizzazione. Il costo delle immobilizzazioni è rettificato in caso di perdita durevole mentre lo stesso viene ripristinato, nei limiti del costo sostenuto, quando vengono meno i motivi che avevano determinato la svalutazione. Come già anticipato in premessa, non intravedendo nel prossimo futuro concrete possibilità di continuazione della gestione del Mercato Ittico di Napoli di proprietà del Comune, si è proceduto allo storno delle spese di ristrutturazione sostenute dal CAAN e rimaste a suo carico.

Come già segnalato in premessa si è provveduto a riclassificare tra " le Migliorie su beni di terzi" quota parte del valore contabile dell'Edificio Mercato delle Carni- Polivalente ascrivibile alla particella NCT 466 "edificata" di cui si è detto in premessa ed iscritte sino al 31/12/2016 nella voce " Terreni e fabbricati". Trovano qui allocazione anche le opere sostenute per la realizzazione del progetto 2° lotto Rampe che, per la citata Convenzione del 2013, devono rimanere a carico del CAAN .

Immobilizzazioni materiali

Terreni e fabbricati

Come già anticipato in premessa il compendio immobiliare fu oggetto nel 2015 di un attento processo valutativo che ne ha comportato la svalutazione. Si riporta nuovamente nella presente Nota integrativa il riepilogo della vicenda atteso l'impatto valutativo sull'asset patrimoniale della azienda.

Il complesso immobiliare di esclusiva proprietà del C.A.A.N. è costituito alla data del presente bilancio da:

- otto corpi di fabbrica così individuati:
 - blocco ortofrutticolo
 - blocco polivalente (mercato ittico e carni)
 - blocco cash and carry
 - blocco fiori
 - blocco manutenzione e facchinaggio
 - blocco uffici



- blocco locali tecnici
- i suddetti corpi di fabbrica occupano un'area di sedime di **54.824 mq**
- una superficie scoperta per un **totale di 283.956 mq** a sua volta suddivisa in
 - **superficie verde e viabilità** (aree carrabili e parcheggi asfaltati) per **139.284 mq**
 - **superficie agricola** (aree in terra battuta e orti irrigui) per **144.672 mq**.

Nell'esercizio 2008 la Società si era avvalsa della opportunità offerta dal decreto legge n. 185/08 di rivalutare i terreni, iscritti nel suo patrimonio alla data del 31 dicembre 2007, il cui valore contabile era inferiore al valore di mercato. A tal fine fu conferito mandato ad un professionista nella persona dell'Ing. Lucio Fiorentino affinché determinasse, tramite perizia estimativa, il valore di mercato dell'intero complesso immobiliare facente capo al C.A.A.N.

Per quanto in questa sede rileva, dalla perizia estimativa del 20 marzo 2009 e dalla successiva nota integrativa alla perizia medesima del 25 maggio 2009, il professionista incaricato individuava in Euro 62.454.000 il valore complessivo delle superfici del C.A.A.N, comprendendosi sia le aree scoperte che quelle occupate dai fabbricati. In particolare, come si evince dalla Nota Integrativa.

- individuava una superficie così suddivisa:

Area di sedime dei fabbricati

Aree esterne carrabili e parcheggi asfaltati

Area in terra battuta

Orti irrigui

Aree a verde o incolte

- attribuiva alle diverse aree individuate un valore di mercato complessivo di euro 62.454.000

Immobilizi	Costo storico al 31.12.2008	F.do ammortamento al 31.12.2008	Valore corrente al 31.12.2008	Rivalutazione disponibile
Terreno	12.891.365	-	62.454.000	49.562.365

Nella Nota Integrativa al bilancio al 31.12.2008 si legge: *“Sulla base dell'analisi storica dell'andamento aziendale, dei budget disponibili e delle valutazioni inerenti l'utilizzo dei beni immobili nell'ambito dell'attività caratteristica dell'impresa, per prudenza gli Amministratori hanno comunque ritenuto applicare una riduzione del 50% del valore corrente espresso dal perito nella propria Relazione di stima ed hanno conseguentemente determinato la rivalutazione da iscrivere nel bilancio al 31 dicembre 2008 nella misura seguente:*

<u>Rivalutazione disponibile</u>	<u>Rivalutazione effettuata al 50%</u>	<u>Valore terreno rivalutato</u>
49.562.635	24.781.318	37.672.683



Come già segnalato fu richiesta apposita perizia valutativa all'Ing. D'Elia.

Il lavoro complessivo del tecnico si è svolto in tre fasi:

- Relazione di stima del 19 settembre 2016
- Aggiornamento del 12 dicembre 2017
- Chiarimenti e integrazioni del 17 gennaio 2018

Nella Relazione di cui al **punto 1)** il professionista incaricato perveniva a più valori estimativi, diversi a seconda del metodo utilizzato ma comunque tra loro molto convergenti. In particolare:

3. Stima per confronto tra valori unitari: Euro 87.500.000,00

- Stima mediante determinazione del costo di ricostruzione deprezzato: **Euro 95.000.000,00**
- Stima attraverso capitalizzazione dei redditi espressi dai cespiti: **Euro 96.500.000,00**

Sulla base delle considerazioni teoriche espresse nel suddetto elaborato e rapportate al caso in esame, nonché sulla base degli studi e degli approfondimenti condotti, il professionista individuava in **Euro 95.000.000,00** il più probabile valore di mercato dell'intera consistenza immobiliare di proprietà del C.A. A.N. e provvedeva inoltre a suddividere tale valore tra le varie unità (aree e corpi di fabbrica) costituenti il compendio medesimo.

Successivamente l'organo amministrativo richiedeva al professionista incaricato:

- un aggiornamento a data più recente della valutazione compiuta a settembre 2016
- una maggiore analiticità della stima tale da consentire un raffronto tra i valori stimati dei singoli elementi del patrimonio immobiliare con quelli risultanti dalle scritture contabili
- la determinazione dell'aliquota di ammortamento da adottare per la chiusura dei bilanci 2015 e 2016.

Con l'elaborato di cui al **punto 2)**, redatto a dicembre 2017, l'ing. D'Elia rispondeva ai quesiti posti, in particolare:

- confermava alla data del 30 settembre 2017 il valore complessivo stimato nella precedente Relazione, non essendo intervenute nel frattempo modifiche nei valori espressi dal mercato immobiliare per la medesima tipologia dei cespiti oggetto di stima;
- provvedeva a raffrontare in apposite tabelle i valori contabili dei singoli cespiti con quelli individuati nella stima del 2016 e confermati nel 2017;
- fissava l'aliquota di ammortamento da applicare nei bilanci 2015 e 2016 all'1,55% sulla base di considerazioni attinenti le caratteristiche strutturali degli edifici, lo stato di manutenzione, le tipologie di attività svolte quotidianamente all'interno dei singoli cespiti, nonché procedendo ad un raffronto con cespiti simili per tipologia e utilizzo quali il CAAB Bologna, il CAL Parma, ed il Centro Agro Alimentare di Salerno. Da tali considerazioni riteneva di poter fissare la vita utile degli edifici del compendio immobiliare in anni 65.

Con la nota integrativa di cui al **punto 3)** l'ing. D'Elia rispondeva alla ulteriore richiesta di chiarimenti avanzata dall'organo amministrativo del C.A.A.N. successivamente all'aggiornamento del dicembre 2017. In particolare, si richiedeva

- di puntualizzare la data di partenza della nuova vita utile dei cespiti, calcolata in anni 65, da intendersi dalla data di collaudo del complesso immobiliare o dalla data di elaborazione della stima al 30 settembre 2016;
- di individuare i valori attribuiti ai singoli cespiti mediante il criterio del costo di ricostruzione deprezzato, utilizzato tra gli altri nella relazione di stima del 2016, e che supportava le conclusioni cui il perito era addivenuto mediante la stima del più probabile valore di mercato dell'intera consistenza del patrimonio immobiliare della società, così da consentire un raffronto ancor più coerente rispetto alle risultanze contabili della Società in cui i singoli cespiti risultavano iscritti al costo storico di costruzione.

In merito al primo punto il professionista incaricato ritiene che la nuova vita utile fissata in anni 65 debba intendersi decorrente dalla data delle proprie verifiche e constatazioni sullo stato d'uso e di manutenzione effettuate nell'ambito del processo di stima, e quindi da settembre 2016.

Sul secondo punto e rinviando all'elaborato per le modalità tecniche di individuazione del costo di ricostruzione deprezzato, il professionista concludeva per l'attribuzione dei seguenti valori ai diversi cespiti facenti parte del compendio immobiliare, come individuati nella tabella seguente:

Immobilizzazione	Valore attribuito
Terreni (comprese aree di sedime dei fabbricati)	22.020.700,00
Blocco ortofrutticolo	17.701.600,00
Blocco polivalente (carni e polivalente)	12.586.000,00
Blocco fiori	15.529.500,00
Blocco cash and carry	10.687.950,00
Blocco Uffici	1.004.850,00
Blocco manutenzione e facchinaggio	2.740.500,00
Blocco cabine elettriche	444.570,00
Lavori eseguiti	12.744.477,00

Nella successiva tabella si provvede al raffronto dei valori stimati con quelli contabili rilevati nel 2015, sostituendo le denominazioni dei singoli cespiti utilizzati nella relazione di stima con quelle risultanti dalla contabilità

Immobilizzazione	Valore attribuito	Valore netto contabile 2015	Differenza
Terreni	22.020.700,00	37.947.192,00	- 15.926.492,00

Edificio mercato ortofrutticolo	17.701.600,00	14.762.549,00	2.939.051,00
Edificio mercato carni	12.586.000,00	14.544.355,00	-1.958.355,00
Edificio mercato fiori	15.529.500,00	10.692.515,00	4.836.985,00
Edificio cash & carry	10.687.950,00	8.710.185,00	2.000.165,00
Edificio centro ingressi	1.004.850,00	1.372.002,00	-367.152,00
Edificio manutenzioni e facchinaggio	2.740.500,00	2.545.747,00	194.753,00
Locali tecnici	444.570,00	698.148,00	-253.578,00
Lavori stradali e di recinzione	12.744.477,00	10.962.020,00	1.782.457,00

Come si evince dalla tabella per le immobilizzazioni "Terreni", "Edificio mercato carni", "Edificio centro ingressi" e "Locali tecnici", risulta un valore corrente inferiore rispetto al valore netto contabile. E' da evidenziare, invece, che altri immobili risultano plusvalenti.

Pertanto, in ossequio ai principi di prudenza e rappresentazione veritiera e corretta e conformemente a quanto disposto dal codice civile, come integrato dai Principi contabili, si provvede già nel bilancio 2015 alla svalutazione delle immobilizzazioni in oggetto, rilevando l'importo della svalutazione operata quale componente negativo del conto economico.

Nella tabella in allegato si riportano le informazioni richieste dall'art. 2427, comma 1, numero 2 del codice civile

Altre immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al netto dei rispettivi ammortamenti cumulati. Questi vengono imputati al conto economico in modo sistematico e costante sulla base di aliquote ritenute rappresentative della stimata vita utile basata sulla residua possibilità di utilizzazione dei cespiti (sulla base delle aliquote fiscalmente consentite dal D.M. 31 dicembre 1988 per i cespiti acquistati a partire dall'esercizio 1989 e dal D.M. 29 ottobre 1974 per quelli acquistati negli esercizi precedenti).

Si riportano di seguito le aliquote di ammortamento utilizzate:

Impianti generici e specifici 15%

Macchine elettroniche 20%

Mobili e arredi 12%

Automezzi 25%

Mezzi di trasporto interno 20%

Con riferimento agli impianti specifici si precisa che essi accolgono anche il valore netto contabile del sistema dei varchi di accesso al Centro, iscritto a fronte di un debito per fatture da ricevere che viene ridotto sistematicamente all'atto della ricezione della fattura mensile. Tale scelta contabile è stata operata a seguito dell'analisi del contratto stipulato con il fornitore Park it, che manca dei requisiti essenziali per essere configurato quale contratto di leasing (il cedente non opera alcuna funzione di intermediazione essendo il produttore diretto del bene, i costruiti ad hoc per l'utilizzatore e difficilmente utilizzabili da

altri soggetti, penali che non prevedono la restituzione del bene ecc), per cui le condizioni contrattuali sono configurabili quale semplice dilazione di pagamento.

Immobilizzazioni finanziarie

Nelle immobilizzazioni finanziarie sono inclusi unicamente elementi patrimoniali destinati ad essere utilizzati durevolmente.

Le *partecipazioni* in altre società sono iscritte al costo di acquisto comprensivo degli eventuali oneri accessori di sottoscrizione.

Crediti e debiti

I *crediti* sono stati iscritti al presunto valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti accantonato tenuto conto della anzianità del credito, del contenzioso in essere, di eventuali procedure concorsuali e, comunque dei pareri forniti dai nostri legali.

I *debiti* sono esposti al loro valore nominale con scadenza entro l'esercizio. Il pool di Banche ha richiesto il rientro della posizione debitoria, mentre il fornitore Pizzarotti ha proposto decreto ingiuntivo per le sue spettanze a scadere, come specificato nella Relazione sulla Gestione a cui si rimanda. Per tali motivi non è stato necessario procedere a valutazioni in merito alla adozione del criterio del c.d. "costo ammortizzato" anche considerata la scarsa rilevanza degli effetti della sua applicazione.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono iscritte al valore nominale.

Ratei e risconti

I ratei e i risconti sono calcolati secondo il principio della competenza economica e temporale, in applicazione del principio di correlazione dei costi e dei ricavi.

Fondi Per Rischi Ed Oneri

Gli accantonamenti per rischi ed oneri sono destinati alla copertura di oneri di natura determinata, di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio sono indeterminati o l'ammontare o la data di sopravvenienza. Nel caso specifico gli accantonamenti sono stati rilevati in base ai pareri legali.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è determinato in conformità di quanto previsto dall'art. 2120 del codice civile e dai contratti di lavoro vigenti e copre le spettanze dei dipendenti maturate alla data del bilancio.

Tale passività è soggetta a rivalutazione come previsto dalla normativa vigente.

Costi e ricavi

I costi e i ricavi sono esposti in bilancio secondo i principi della prudenza e della competenza con rilevazione dei relativi ratei e risconti. I ricavi e i proventi sono iscritti al netto dei resi, degli sconti, abbuoni e premi nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi.

I costi e gli oneri sono iscritti al netto di eventuali resi, sconti, abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con l'acquisto dei beni o delle prestazioni.

Imposte



Le imposte sul reddito dell'esercizio sono determinate sulla base di una realistica previsione degli oneri di imposta da assolvere, in applicazione della vigente normativa fiscale; il debito previsto, tenuto conto degli anticipi versati e delle ritenute d'acconto subite a norma di legge, viene iscritto nella voce "debiti tributari" nel caso risulti un debito netto e nella voce "crediti tributari" nel caso risulti un credito netto.

In caso di differenze temporanee tra le valutazioni civilistiche e fiscali, viene iscritta la connessa fiscalità differita. Così come previsto dal principio contabile n. 25 emanato dall'Organismo Italiano di contabilità le imposte anticipate, nel rispetto del principio della prudenza, vengono iscritte solo se sussiste la ragionevole certezza del loro futuro recupero.



Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio			
Costo	-	139.325	139.325
Valore di bilancio	-	139.325	139.325
Variazioni nell'esercizio			
Riclassifiche (del valore di bilancio)	982.936	1.929.816	2.912.752
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	119.195	119.195
Altre variazioni	-	(139.325)	(139.325)
Totale variazioni	982.936	1.671.296	2.654.232
Valore di fine esercizio			
Valore di bilancio	982.936	1.810.621	2.793.557

Il decremento registrato nel 2017 per euro 139.325 è relativo allo stralcio dell'intera posta imputata ai lavori edili di ripristino del Mercato Ittico di Via Duca degli Abruzzi di proprietà del Comune in quanto non se ne prevede l'utilizzo per il prossimo futuro.

Per quanto riguarda l'incremento per migliorie su beni di terzi relativi alla vicenda di cui alla particella 466 si rimanda a quanto detto in premessa. Qui si riepiloga il percorso tecnico di cui alla stima dell'esperto:

Analizzati i computi metrici dell'intera area mercatale si è proceduto alla rilevazione "del costo del costruito dell'edificio" Mercato Carni-Polivalente. In base ai metri quadrati dell'area complessiva dell'edificio si è proceduto ad imputare quota parte alla "edificata particella 466" in rapporto ai metri quadrati occupati da quest'ultima. La percentuale è stata determinata in 12,74%. Tale rapporto percentuale, così come confermato dal perito, trova corrispondenza anche nella determinazione delle rendite catastali dei due sub (9 e 10) identificativi del Mercato Carni polivalente (percentuale del 13,3%.

Ai dati contabili relativi all'edificio, quali il costo storico e il relativo F.do ammortamento, sono state applicate le percentuali ricavate dal precedente calcolo si è addivenuti ai seguenti risultati.

Edificio Mercato Carni/polivalente valori bilancio al 31/12/2017		
Costo storico (netto svalutazioni)	13.793.752	
particella sub 9 (87,26%)		12.036.586
particella sub 10 (12,74%)		1.757.165
Fondo ammortamento edificio	1.784.700	
particella sub 9 (87,26%)		1.557.349



particella sub 10 (12,74%)		227.350
Valore netto di Bilancio	12.009.052	
particella sub 9 (87,26%)		10.479.236
particella sub 10 (12,74%)		1.529.815

Come già segnalato in premessa si è proceduto prudenzialmente a valutare un periodo di ammortamento della posta di anni 12 e, quindi, è stato calcolato il differenziale tra l'ammortamento calcolato con i criteri ordinari (vita utile prevista per "assimilazione" uguale a quella degli immobili) e la quota di ammortamento calcolata in base ad un piano di 12 anni. L'importo così determinato per euro 119.194 è stato portato a rettifica del valore contabile. La svalutazione così operata potrebbe essere riassorbita quando si formalizzerà l'accordo con la ANBCS o quando questa confermerà l'indirizzo, già espresso nella riunione del 25/02/2016, circa la concessione in uso trentennale del terreno di cui alla particella 466 NCT. Il saldo contabile include anche il corrispettivo pagato per il Terreno al Comune di Volla.

Per le immobilizzazioni in corso si ribadisce quanto già segnalato in premessa ovvero l'incremento per euro 982.935 per le spese sostenute la costruzione delle Rampe 2° lotto che sono rimaste a carico del CAAN secondo gli accordi previsti dalla convenzione del 2013 con la Regione Campania.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo storico di acquisto e/o di produzione comprensivo degli oneri accessori e rettifiche dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	89.541.349	1.416.113	320.137	91.277.599
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	7.587.012	969.443	291.721	8.848.176
Valore di bilancio	81.954.337	446.670	28.416	82.429.423
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	18.242	9.390	-	27.632
Riclassifiche (del valore di bilancio)	(1.929.815)	-	-	(1.929.815)
Ammortamento dell'esercizio	964.776	121.152	11.000	1.096.928
Totale variazioni	(2.876.349)	(111.762)	(11.000)	(2.999.111)
Valore di fine esercizio				
Costo	87.402.425	1.425.503	320.137	89.148.065
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	8.324.438	1.090.595	302.721	9.717.754
Valore di bilancio	79.077.987	334.908	17.416	79.430.311

Immobilizzazioni finanziarie

Altre partecipazioni



Il valore delle partecipazioni si riferisce alla quota di partecipazione versata nel 1977, pari al 4,84%, per la costituzione del consorzio obbligatorio Infomercati con sede legale in Roma sorto per la realizzazione e gestione del sistema informativo dei mercati agro-alimentari (art.2 del D.L. 321/96).

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	5.544	5.544
Valore di bilancio	5.544	5.544
Valore di fine esercizio		
Costo	5.544	5.544
Valore di bilancio	5.544	5.544

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Crediti

Nelle tabelle seguenti viene riportato, distintamente per ciascuna voce, l'ammontare dei crediti con specifica indicazione della natura. La ripartizione in base alle aree geografiche non è rilevante in quanto l'azienda opera nella sola regione Campania.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	3.575.497	(1.112.000)	2.463.497	2.463.497	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	6.322.734	(585.096)	5.737.638	5.701.485	36.153
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	9.898.231	(1.697.096)	8.201.135	8.164.982	36.153

Crediti verso Clienti

Trattasi di crediti che derivano dall'attività tipica del Centro Agroalimentare, riferiti ai rapporti intrattenuti con gli operatori commerciali all'interno del mercato sia per la locazione degli spazi operativi che per il ribaltamento forfettario delle spese gestionali (es. energia, acqua, smaltimento rifiuti etc.etc.). La posta come già anticipato è stata oggetto di attento esame da parte dei legali che seguono il contenzioso che hanno emesso pareri legali.

Il valore dei crediti è così composto:

Fatture da emettere	324.992
Effetti Attivi	187.102
Crediti V/clienti	5.322.031
	5.834.125

Al fine di tenere conto del presumibile valore di realizzo si è corrispondentemente adeguato il Fondo svalutazione crediti di cui di seguito si fornisce la rappresentazione.

Fondo svalutazione al 31/12/2016	2.495.430
----------------------------------	-----------

Decremento per rilevazione perdite su crediti	-78.409
Accantonamento dell'esercizio per svalutazioni di cui euro 478.679 per clienti pignorati Cesap	953.606
	3.370.627

Come già anticipato nella relazione sulla gestione la Cesap, a seguito della sentenza in appello del I lodo arbitrale, ha ottenuto il pignoramento dei crediti da 18 ditte locatarie di box all'interno della galleria ortofrutta del CAAN. Il Tribunale ha disposto l'assegnazione dei canoni di locazione fino alla concorrenza di euro 2.110.885, importo stabilito in base alla controversia di cui al I lodo. Al 31/12/2017 i locatari avevano già corrisposto alla Cesap (e per essa alla Agenzia dei beni confiscati) l'importo di euro 919.830. Di tanto si dirà anche a commetto della posta Fondo per rischi ed oneri. Si è proceduto alla svalutazione di quei crediti verso clienti oggetto del decreto di pignoramento a favore della Cesap per i quali risulta fondata la previsione del mancato incasso e, quindi, la possibilità che Cesap, e per essa la Agenzia dei beni confiscati, si rivalga sul CAAN.

Altri Crediti

- Contributi in c/interessi

Accoglie i contributi in conto interessi maturati nei confronti del Ministero dell'Industria ex legge 41/86 per un importo di euro 4.340.863 che non risulta modificato rispetto al periodo precedente.

Trattasi del contributo maturato sul complessivo delle rate di mutuo pagate a tutto il 31/12/2013. Come ricordato in premessa la Società non ha versato per le annualità 2014 e seguenti le rate di mutuo alla scadenza e, pertanto, l'importo risulta cristallizzato alla data del 31/12/2013.

L'importo ad oggi risulta oggetto di pignoramento da parte della società Pizzarotti a fronte del suo credito.

- Crediti verso la Regione Campania come soggetto attuatore del 2° Lotto (Rampe di Accesso e decongestionamento viabilità Volla).

Trattasi del credito maturato verso la Regione Campania per i lavori edili per la costruzione delle rampe di accesso di cui il CAAN risulta soggetto attuatore. L'importo al 31/12/2017 ammonta ad euro 1.255.307 di cui euro 608.882 già rendicontati alla Regione ed oggetto di pignoramento da parte della società Pizzarotti a fronte del suo credito e per il residuo da spese già monitorate con i componenti della commissione di collaudo della Regione ma non ancora rendicontati alla stessa.

- Altri crediti

- per euro 18.003 accoglie un credito verso compagnia assicurativa;
- per euro 39.269 accoglie anticipazioni verso fornitori con i quali vi sono rapporti di corrispondenza;
- per euro 47.156 accoglie il credito verso i componenti del Consiglio di amministrazione per compensi annualità pregresse eccedenti così come è emerso da una migliore lettura delle delibere consiliari nonchè dalle direttive del Comune di Napoli in merito alle sue Parteciate.

L'importo lordo di euro 65.955 è stato svalutato prudenzialmente di euro 18.800 per le quote di credito maturate in capo a due consiglieri non più in carica per tener conto di eventuali rischi di recupero. Sono comunque già partite le lettere di richiesta del rimborso mentre, per gli attuali componenti del Consiglio di amministrazione in carica, è in corso la definizione di un piano di rientro.

- per euro 887 accoglie altri crediti di modesto valore unitario;
- L'importo di euro 110.076, per crediti verso la Provincia di Napoli (ora Città Metropolitana) per le spese di segnaletica ed accessori di ingresso al C.A.A.N. sostenuti da quest'ultimo ma di competenza del primo Ente, è stato prudenzialmente svalutato. Si procederà comunque ad azione legale nei confronti della Città metropolitana per il riconoscimento del credito anche ai fini di interrompere i termini prescrizionali.

oltre 12 mesi

- per euro 36.153 accoglie il deposito cauzionale Enel oggetto di una migliore esposizione tra i crediti esigibili oltre l'esercizio anche nel Bilancio relativo all'esercizio precedente. Si corregge per lo stesso importo il saldo fornitori al 31/12/2016.

Disponibilità liquide

Variazioni delle disponibilità liquide

Alla chiusura dell'esercizio le disponibilità liquide risultano pari ad euro 90.283 per disponibilità di cassa ed euro 573.750 per disponibilità bancarie.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	129.504	444.246	573.750
Denaro e altri valori in cassa	81.043	9.240	90.283
Totale disponibilità liquide	210.547	453.486	664.033

Ratei e risconti attivi

Ratei e Risconti attivi

I risconti attivi per complessivi euro 16.078 sono costituiti da costi assicurativi di competenza dell'esercizio successivo ed il cui ammontare è stata determinato in funzione del tempo.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Voci patrimonio netto

La perdita di esercizio al 31/12/2017 ammonta ad euro 6.914.921. Il patrimonio netto alla data del 31/12/2017 ammonta ad euro 4.719.112.

Nella voce Riserve di Rivalutazione risulta appostata la riserva sorta a seguito del procedimento di rivalutazione ex legge 185/08 eseguito ai soli fini civilistici e di cui si è detto ampiamente nella informativa ai bilanci 2015 e 2016.

La riserva legale origina da accantonamento di utili pregressi.

Si riconferma, in via prudenziale, il valore del debito Città Metropolitana per la quota di compartecipazione al capitale sociale così come dalla stessa richiesta in attesa di procedere, anche a supporto del piano concordatario in lavorazione, alla esatta individuazione del valore ex art. 2437 ter 2c. La Riserva di patrimonio negativa è quindi pari euro 1.602.633, così come esposta 31/12/2016, e corrispondente, in via prudenziale, all'ingiunzione di pagamento pervenuta dal socio recedente.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi		
Capitale	27.787.619	-	-		27.787.619
Riserve di rivalutazione	10.357.493	-	-		10.357.493
Riserva legale	309.764	-	-		309.764
Utili (perdite) portati a nuovo	(23.348.470)	-	(1.869.741)		(25.218.210)
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.869.741)	1.869.741	-	(6.914.921)	(6.914.921)
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(1.602.633)	-	-		(1.602.633)
Totale patrimonio netto	11.634.032	1.869.741	(1.869.741)	(6.914.921)	4.719.112

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

In relazione ai requisiti di disponibilità e utilizzabilità delle poste del Patrimonio netto così come disposto dall'art. 2427 n. 7 bis si espone la seguente tabella. Si fornisce altresì la legenda per l'individuazione delle varie possibilità di utilizzazione

- A) per aumento di capitale;
- B) per copertura perdite;
- C) per distribuzione ai soci.

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
					per copertura perdite
Capitale	27.787.619			-	-
Riserve di rivalutazione	10.357.493	Riserva di capitale	A - B - C	10.357.493	736.628
Riserva legale	309.764	Riserva di utili	B	-	-

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
					per copertura perdite
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(1.602.633)			-	-
Totale	36.852.243			10.357.493	736.628
Quota non distribuibile				10.357.493	

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

La riserva legale è una riserva di utili e può essere utilizzata a copertura perdite, ma non può essere oggetto di distribuzione ai soci se non per la parte che eccede un quinto del capitale sociale.

La riserva di rivalutazione monetaria può essere utilizzata per aumento (gratuito) di capitale e per copertura perdite.

In merito all'utilizzazione a copertura perdite della riserva di rivalutazione si rinvia a quanto disposto dal comma 2 dell'art. 13 della legge n. 342/2000 il quale prevede testualmente che «*in caso di utilizzazione della riserva a copertura di perdite, non si può fare luogo a distribuzione di utili fino a quando la riserva non è reintegrata o ridotta in misura corrispondente con deliberazione dell'assemblea straordinaria, non applicandosi le disposizioni dei commi secondo e terzo dell'articolo 2445 del Codice civile*»

L'utilizzazione della riserva a copertura perdite comporta da un lato l'obbligo di reintegrare la riserva con gli utili che si vengono successivamente a formare, i quali risultano così vincolati e potranno essere distribuiti solo per l'eventuale eccedenza rispetto all'ammontare della riserva da ricostituire oppure, dall'altro, la riduzione dell'importo della riserva in misura pari al valore utilizzato

Si riporta nella seguente tabella le movimentazioni della Riserva a partire dalla sua iscrizione in bilancio:

Anno	Riserva	Utilizzo per copertura perdite	Reintegro	Arrotondam.	Saldo
2009	24.781.318	(874.670)		-	23.906.648
2010	23.906.648	(3.897.659)		3	20.009.082
2011	20.009.082	(4.652.014)		(4)	15.357.064
2012	15.357.064	(4.536.868)		1	10.820.197
2013	10.820.197	(1.967.374)		(3)	8.852.820
2014	8.852.820		2.241.299	2-	11.094.121
2015	11.094.121	(736.628)			10.357.493
2016	10.357.493				10.357.493

Circa la distribuibilità della riserva di rivalutazione, va rilevato che il Principio contabile nazionale OIC 28, nella precedente versione (Agosto 2014) prevedeva che «*le riserve di rivalutazione previste da leggi speciali si possono distribuire osservando la procedura imposta dai commi 2 e 3 dall'articolo 2445 Codice civile, nonché, sotto il profilo tributario, le disposizioni previste dalle relative leggi di rivalutazione*»; l'attuale versione del suddetto Principio (Dicembre 2016) non prevede più alcun riferimento alla distribuibilità di tali riserve. Dottrina prevalente ritiene non ci siano ostacoli alla distribuibilità della riserva di rivalutazione sempre considerando il comma 2 dell'art. 13 della legge n. 342/2000 cui rinvia il D.L. 185/2008, il quale prevede testualmente che "*la riserva, ove non venga imputata al capitale, può essere ridotta soltanto con l'osservanza delle disposizioni dei commi secondo e terzo dell'articolo 2445 del Codice civile.*"

Risulterebbe, pertanto, garantita la tutela dei terzi creditori in caso di riduzione (distribuzione) della riserva attraverso l'osservanza della procedura stabilita per la riduzione del capitale esuberante e dunque garantendo lo strumento dell'opposizione *ex art. 2445, co.3 c.c.*

Fondi per rischi e oneri

Fondo per rischi e oneri

La consistenza del fondo rischi alla chiusura dell'esercizio è pari ad euro 3.066.896.

Come anticipato in premessa, in concomitanza con le attività di predisposizione del Piano concordatario e quelle di asseverazione, la Società ha richiesto a tutti i legali che seguono il contenzioso pareri scritti per ciascuna posizione in merito al grado del rischio, all'ammontare del rischio e delle relative spese accessorie. Sulla base delle relazioni risulta adeguato il fondo rischi per le controversie legali.

Il Fondo accoglie prevalentemente gli importi relativi al I e II lodo Cesap. Al 31/12/2016 lo stesso ammontava ad euro 3.109.000, si è incrementato per euro 379.205 per integrazioni rilevate dai pareri dei legali che seguono il contenzioso e si è decrementato di euro 919.830 per le somme già introitate nel 2017 dalla Agenzia Nazionale delle confische (per conto Cesap). Il valore residuo netto a copertura del c. d. rischio contenzioso Cesap è di euro 2.568.374.

Il residuo importo del Fondo che al 31/12/2016 ammontava ad euro 83.503 si è decrementato di euro 58.503 per la conclusione di una transazione e si è incrementato di euro 473.522 per gli accantonamenti operati nell'esercizio a seguito dei pareri legali rilasciati sulle singole posizioni del contenzioso in corso .

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	3.192.503	3.192.503
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	852.726	852.726
Utilizzo nell'esercizio	58.503	58.503
Altre variazioni	(919.830)	(919.830)
Totale variazioni	(125.607)	(125.607)
Valore di fine esercizio	3.066.896	3.066.896

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Trattamento fine rapporto

Il TFR è riportato in bilancio per euro 233.214 e corrisponde al debito dell'azienda nei confronti dei dipendenti per gli obblighi al 31/12/2017 derivanti dall'applicazione della legge 29 maggio 1982 n.297 e delle integrazioni previste dai contratti di lavoro. Le variazioni, per gli accantonamenti e gli utilizzi compiuti nel corso del periodo sono di seguito specificati.

Il D.Lgs 47/2000, entrato in vigore il 1 gennaio 2001, statuisce che sui redditi derivanti dalle rivalutazioni Istat del Fondo per il TFR (prevista dal art. 2120 c.c.) sia applicata l'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi. I datori di lavoro applicano l'imposta sulle rivalutazioni maturate in ciascun

anno. L'imposta sostitutiva versata dalla Società è imputata a riduzione del fondo in quanto il dipendente, al momento della cessazione del rapporto di lavoro subordinato, percepirà il TFR al netto delle imposte su di esso gravanti e già decurtato dell'imposta sostitutiva versata dall'impresa.

L'accantonamento di competenza dell'esercizio è pari ad euro 30.721.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	235.878
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	30.721
Utilizzo nell'esercizio	33.385
Totale variazioni	(2.664)
Valore di fine esercizio	233.214

Debiti

Debiti

Debiti verso Banche

Con atto Notaio Pelosi del 22.11.2013 fu definita l'operazione di ristrutturazione finanziaria con il pool di banche erogatrici dei mutui ipotecari. La Società ha ottenuto un rifinanziamento dell'importo complessivo di euro 26.484.453,60, garantito da ipoteca di II grado (e I grado economico ex art. 38 D. Lgs 385/93) sugli immobili di proprietà sociale erogato come segue:

- una prima quota di euro 19.010.128,40 erogata in un'unica soluzione destinata per euro 16.820.641,27 al rimborso ed al rifinanziamento delle rate scadute alle date del 30/06/2012 (comprensivi di interessi) calcolati al tasso convenzionale del 6,6% senza capitalizzazione del finanziamento agevolato e, quanto ad euro 2.189.487,00 al rimborso e rifinanziamento della quota capitale delle rate scadute al 31/12/2012 e al 30/06/2013;
- una seconda quota di euro 7.474.325 da erogarsi in 6 sub tranches destinata al rimborso della quota capitale delle rate semestrali a scadere dal 31.12.al 30.06 di ciascun anno sino al 30/06/2016.

Al 31/12/2013 risultava pagata una sola rata di euro 289.629 a valere sul mutuo di maggiore ammontare che, quindi, al 31/12/2017 residua per euro 18.720.760.

In data 13/12/2013 il CAAN ha ricevuto l'erogazione dell'ultima tranches del finanziamento agevolato pari ad euro 6.334.594.

Non risultano rimborsate le rate per le annualità 2014, 2015, 2016 e 2017.

A fronte del mancato pagamento delle rate alla scadenza si è proceduto ad incrementare la posizione debitoria verso il pool bancario per gli oneri finanziari sulle rate maturate e non pagate e dei relativi interessi di mora ove maturati. Si fornisce il seguente prospetto riassuntivo:

Debito verso banche per oneri finanziari al 31/12/2016	6.095.148
Interessi su rate scadute maturati nel 2017	2.263.400
Debito verso pool per interessi passivi e interessi di mora su rate scadute al 31/12/2017	8.358.548

Debiti V/fornitori

Il dettaglio è così rappresentato:

Fornitore per fatture da ricevere	628.138
Fornitore Pizzarotti	4.797.195
Fornitore Pizzarotti per fatture da ricevere	1.792.968
Fornitore Park IT	43.695
Altri fornitori	1.586.667
Totale	8.848.663

Si segnala che si è proceduto alla revisione del saldo espresso al 31/12/2016 del saldo Fornitori esposto per euro 8.140.233 in quanto comprensivi del deposito cauzionale ENEL allocato nel presente Bilancio nei crediti verso altri oltre 12 mesi . Il saldo fornitori al 31/12/2016 nel presente Bilancio è indicato per euro 8.176.386 (differenza 36.153).

Debiti Tributari

Il dettaglio è così rappresentato:

Erario c/iva 2017	278.586
Sanzioni iva	87.394
Erario c/ritenute dipendenti	16.428
Erario c/ritenute lavoratori autonomi	15.175
Addizionale comunale e regionale	2.895
Adesione accertamento ires anno 2013- ag. Entrate Napoli	89.160
Imposta anticipi TFR	306
Debito da rottamazione ed Equitalia	2.369
Erario c/Ires anni precedenti	174.892
Erario c/Irap anni precedenti	141.716
Sanzioni ed interessi IMU 2013-2014-2015-2016-2017	591.952
Imu Sanzioni ed interessi come da accertamento 2012	500.460
Imu 2013-2014-2015-2016-2017	1.898.201
Sanzioni ed interessi su accertamenti ed omessi versamenti Ires Irap	285.868
Tasi 2014-2017	152.126
Sanzioni ed interessi TASI	46.535
Debito Irap 2017	57.626
Totale	4.341.688

Debiti verso Enti previdenziali

Il dettaglio è così rappresentato:

Inps contributi	17.742
Trattenute sindacali	3.522
Inps Collaboratori	2.322
Inail	266
Totale	23.852

Debiti V/altri entro 12 mesi

Il dettaglio è così rappresentato

Debiti verso dipendenti	25.186
Anticipi da clienti	81.880
Debiti V/ Regione Campania	30.162
Debiti V/ amministratore	3.939
Debiti V/ Città Metropolitana	1.603.531
Totale	1.744.698

- per euro 81.880 accoglie gli anticipi di quegli imprenditori che sono interessati ad opzionare i locali di Via Duca degli Abruzzi. Detti importi, nel caso di conferma da parte del CAAN a non gestire più il Mercato Ittico, verranno restituiti ai locatari.
- per euro 30.162 accoglie il debito verso la Regione Campania per la Commissione VIA;
- per euro 1.603.531 accoglie il debito verso Città Metropolitana per il rimborso delle quote societarie con annessi interessi legali;
- **Debiti verso altri oltre i 12 mesi -**

Depositi Cauzionali

Il dettaglio è così rappresentato:

depositi cauzionali	
Deposito CNL	9.848
Depositi cauzionali	577.041
	586.889

Accoglie per euro 577.041 i depositi cauzionali versati dai conduttori dei locali operativi solitamente rappresentati da due canoni locativi anticipati.

Per il residuo per euro 9.848 accoglie in prevalenza il deposito cauzionale a garanzia previsto dal contratto con la Cooperativa Napoli Libera (soggetto che svolge l'attività di facchinaggio e servizi accessori nell'ambito del Mercato).

Debito verso la Regione Campania

Come già anticipato in premessa, a commento delle opere di cui al 2° lotto, l'importo di euro 1.316.607 dovrà essere compensato sul finanziamento conclusivo a completamento delle Rampe. La passività è stata iscritta anche in funzione del rischio che la Regione non intenda proseguire nel rapporto giusta Convenzione 2013. L'importo è stato indicato nei debiti oltre 12 mesi.

Variazioni e scadenza dei debiti

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	38.629.795	2.258.687	40.888.482	40.888.482	-
Debiti verso fornitori	8.176.386	672.276	8.848.662	8.848.662	-
Debiti tributari	2.569.197	1.772.491	4.341.688	4.341.688	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	20.955	2.897	23.852	23.852	-
Altri debiti	2.430.567	1.217.627	3.648.194	1.744.698	1.903.496
Totale debiti	51.826.900	5.923.978	57.750.878	55.847.382	1.903.496

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

I mutui bancari sono assistiti da ipoteca sugli immobili del C.A.A.N.

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	40.888.482	40.888.482	-	40.888.482
Debiti verso fornitori	-	-	8.699.520	8.848.662
Debiti tributari	-	-	4.249.281	4.341.688
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	23.853	23.852
Altri debiti	-	-	2.723.784	3.648.194
Totale debiti	40.888.482	40.888.482	15.696.438	57.750.878

Ratei e risconti passivi

Ratei e Risconti passivi

Risconti passivi

I ratei e risconti passivi per euro 25.340.558 sono così costituiti:

- per euro 42.635 relativi a ratei diversi
- per euro 12.321 relativi a risconti passivi per la ricarica badge da abbonamento oneri;

per euro 25.285.602 per il rinvio per competenza agli esercizi successivi della quota di contributi in conto impianti ex legge 41/86 deliberati dal Ministero delle Attività produttive in attuazione del Decreto di approvazione del 23 dicembre 1998. La quota in scadenza oltre i 5 anni è pari ad euro 22.924.137.

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Valore della Produzione

I ricavi delle vendite e delle prestazioni includono:

- affitti attivi per euro 2.961.479
- ricavi per ricariche Badge per euro 1.412.977

Gli altri ricavi e proventi includono:

- ricavi per euro 472.293 per contributi in c/impianti

La contabilizzazione del contributo avviene con la tecnica dei risconti passivi in funzione del periodo di ammortamento dei beni cui il contributo si riferisce.

- ricavi per ribaltamento spese di gestione per euro 1.235.823
- sopravvenienze attive da gestione per euro 459.358

A seguito della eliminazione della sezione Oneri e Proventi straordinari trovano qui allocazione le sopravvenienze da gestione per euro 399.045 tra cui si segnalano euro 104.412 per la definizione di due contenziosi di natura non fiscale; euro 109.200 per oneri sostenuti per il progetto 2° Lotto transitati a conto economico nelle annualità precedenti ma da imputare correttamente agli Oneri per la realizzazione delle Rampe di competenza del CAAN e ciò in base alla Convenzione del 2013.

Costi della produzione

B) Costi della produzione

Il confronto con il precedente esercizio evidenzia le variazioni di seguito riportate

Descrizione	31/12/2017	31/12/2016	differenze
Costi materie prime e consumi	45.539	31.874	13.665
Costi per servizi	3.854.819	3.371.063	483.756
Salari e stipendi	386.815	334.918	33.897
Oneri sociali	109.232	95.347	13.885
Trattamento fine rapporto	30.721	28.068	2.653
Ammortamenti	1.096.927	1.088.677	8.250
Altre svalutazioni immobilizzazioni	258.519	0	258.519
Svalutazione crediti	2.399.089	78.000	2.321.089
Accantonamento rischi	852.727	0	852.727
Oneri diversi di gestione	1.257.691	769.357	488.334
Totale	10.292.079	5.797.304	4.494.775

I costi per servizi sono così dettagliati

Descrizione	31/12/2017	31/12/2016	differenze
Assicurazioni	64.320	86.641	-22.321
Consulenze tecniche legali etc.	58.317	55.284	3.033
Contributi prev.	20.014	21.615	-1.601
Emolumenti collegio sindacale	54.527	54.080	447
Compenso ODV	18.200	18.720	-520
Emolumenti CdA	116.561	103.133	13.428
Vigilanza	283.769	274.422	9.347
Revisione di bilancio	15.000	11.500	3.500
Spese sped. Postali	2.240	4.729	-2.489
Utenze	1.401.436	1.150.284	251.152
Canoni assistenza	2.170	4.736	-2.566
Manutenzioni varie	176.030	191.315	-15.285
Servizi di pulizia	493.145	486.122	7.023
Smaltimento e derattizzazione	283.283	271.735	11.548
Lavori adeguamento MI	-	266.652	-266.652
Emergenza rifiuti	-	1.736	-1.736
Consulenze varie	566.021	168.971	397.050
Altre spese per servizi	299.787	199.389	100.398
	3.854.819	3.371.063	483.755

L'incremento dei costi rispetto all'esercizio precedente è da imputare principalmente ai costi di consulenza sostenuti per tutte le attività propedeutiche (sistemazione amministrativa e contabile, piano finanziario ecc...) alla predisposizione del piano concordatario. Altro incremento significativo è costituito dai costi per le utenze (in prevalenza per il costo acqua).

Costi del personale

I Costi del personale per complessivi euro 526.768 comprendono per euro 386.815 stipendi a dipendenti diretti, per euro 109.232 oneri previdenziali, per euro 30.721 la quota di TFR di competenza dell'esercizio.

Ammortamenti e svalutazioni

Gli ammortamenti sono relativi alle immobilizzazioni ed ammontano ad euro 1.096.927.

Svalutazione crediti e accantonamenti per rischi

Della svalutazione crediti già si è detto a commento della posta Clienti. Essa è stata determinata tenuto conto della posizione di ogni singolo cliente, del contenzioso in corso, delle procedure concorsuali e di altri fattori di rischio. La stessa accurata analisi è stata effettuata per i contenziosi in corso al fine di

valutarne e determinarne il grado di rischio. Si segnalano altresì le svalutazioni dei crediti verso Città Metropolitana commentate in precedenza.

Oneri diversi di gestione

L'importo esposto in bilancio è costituito

- per euro 584.734 dall'accantonamento dell'imposta IMU per l'anno 2017 e relativi oneri accessori;
- per euro 232.399 dalle sanzioni Imu relativa agli anni precedenti aggiornate nella misura del 30%;
- per euro 197.764 dall'accantonamento dell'imposta Tasi dell'anno e degli anni precedenti con relativi oneri accessori (interessi e sanzioni);
- per euro 53.607 accoglie le imposte di registro ed accessori dovute a seguito delle registrazioni dei contratti di fitto;
- per euro 516 dal diritto camerale
- per euro 7.959 di cui 5.312 per spese varie e minute ed euro 2.647 per imposte e tasse indeducibili.
- per euro 87.379 per sanzioni su omessi versamenti iva;
- negli oneri diversi di gestione al 31/12/2017 risultano allocati, a seguito della eliminazione della Parte straordinaria, euro 93.333 per sopravvenienze passive gestionali prevalentemente per la rilevazione di costi non di competenza dell'esercizio in commento.

Proventi e oneri finanziari

Proventi ed oneri finanziari

Accoglie per euro 28 gli interessi attivi bancari.

Tra gli oneri si segnalano interessi passivi sulle rate di mutuo scadute come da piano di ammortamento per euro 661.178, interessi di mora sulle medesime rate scadute per euro 1.602.223.

Gli interessi passivi di mora per debiti commerciali per euro 451.257.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	2.263.400
Altri	451.257
Totale	2.714.657

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Voce di ricavo	Importo
Totale	0

Voce di costo	Importo
Totale	0

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

Rilevazione Imposte correnti anticipate e differite

Le Imposte sul reddito (Ires / Irap) sono state accantonate secondo il principio di competenza.

CALCOLO IRES

Risultato prima delle imposte -6.524.049
VARIAZIONI IN AUMENTO

Interessi passivi in deducibili 2.713.585
 Imposte in deducibili (IMU TASI) 1.162.358
 Altri oneri in deducibili (*perdite su crediti, f.do rischi, svalutazioni*) 3.490.485

VARIAZIONI IN DIMINUZIONE

Perdite su crediti con i requisiti di cui art.101 Tuir 1.201.512

Base imponibile ires -359.132

CALCOLO IRAP

Differenza tra valore e costo della Produzione -3.810.464
Costi non rilevanti ai fini irap
 Costo del personale 526.768
 Accant. perdite su crediti 2.399.089
 Accantonamento rischi 852.727
 Imu e tasi e altre sanzioni iva 1.104.923
 Collaboratori ed oneri contributivi 120.656
 Svalutazioni immobilizzazioni 258.519
 Altri costi non rilevanti ai fini Irap 229.470
 Deduzioni personale -522.216
 Base imponibile Irap 1.159.474
 Aliquota irap (4,97%) 57.626



Abrogazione dell'interferenza fiscale

Come noto, nel rispetto del principio enunciato nell'art. 6, lettera a), della legge 366/2001, con il decreto legislativo n. 6/200 recante la riforma del diritto societario, è stato abrogato il secondo comma dell'articolo 2426 che consentiva di effettuare rettifiche di valore e accantonamenti esclusivamente in applicazione di norme tributarie.

Il venire meno di tale facoltà non è destinato a comportare la perdita del diritto alla deduzione dei componenti negativi di reddito essendo stata ammessa la possibilità di dedurre tali componenti in via extracontabile ai sensi dell'articolo 109, comma 4, lettera b), del .T.U.I.R. come riformulato dal decreto legislativo n. 344/2003 recante la riforma del sistema fiscale statale.

Imposte esercizi precedenti

Come indicato dal principio contabile n.25 ed ampiamente già spiegato a commento delle voci Debiti Tributari vengono qui riportate le imposte dirette relative agli esercizi precedenti, ove non rilevate negli esercizi precedenti, le relative sanzioni ed interessi al netto di maggiori accantonamenti eseguiti negli esercizi precedenti per euro 60.313. Trattasi in particolare:

- Ires Accertamento anno 2012 e relative sanzioni ed interessi rispettivamente per euro 3.863 , euro 3.477 ed euro 604;
- Ires accertamento anno 2013 e relative sanzioni ed interessi rispettivamente per euro 43.667 , euro 39.301 ed euro 6.191;
- Ires autoliquidata per l'annullità 2014 a seguito presentazione modello Unico integrativo 2015 per euro 14.668;
- Sanzioni ires ed irap calcolate nella misura del 90% sugli omessi versamenti per le annullità 2014 2015 e 2016 per un totale di euro 263.372;
- Interessi passivi sugli omessi versamenti delle imposte Ires ed Irap per le annualità 2014,2015 e 2016 per euro 18.406.

I maggiori accantonamenti portati a storno sono di euro 60.313 e relativi alla liquidazione delle imposte Ires ed Irap modelli unici 2015, 2016 e 2017.



Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

	Numero medio
Impiegati	12
Totale Dipendenti	12

CONSISTENZA DIPENDENTI AL 2017

Dipendenti a tempo indeterminato n.12

Livello quadro 2

Livello II 5

Livello III 3

Livello IV 2

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

	Amministratori	Sindaci
Compensi	116.560	54.526

Compensi al revisore legale o società di revisione

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	11.500
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	11.500

Categorie di azioni emesse dalla società

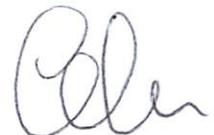
Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale	Azioni sottoscritte nell'esercizio, numero	Azioni sottoscritte nell'esercizio, valore nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valore nominale
Totale	0	0	0	0	0	0

Titoli emessi dalla società

	Numero
Azioni di godimento	0
Obbligazioni convertibili	0
Warrants	0
Opzioni	0
Altri titoli o valori simili	0

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

	Importo
Impegni	0
di cui in materia di trattamento di quiescenza e simili	0



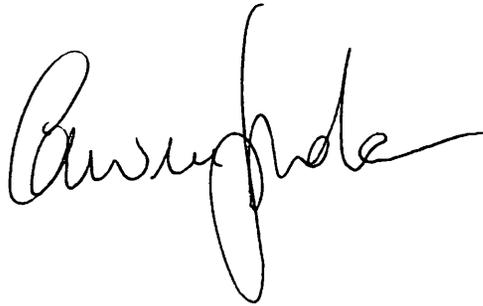
	Importo
di cui nei confronti di imprese controllate	0
di cui nei confronti di imprese collegate	0
di cui nei confronti di imprese controllanti	0
di cui nei confronti di imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0
Garanzie	0
di cui reali	0
Passività potenziali	0



Nota integrativa, parte finale

Note Finali

Con le premesse di cui sopra e precisando che il presente bilancio è stato redatto con la massima chiarezza possibile per poter rappresentare in maniera veritiera e corretta, giusto il disposto dell'articolo 2423 del Codice Civile, la situazione patrimoniale e finanziaria della Vostra Società, nonché il risultato economico dell'esercizio. Si propone di rinviare a nuovo la perdita maturata. Per i fatti successivi alla chiusura dell'esercizio si rimanda alla Relazione sulla gestione.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Antonio...', written in a cursive style.

CENTRO AGRO ALIMENTARE DI NAPOLI S.C.P.A.

Sede legale: VIA PALAZZIELLO LOC. LUFRAVO VOLLA (NA)

C.F. e numero iscrizione: 05888670634

Partita IVA: 05888670634

Relazione sulla Gestione

Bilancio Ordinario al 31/12/2017

Signori Soci, nella Nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31/12/2017; nel presente documento, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 del Codice Civile, Vi forniamo le notizie attinenti la situazione della Vostra Società e le informazioni sull'andamento della gestione. La presente relazione, redatta con valori espressi in unità di Euro, viene presentata a corredo del Bilancio d'esercizio al fine di fornire informazioni reddituali, patrimoniali, finanziarie e gestionali della Società corredate, ove possibile, di elementi storici e valutazioni prospettiche. Si precisa che il presente bilancio è stato redatto tenendo conto della particolare situazione che la Società C.A.A.N. sta vivendo avendo presentato concordato con riserva ai sensi degli artt. 160 e seguenti della L.F. presso il Tribunale di Nola. I presupposti della richiesta muovono da una ferma volontà risolutoria della grave crisi aziendale, anche sostenuti dai piani prospettici strategici che potranno valorizzare le potenzialità economiche e la funzione "sociale" della missione aziendale del CAAN.

È in questa ottica che il presente bilancio viene redatto con criteri di funzionamento sia pure, si ripete, nell'ambito di un procedimento di "crisi assistita" già individuato ed incardinato.

A tale proposito, infatti, avuto riguardo alle significative incertezze connesse alla positiva definizione del processo di risoluzione della grave crisi in cui versa la Società nell'ambito della richiamata procedura concorsuale, come meglio descritto nel paragrafo "Evoluzione prevedibile della gestione" della presente relazione, si è proceduto ad adottare tutte le cautele valutative che la situazione di crisi di impresa impone. In particolare, i criteri di funzionamento utilizzati sono stati adattati ad un'ottica conservativa del patrimonio aziendale, procedendo, sulla base delle informazioni disponibili alla data attuale, in particolare alla svalutazione del valore delle immobilizzazioni laddove si sono constatate perdite durevoli di valore, ad un analitico accertamento del presumibile valore di realizzo dei crediti, ad un preciso aggiornamento delle posizioni debitorie e delle passività ritenute probabili, con relativi accantonamenti ai fondi rischi ed oneri. Il bilancio chiude con una perdita di euro 6.914.921.

Le principali voci che hanno inciso sul risultato d'esercizio sono state:

- svalutazioni dei crediti commerciali e dei crediti verso Enti (Città Metropolitana di Napoli), per complessivi euro 2.399.089;
- accantonamenti a fondi rischi ed oneri, anche sulla base dei pareri legali resi dai professionisti incaricati di seguire il contenzioso societario, per complessivi euro 852.727;
- svalutazioni di immobilizzazioni immateriali, per complessivi euro 258.519;
- accantonamenti IMU e TASI e relativo adeguamento sanzioni, calcolate nella misura massima, per complessivi euro 1.102.276;
- sanzioni Iva su omessi versamenti e altre sanzioni accessorie, per complessivi euro 87.285;
- sanzioni Ires e Irap su omessi versamenti, calcolate nella misura massima, per complessivi euro 285.268;

Pertanto, i criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2017, così come quello al 31 dicembre 2016, tengono conto del principio di prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività tenendo in considerazione tutte le cautele del caso, nel contesto meglio specificato in precedenza.

Per la redazione del bilancio sono stati osservati i criteri indicati nell'articolo 2426 del C.C.

Come sapete, la Società esercita l'attività di gestione del mercato agro-alimentare all'ingrosso della città di Napoli, riunendo diversi settori merceologici quali l'ortofrutta, l'ittico, le carni, il polivalente.

Ai sensi dell'art. 2428 C.C. si segnala che l'attività è svolta nel territorio del Comune di Volla (Na) alla via Palazziello località Lufrano.

Sotto il profilo giuridico la Società non è sottoposta ad alcuna attività di direzione e coordinamento da parte di gruppi societari; essa è una Società a partecipazione pubblica ed ha come azionista di riferimento e di maggioranza il Comune di Napoli che detiene una quota azionaria del 70,33%.

In relazione alla mancata approvazione del bilancio 2017 nei termini di legge si fa presente che nella seduta del CDA del 26 marzo 2018 si è deliberato di rinviare l'approvazione del progetto di bilancio 2017, ricorrendo al maggior termine statutario, in quanto a quella data non erano ancora stati approvati i bilanci relativi agli esercizi 2015 e 2016 da parte

dell'Assemblea dei Soci. Inoltre detto differimento ha avuto ragione anche affinché il bilancio recepisce il più possibile i contenuti del piano concordatario in via di redazione.

In relazione alla situazione di "crisi assistita" già individuata ed incardinata è opportuno ripercorrere, seppur brevemente ma in maniera certosina, anche se una parte degli eventi sono accaduti nell'anno 2016, le principali tappe del lavoro messo in campo dall'organo amministrativo allo scopo di mettere in sicurezza i conti della Società, nel tentativo di aggredire e far rientrare la corposa debitoria in essere nei confronti del ceto bancario, così da rilanciarne, in ottica futura, lo sviluppo e la crescita e preservare la cd. continuità aziendale, così come voluto anche dal socio di maggioranza.

In effetti, in particolar modo (cfr. note indirizzate ai soci del 08.11.2016 e del 06.06.2017) è stato messo in campo un serrato confronto con il pool di banche creditrici al fine di addivenire ad una ristrutturazione del relativo debito.

Tale percorso volto al risanamento della situazione finanziaria del CAAN veniva intrapreso al fine di favorire la continuazione dell'attività aziendale (e preservando la cd. continuità aziendale anche quale criterio di redazione dei documenti di bilancio), così scongiurando (anche) negative ricadute sull'attività mercatale portata avanti dagli operatori commerciali nonché sui livelli occupazionali, che, specie avuto riguardo all'indotto, rappresentano numeri importanti con ben oltre mille persone impiegate.

D'altronde, la possibilità di garantire concrete prospettive di risanamento ed un successivo sviluppo della Società poggiava sul fondamentale assunto del completamento dell'operazione di ricapitalizzazione ad opera del socio di maggioranza, Comune di Napoli, che avrebbe dovuto versare, in diverse tranches, la complessiva somma di euro 7.100.000,00, così come deliberato nella Assemblea dei soci tenutasi in data 22.12.2014 nonché successivamente confermato con l'assemblea dei soci del 29.12.2015.

Tale importante apporto da parte del socio di maggioranza costituiva, ed è bene ribadirlo, anche l'assunto (e forse il più importante e decisivo) per la tenuta del piano di rifinanziamento così come concordato nel novembre 2013 con il pool di banche creditrici (le stesse che, al tempo, stipularono con il CAAN il primiero rapporto di mutuo), resosi necessario per la incapacità della Società a far fronte alla cospicua debitoria contratta per la realizzazione della struttura mercatale (complesso immobiliare e servizi connessi) che, geneticamente, ha costituito una zavorra insopportabile per i conti della Società.

È tuttavia doveroso ulteriormente precisare, per completezza, come i presupposti di tenuta del suddetto piano di ristrutturazione del debito (concluso anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 67 L.F.) erano, al tempo, rappresentati oltre che dal predetto e programmato aumento del capitale sociale con conferimento in denaro da parte del socio di maggioranza, Comune di Napoli, anche dalla rimessa delle somme in conto interessi da parte del Ministero dello Sviluppo Economico (pari ad euro 4 milioni e 400 mila), da erogarsi a fronte del riconosciuto finanziamento agevolato e, tuttora, non ancora materialmente incassati dalla Società.

Venuto, quindi, meno l'importante assunto della ricapitalizzazione per unilaterale decisione del socio maggioritario, con il mancato appostamento delle somme necessarie all'aumento del capitale sociale nel proprio bilancio di previsione, e, *medio tempore*, essendo intervenuto il recesso della Città Metropolitana di Napoli, che ha richiesto la liquidazione in denaro della propria partecipazione azionaria, il CAAN ha dovuto proseguire nel percorso di risanamento potendo contare solo ed esclusivamente sulle proprie risorse finanziarie.

All'esito del conseguente e necessario serrato confronto con il socio di maggioranza ed appurata, al tempo, la sostenibilità finanziaria di un piano economico, laddove lo stesso fosse stato positivamente vagliato dal ceto bancario, che contemplasse anche le predette sopravvenienze negative, ci si determinava, consequenzialmente, a proseguire sul cammino del risanamento finanziario extragiudiziale del CAAN.

Ragion per cui, con delibera assembleare degli azionisti del 29.09.2016 e con conseguente e successiva deliberazione del consiglio di amministrazione del 03.10.2016, si giungeva alla determinazione di avviare un percorso che potesse portare ad una definitiva soluzione, nei confronti del ceto bancario, avuto riguardo alla critica situazione debitoria del CAAN S.c.p.A. Con tali predette deliberazioni, quindi, gli amministratori del CAAN venivano autorizzati (anche, quindi, come detto, dall'assemblea dei soci) ad intraprendere tale percorso di ristrutturazione del debito nonché a prendere ufficialmente parte agli incontri, che si sarebbero via via succeduti nel tempo, con il ceto bancario.

All'esito di tali interlocuzioni, gli istituti di credito richiedevano di poter appurare la volontà del socio di maggioranza di sostenere il CAAN e di incoraggiarne il risanamento prevedendo anche un piano di sviluppo per il futuro, esternando un cauto ottimismo sul buon andamento della trattativa in vista del definitivo *closing* che sembrava oramai imminente. Tale cauto ottimismo veniva condiviso altresì dal consulente, dott. P. Ansaldi, a cui nel frattempo la Società aveva affidato apposito incarico per la predisposizione di un Piano Economico Finanziario. Il dott. P. Ansaldi, infatti, trasmetteva formalmente un positivo *feedback* al *board* aziendale rispetto alle positive interlocuzioni dallo stesso avute con il ceto bancario.

Allo scopo, le banche creditrici richiedevano, quindi, un incontro istituzionale con una rappresentanza del socio maggioritario, Comune di Napoli.

All'esito di tale incontro, poi effettivamente tenutosi in data 12 maggio 2017, con il pool di banche e, come detto, alla presenza anche del socio di maggioranza, Comune di Napoli, emergeva la volontà del ceto bancario di accogliere favorevolmente la richiesta avanzata dal CAAN circa una corposa remissione del debito in linea capitale, subordinando,

però, tale rinnovata istanza alla redazione di un piano industriale che potesse porsi come evoluzione ed implementazione del Piano Economico Finanziario, della cui redazione era stato incaricato, come detto, il consulente dott. P. Ansaldi.

Ancora in tale occasione, veniva esplicitato che tale richiesta avanzata dalle banche creditrici trovava le sue esplicitate ragioni nella circostanza che un piano industriale siffatto, operando sul lungo periodo, e, quindi, su di un arco temporale superiore rispetto ad un tradizionale Piano Economico Finanziario, avrebbe potuto offrire un quadro molto più attendibile e soprattutto sostenibile, garantendo, così, più agevolmente il rientro della debitoria.

Accanto a tale ipotesi di redazione di un piano industriale, gli istituti bancari richiedevano di valutare la possibilità che, a seguire tale ultima fase di trattative, fosse una Società di consulenza rientrante nel novero delle quattro più prestigiose Società di revisione contabile, cd. "big four", stante la necessità di una forte credibilità del piano industriale stesso.

Alla luce, quindi, delle richieste avanzate dalle banche nonché avuto riguardo alla ribadita loro disponibilità ad acconsentire ad una corposa riduzione della esposizione debitoria della Società, il CAAN, attraverso il suo management, ed all'esito della riunione di C.d.A. del 18.05.2017, stabiliva di continuare il percorso già intrapreso e concertato al fine di addivenire ad un definitivo accordo con le banche creditrici, e ciò attraverso la redazione di un piano industriale, che potesse rappresentare la evoluzione del Piano Economico Finanziario già valutato, con i predetti rilievi, dagli stessi istituti di credito, da affidarsi ad una Società di consulenza, come detto, di primaria importanza e professionalità.

Tale percorso appariva ancor più importante alla luce dell'azione esecutiva posta in essere dalla Impresa Pizzarotti S.p.A. nei confronti del CAAN con atto di pignoramento presso terzi, che, però, non ha, allo stato, compromesso l'ordinaria attività della Società anche perché oggetto di un provvedimento di temporanea sospensione emesso dal Tribunale di Nola, all'esito di un'azione di opposizione all'esecuzione che verrà discussa nella data del 18 settembre 2018.

A tal proposito, giova evidenziare che, all'esito di un necessario approfondimento sull'impatto di tal azione esecutiva, sono stati apportati alcuni (sicuramente non marginali) correttivi al percorso di risanamento aziendale appena innanzi citato, si da garantire la tenuta, pena l'avvio di un percorso liquidatorio.

È stata quindi cura degli organi di amministrazione procedere ad una valutazione delle società sopraindicate, al fine di redarre un piano industriale che potesse trovare il definitivo consenso nel ceto bancario, e conseguentemente selezionare la società più rispondente alle impellenti necessità del CAAN, individuata nella Società KPMG.

Le circostanze sopra indicate, tra l'altro succedutesi in un breve lasso di tempo, compo.r.tavano la necessità di fissare un incontro in breve tempo e le stesse erano oggetto di una riunione, poi tenutasi in data 29 maggio u.s., con la società KPMG, alla quale venivano offerti tutti i dati e gli elementi utili ad una prima valutazione delle possibili soluzioni, che, concretamente, sarebbero state prospettate a stretto giro, e ciò anche all'esito di un primo confronto con il ceto bancario attraverso il proprio *advisor*, Avv. Giovanardi.

Successivamente, nonostante le interlocuzioni con il pool di banche proseguissero, le stesse hanno fatto decadere il CAAN dal beneficio del termine (relativamente al dilazionato pagamento del mutuo fondiario) comunicandolo formalmente nel mese di giugno dell'anno 2017. Conseguentemente, le attività correlate alla messa in sicurezza finanziaria della Società hanno, quindi, subito una ulteriore accelerazione.

A tal'uopo è, inoltre, doveroso precisare che il C.d.A. ha nutrito fondate riserve circa la legittimità di tale iniziativa (id est decadenza dal beneficio del termine), considerando che per l'operatività della decadenza stessa non è sufficiente l'interruzione dei pagamenti, essendo anche necessario che vi sia il rischio della diminuzione delle garanzie per i creditori; la qual cosa, nella specie, appare difficilmente configurabile, stante l'iscrizione ipotecaria gravante sugli immobili della struttura mercatale, a garanzia dei pagamenti.

All'esito, poi, di due mesi di serrato lavoro, la KPMG, in uno agli organi di amministrazione della Società, ha contribuito ad elaborare un piano industriale che prospetta tre scenari possibili, alternativi fra loro.

Analizzato approfonditamente il contenuto e le dirette implicazioni del predetto Piano, il C.d.A. nella riunione del 14.07.2017, ha deliberato di proporre al ceto bancario lo scenario che prevede uno stralcio della debitoria del 50% con il rimborso della restante quota in un arco temporale di quindici anni.

Successivamente tale proposta, opportunamente, ed in via ufficiale, ed in uno all'integrale bozza di Piano industriale, comunicata al socio di maggioranza Comune di Napoli, è stata sottoposta al ceto bancario attraverso una call conference dedicata, all'esito della quale gli stessi istituti bancari si sono riservati un ulteriore approfondimento.

È evidente che proprio le sorti dell'accordo con le banche, per il quale non si è avuto riscontro, avrebbero determinato i principi di predisposizione dei bilanci stessi.

Di poi, medio tempore, gli organi amministrativi della Società si sono fatti promotori di due successivi incontri tenutisi in data 18.09.2017 e 05.10.2017 alla presenza del socio Comune di Napoli nonché (relativamente alla riunione del 5 ottobre) del socio Camera di Commercio di Napoli.

All'esito di tale ultimo incontro, cui prendeva parte anche la KPMG, ci si determinava a valutare anche l'ipotesi di procedere ad un rifinanziamento della debitoria, opportunamente stralciata in linea capitale oltre che, ovviamente, a valutare le ulteriori ipotesi di messa in liquidazione della Società ovvero di ricorso a procedure concorsuali di tipo concordatario, investendo di ciò l'assemblea dei soci.

Al fine di percorrere anche tale opzione relativa alla ricerca di un soggetto terzo rifinanziatore, che potesse consentire di individuare una soluzione stragiudiziale, così come più volte richiesto anche dal socio maggioritario, si provvedeva a

conferire apposito mandato alla KPMG, già in possesso della *expertise* necessaria relativamente alla situazione societaria del CAAN.

All'esito di un lavoro durato un mese, anche tale opzione non ha trovato alcun concreto riscontro, ragion per cui, al fine di mettere in sicurezza i conti della Società e garantirne la continuità aziendale, si è valutato di poter adottare una soluzione di alto valore strategico che potesse, inoltre, salvaguardare il patrimonio aziendale e ciò specie alla luce del fallimento dell'ennesimo tentativo di mediazione con la Pizzarotti SpA, come detto, creditore procedente nella procedura esecutiva pendente innanzi al Tribunale di Nola.

E ciò non senza evidenziare che tale prevedibile evoluzione giudiziaria è caratterizzata anche dall'intervento spiegato nella citata procedura esecutiva dalle banche creditrici, che, come ben noto, godono di privilegio essendo titolari di ipoteca gravante (ed iscritta) sull'intero compendio immobiliare di proprietà del CAAN.

Alla luce di ciò, quindi, valutate scrupolosamente tutte le possibili soluzioni alla crisi economico-finanziaria della Società, e nell'ottica, come detto, della messa in sicurezza dei conti della Società, il C.d.A. nella riunione del 22.12.2017 deliberava di procedere alla valutazione circa la sussistenza dei presupposti per la introduzione di una procedura concordataria cd. con riserva in continuità aziendale; ipotesi, questa, poi, concretatasi con il deposito di rituale ricorso innanzi al competente Tribunale di Nola, che, con decreto emesso in data 19.01.2018 ha concesso un termine di 120 giorni per il deposito della documentazione di legge nonché di un piano concordatario. A seguito del decreto di ammissione a tale procedura concorsuale, la Società ha avviato le attività finalizzate alla predisposizione della proposta e del piano concordatario in continuità aziendale, in corso di definizione alla data attuale, ai fini del deposito nei termini di legge (a seguito della proroga per ulteriori 60 giorni) per l'esame degli stessi da parte del tribunale, come più ampiamente riferito nel successivo paragrafo "Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio" della presente relazione.

Informativa sulla Società

Riportiamo di seguito alcuni fatti di particolare rilevanza che si ritiene utile evidenziare alla Vostra attenzione.

Fatti di particolare rilievo

Di seguito si riepilogano i fatti di particolare rilievo che si sono susseguiti nel corso dell'esercizio 2017:

- alla data del 15.06.2017 veniva notificata ingiunzione ai sensi dell'art. 2 R.D. n.639/1910 con la quale la Città Metropolitana di Napoli richiedeva in pagamento la complessiva somma di euro 1.602.633,42 (come comprensivi di interessi legali) ai fini del recupero delle somme alla stessa dovute a titolo di liquidazione in denaro del valore della partecipazione azionaria dismessa. Il CAAN, a seguito di parere professionale, ha stabilito che l'importo da corrispondere è di euro 700.000,00. Tale provvedimento è stato tempestivamente impugnato e pende tuttora giudizio innanzi al Tribunale di Napoli, per il quale si attende la udienza fissata per il 24.01.2019, alla quale il G.I. dovrà decidere per il prosieguo all'esito del deposito delle memorie di cui all'art. 183 sesto comma c.p.c. Con riferimento agli altro soci, Comune di Volla e Camera di Commercio di Napoli, si evidenzia che:
 - ✓ Con determinazione n° 41 del 09 maggio 2016 il Commissario Strordinario della Camera di Commercio di Napoli, socio del CAAN con una percentuale pari a 9,09% del capitale sociale ha determinato di procedere alla dismissione della partecipazione detenuta. Conformemente al parere pro veritate redatto da professionista incaricato, che ha evidenziato come alla data attuale non risultano osservate tutte le procedure previste dal quadro normativo vigente, tale socio è ancora da considerarsi parte integrante, a tutti gli effetti, della compagine societaria e pertanto non vi è appostamento in bilancio.
 - ✓ Il Comune di Volla con nota prot. 24456 del 27/11/2015 comunica la dismissione della propria partecipazione pari al 2,49% del capitale sociale. Conformemente al parere pro veritate redatto da professionista incaricato, che ha evidenziato come alla data attuale non risultano osservate tutte le procedure previste dal quadro normativo vigente, tale socio è ancora da considerarsi parte integrante, a tutti gli effetti, della compagine societaria e pertanto non vi è appostamento in bilancio.
- In merito al cd. Secondo lodo CESAP, nell'udienza del 29.03.2017, circa la applicabilità o meno alla fattispecie per cui è causa, della norma di cui all'art. 1 comma 19 L. n. 190/2012, sono stati concessi i termini per il deposito delle conclusionali e delle repliche, depositate le relative memorie, con ordinanza pronunciata fuori udienza, la Corte di Appello di Napoli ha rimesso la causa sul ruolo, fissata al giorno 30 maggio 2018, con l'onere per il CAAN (parte appellante) di depositare agli atti del giudizio documentazione inerente sostanzialmente le deliberazioni del C.d.A. autorizzative della sottoscrizione del contratto di "global service" con il CESAP nonché dell'inserimento nel medesimo contratto della clausola arbitrale. L'udienza del 30 maggio 2018 è stata poi rinviata d'ufficio al mese di novembre 2018.

- Il CAAN si è visto notificare da parte della Pizzarotti S.p.a. - che a seguito del mancato pagamento delle rate in scadenza previsto dall'atto transattivo siglato tra le parti nel mese di ottobre 2012, aveva ricorso per l'ottenimento di un decreto ingiuntivo reso provvisoriamente esecutivo dal giudice adito con ordinanza del 11 gennaio 2017, mediante cui è stato ingiunto alla Società il pagamento della somma complessiva di Euro 5,8 milioni circa, oltre spese ed interessi - rituale precepto di pagamento e, successivamente, nonostante pendessero tra le parti serrate trattative per una composizione bonaria della vicenda, atto di pignoramento presso terzi (fino a concorrenza della somma di euro 9,3 milioni circa) con il quale la Pizzarotti S.p.A. ha inteso sottoporre ad esecuzione i crediti che il CAAN vanterebbe nei confronti di molteplici soggetti terzi (tra i quali, destinatari della notifica, la Regione Campania, il Ministero dello Sviluppo Economico, ecc.). Avverso tale procedura esecutiva è stato conferito mandato ad un legale esterno, affinché introducesse un procedimento di opposizione all'esecuzione, il quale è intervenuto per la prima udienza (ed. cautelare o interinale), contestualmente alla udienza per la dichiarazione dei terzi pignorati alla data del 9 gennaio 2018. Nel contempo, il Giudice investito della procedura esecutiva, competente a decidere anche circa la fase interinale del giudizio oppositivo, ha emesso provvedimento di sospensione della esecuzione inaudita altera parte. L'udienza del giorno 9 è stata rinviata alla data del 16.03.2018 per consentire al creditore procedente di acquisire la dichiarazione di quantità dei terzi pignorati che non avevano ancora a ciò provveduto. Di poi la procedura è stata rinviata alla successiva udienza del 12.09.2018 al fine di verificare l'evoluzione e gli esiti della procedura concordataria.

Intimamente connessa alla procedura giudiziale di opposizione a decreto ingiuntivo, pendente innanzi al Tribunale di Roma (al punto che è stata richiesta la riunione delle due distinte procedure), risulta essere l'azione di risarcimento promossa dal CAAN nei confronti ed in danno della stessa Pizzarotti (unitamente ai progettisti della struttura nonché al collegio di collaudatori) di cui di seguito si dirà più approfonditamente:

Il contenzioso CAAN/Pizzarotti Spa afferisce ad una serie di non conformità nella realizzazione dell'opera da parte della Pizzarotti tra cui i lavori di realizzazione dell'area di piazzale ubicata tra il "fosso reale" ed il mercato. Relativamente alle non conformità riscontrate nella realizzazione dell'opera, il Prof Lubrano (avvocato patrocinatore del procedimento per conto del CAAN) ha prodotto un atto di citazione per conseguire il risarcimento dei danni derivanti da cattiva esecuzione dei predetti lavori per un importo complessivo di circa 12.000.000,00 euro di cui, specificatamente per il cd. Piazzale Lunga sosta euro 4.638.600,16 relativi alle seguenti lavorazioni:

- rimozione del materiale non idoneo e trasporto a risulta;
 - scavo a sezione aperta per sbancamento;
 - trasporto a discarica autorizzata di materiale proveniente dagli scavi;
 - fornitura in opera di pietrame vulcanico per drenaggi e simili;
 - formazione di rilevato stradale con materiale proveniente da cave di prestito appartenenti ai gruppi A1, A2 e A3.
- In particolare il Prof. Lubrano nell'atto di citazione prodotto, al punto 1) delle conclusioni chiede che l'adito tribunale accerti "*l'esistenza di vizi occulti e di difformità rispetto al progetto ed al capitolato di appalto nella realizzazione del piazzale di sosta autocarri e l'attuale inidoneità del predetto piazzale all'uso previsto*" nonché condanni "*i convenuti ... al risarcimento in favore dell'attrice di tutti i danni subiti e subendi per la demolizione e successiva ricostruzione a regola d'arte dell'opera pari ad euro 4.638.600,16*".

Non vi è alcuna evidenza, negli atti societari, di informazioni o notizie in merito alla presenza di rifiuti pericolosi, così come definiti dal D. Lgs. 152/2006, eventualmente presenti nel sottosuolo dell'area CAAN, ma di rifiuti non trattati quali pietrame di varia natura, scarti di lavorazione edili e materiali di diversa natura impastati con materiale vulcanico e tufo, il tutto difforme dal capitolato d'appalto. Specificatamente ci si riferisce all'atto di citazione prodotto dal Prof. Lubrano, e sopra richiamato, ed alla perizia giurata presso il Tribunale Ordinario di Napoli con cronologico del registro asseverazione n° 1457/2014 e acquisito al prot. CAAN con n° 548/14 nonché alle successive integrazioni a firma dell'arch. Munno Antonio e geom. Hutter Massimo.

Quanto sopra per evidenziare che la citazione prodotta dal prof. Lubrano si riferisce esclusivamente ad inadempienze contrattuali ed il risarcimento richiesto attiene unicamente ai danni subiti e subendi per la demolizione e successiva ricostruzione a regola d'arte dell'opera.

A tale riguardo, anche sulla base di un parere legale predisposto da un professionista all'uopo incaricato, si ritiene che non sussistono rischi di passività in capo alla Società per la rimozione e trasporto a discarica dei materiali utilizzati per la costruzione del piazzale di sosta, stimati in € 3,5 milioni di euro, permanendo la responsabilità della produzione dei rifiuti in capo all'appaltatore, i.e. Impresa Pizzarotti & C. S.p.A.

- A seguito della mancata ricapitalizzazione da parte della compagine sociale si è proceduto ad una interlocuzione con il Pool di banche per attivare una nuova operazione di ristrutturazione finanziaria. Questa operazione avrebbe previsto sia un rimborso e rifinanziamento delle rate scadute dal giugno 2014 al dicembre 2016 e sia un allungamento del contratto di mutuo stipulato per la costruzione del centro stesso con la previsione di uno stralcio sia in quota interessi che in linea capitale. Come precedentemente già ben evidenziato nella certosina ricostruzione delle principali tappe del lavoro messo in campo dall'organo amministrativo allo scopo di mettere in sicurezza i conti della Società.
- A giugno 2017 il pool bancario ha comunicato al CAAN la decadenza del beneficio del termine. È stata attivata anche una complessa attività, di concerto con il socio di maggioranza, di ricerca di un soggetto che possa rifinanziare la

debitoria in essere. Con riferimento agli ulteriori aspetti che hanno caratterizzato l'interlocuzione con il ceto bancario, si rimanda a quanto riportato in precedenza nella presente relazione.

- Nel mese di gennaio 2017 è stato sottoscritto un verbale di conciliazione in sede sindacale con la dipendente Fortunato.
- Nel corso dell'esercizio si è verificato un infortunio sul lavoro alla dipendente Fortunato Raffaella, di lieve entità, riportato prontamente nel libro unico del lavoro.
- Nell'ottica del contenimento delle spese correnti, giova evidenziare che il ruolo di R.S.P.P. è stato internalizzato.
- **Rampe di accesso e altre informazioni tecniche sulle infrastrutture**
In relazione alle infrastrutture viarie a realizzarsi con i fondi di cui alla Convenzione con la Regione Campania (sottoscritta nel 2013) Vi informo che i lavori sono stati sospesi in data 31 maggio 2017 e quindi ad oggi i lavori per la realizzazione delle predette rampe sono fermi, stante la situazione di incertezza circa la regolare rimessa dei fondi disponibili presso la Regione Campania, oggetto di pignoramento promosso dalla Pizzarotti spa in danno del CAAN. Nel 2017 non sono intervenuti fatti nuovi rispetto a quelli verificatisi negli esercizi precedenti. Occorre evidenziare che, nell'ambito della procedura concordataria in essere, la società ha interpellato la Regione Campania, su indicazione dei commissari e del Giudice delegato, sulla volontà o meno di proseguire il rapporto contrattuale di cui alla convenzione del 2013. In relazione a ciò potrebbe esserci il rischio che la Regione Campania decida di risolvere il rapporto, con il conseguente rischio di restituzione delle somme percepite oltre ad esporsi anche ad una eventuale azione risarcitoria da parte dell'appaltatore delle opere. Benchè la convenzione disponga di una scheda di monitoraggio originaria che farebbe pretendere che questa fosse scaduta, periodicamente la Società, unitamente al RUP, trasmette alla Regione le suddette schede di monitoraggio aggiornate, anche nei tempi, non ultima la comunicazione del 9/01/2018. Mai, fino ad ora, la Regione Campania ha eccepito alcunché sulle suddette comunicazioni. Nondimeno si evidenzia la presenza di verbali della commissione di collaudo, composta anche da dipendenti della Regione Campania stessa, riunitasi più volte prima e dopo la presentazione della domanda prenotativa di concordato che farebbero pretendere verso la manifestazione da parte della Regione Campania di voler proseguire il rapporto per l'ultimazione dell'opera viaria già realizzata per il 70%.
- **Problematiche connesse ai principali contenziosi**
Oltre a quanto ampiamente evidenziato con riferimento alla parte più rilevante del contenzioso tuttora pendente, e cioè quello nei confronti del Cesap, della Città Metropolitana di Napoli nonché della Pizzarotti S.p.A., è d'uopo evidenziare che la residua parte del contenzioso riguarda sostanzialmente le azioni di sfratto che la Società ha promosso e sta promuovendo nei confronti dei conduttori morosi nonché delle azioni di recupero dei crediti esigibili.
- **Contributo ministeriale**
Non si è ancora perfezionato, per ostacoli di carattere burocratico, l'incasso del contributo ministeriale pari ad euro 4.340.000. Le somme, quand'anche risultino disponibili presso la tesoreria della banca capofila, come dalla stessa confermato, sono allo stato bloccate stante la procedura esecutiva attivata dalla Pizzarotti S.p.A., che, come detto in precedenza, è stata rinviata alla data del 12.09.2018 al fine di verificare gli esiti della procedura concordataria così da eventualmente dichiararne l'estinzione.
- **Sistema controllo accessi**
Il sistema di controllo accessi entrato in funzione nel mese di marzo 2015, più rigido nella identificazione dei mezzi, ha evidenziato alcune disfunzioni che, nel corso del tempo, sono state corrette. In particolare le problematiche evidenziate nel tempo sono state:
 1. ritiro di un maggior numero di ticket auto passandoli ai mezzi commerciali;
 2. scambio di ticket auto con ticket mezzo commerciale;
 3. infilaggio dei mezzi in uscita senza aver precedentemente pagato il ticket;
 Rispetto a quanto evidenziato, si è continuato nell'individuazione di interventi atti a ridimensionare i fenomeni di elusione dei pagamenti. Ancora, così come già evidenziato in precedenza, continue sono state le sensibilizzazioni degli addetti ai controlli all'uscita, così come continue sono state le richieste al Comando dei Carabinieri di Volla di inviarsi una pattuglia nelle ore più "calde" per fronteggiare il fenomeno. Malgrado le loro difficoltà organizzative e le loro carenze strutturali sul territorio, numerosi sono gli interventi che periodicamente effettuano presso il nostro centro. Infine, numerose sono state le diffide inviate ai trasgressori identificati, qualora non già presenti nel database aziendale, attraverso la visura al PRA dei mezzi in transito in modo furtivo.
- **Si è continuato nell'opera di messa a reddito di tutti gli spazi del CAAN.**
- **Compensi Amministratori**
In relazione alla questione circa la quantificazione dei compensi spettanti agli amministratori, a seguito di un rilievo operato da parte del Collegio Sindacale, la Società si è adoperata prontamente, al fine di verificare la congruità e la correttezza della misura di tali emolumenti rispetto al deliberato assembleare nonché rispetto al complessivo quadro normativo applicabile alle società a partecipazione pubblica, come più ampiamente riferito nel successivo paragrafo "Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio" della presente relazione.



Sedi secondarie

In osservanza di quanto disposto dall'art. 2428 del Codice Civile, non vi sono sedi secondarie.

Attività di direzione e coordinamento

Sotto il profilo giuridico la Società non è sottoposta ad alcuna attività di direzione e coordinamento da parte di gruppi societari; essa è una Società a partecipazione pubblica ed ha come azionista di riferimento e di maggioranza il Comune di Napoli che detiene una quota azionaria del 70,33%.

Situazione patrimoniale e finanziaria

La Società ha registrato nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 una perdita di euro 6.914.921 ed una corrispondente riduzione del patrimonio netto ad euro 4.719.112 tenuto anche conto della classificazione delle azioni proprie in apposita riserva negativa per euro 1.602.633 come prescritto dai nuovi principi contabili nazionali entrati in vigore con riferimento ai bilanci con inizio dal 1 gennaio 2016.

Sotto il profilo finanziario la Società versa in una grave situazione di squilibrio, con un rilevante indebitamento corrente nei confronti di istituti di credito, fornitori ed altri soggetti, non disponendo delle risorse finanziarie necessarie per il regolare pagamento delle passività correnti e pregresse. Al fine di risolvere tale grave situazione si è addivenuti alla decisione di attivare lo strumento di risoluzione assistita della crisi così come più ampiamente riferito in precedenza.

Giova evidenziare che nel mese di agosto 2016 era stata commissionata ad un professionista esterno indipendente una perizia di stima del più probabile valore di mercato del patrimonio immobiliare del CAAN. L'esito di tale perizia ha evidenziato la necessità di rettificare gli importi relativi alle immobilizzazioni materiali inerenti i fabbricati. Per avere una migliore attribuzione di tale complessiva svalutazione si è richiesto al suddetto professionista di integrare, per singole voci, tali importi da comparare con i precedenti valori di bilancio, per la successiva svalutazione, giusta perizia aggiornata al mese di novembre 2017 e gennaio 2018. Per effetto degli elaborati peritali predisposti, il patrimonio immobiliare del CAAN è stato svalutato relativamente a quei cespiti il cui valore iscritto in bilancio è risultato essere superiore a quello valutato nella perizia estimativa (c.d. criterio prudenziale). Per effetto di tale svalutazione il patrimonio immobiliare del CAAN è stato svalutato di euro 18.505.577. Tale svalutazione è stata operata nella predisposizione del bilancio al 31/12/2015.

Per effetto degli esiti della perizia di stima di cui sopra, anche i criteri di ammortamento dei cespiti sono stati modificati rispetto agli esercizi precedenti in quanto da detto documento giurato è emersa una diversa vita residua dei cespiti immobiliari. Pertanto l'aliquota di ammortamento per l'esercizio corrente si è attestata all'1,55%.

Di contro, in ipotesi di liquidazione della Società, sulla base di un'ulteriore perizia di stima predisposta da altro professionista ed ottenuta nell'ambito della richiamata procedura concordataria, i valori del complesso immobiliare del centro agro alimentare risulterebbero significativamente inferiori rispetto a quelli utilizzati ai fini del bilancio chiuso al 31 dicembre 2017.

Rispetto alle valutazioni inerenti l'esigibilità dei crediti iscritti nelle situazioni contabili al 31.12.2017 si rappresenta che essi sono stati oggetto di attenta disamina tenuto conto dei clienti in procedure concorsuali e/o di quelli ormai non più presenti nell'area CAAN. È stata tenuto sotto stretto controllo l'attività di recupero crediti.

Infine, avendo chiesto, il CAAN accesso alla procedura concordataria, in forza dell'art. 182-sexies, dalla data del deposito della domanda per l'ammissione al concordato preventivo, anche a norma dell'art. 161 comma sesto (così come della domanda di sospensione delle azioni esecutive e cautelari ai sensi dell'art. 182-bis, comma 6) e fino alla omologazione, non si applicano gli artt. 2446, commi 2, 3, 4, 2447, 2482-bis, commi 4, 5, 6 e 2482-ter c.c. né, per lo stesso periodo opera la causa di scioglimento della Società per riduzione o perdita del capitale sociale di cui agli artt. 2484 n. 4 e 2545-duodecies c.c.. Di conseguenza, dalla data di presentazione della domanda di preconcordato non trova applicazione la disciplina societaria posta a tutela della conservazione del capitale sociale.

In base alle prescrizioni di cui all'art. 2428 c.c., come modificato dal D. lgs. n. 32 del 2 febbraio 2007, si è provveduto nelle Tabelle seguenti alla riclassificazione dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico e alla elaborazione dei Principali Indici di Bilancio.

STATO PATRIMONIALE FINANZIARIO		
Attivo	2017	2016
ATTIVO FISSO	€ 82.229.412	€ 82.574.292
Immobilizzazioni immateriali	€ 1.810.621	€ 139.325

Immobilizzazioni materiali	€ 80.413.247	€ 82.429.423
Immobilizzazioni finanziarie	€ 5.544	€ 5.544
ATTIVO CIRCOLANTE (AC)	€ 8.881.246	€ 10.127.986
Risconti	€ 16.078	€ 19.361
Liquidità differite	€ 8.201.135	€ 9.898.078
Liquidità immediate	€ 664.033	€ 210.547
CAPITALE INVESTITO (CI)	€ 91.110.658	€ 92.702.278
<i>Passivo</i>		
MEZZI PROPRI	€ 4.719.112	€ 11.634.032
PASSIVITA' CONSOLIDATE	€ 5.203.606	€ 4.081.725
PASSIVITA' CORRENTI	€ 81.187.940	€ 76.986.521
	€ 91.110.658	€ 92.702.278

STATO PATRIMONIALE FUNZIONALE		
<i>Attivo</i>	2017	2016
CAPITALE INVESTITO OPERATIVO	€ 91.105.114	€ 92.660.734
IMPIEGHI EXTRA-OPERATIVI	€ 5.544	€ 5.544
CAPITALE INVESTITO (CI)	€ 91.110.658	€ 92.666.278
<i>Passivo</i>		
MEZZI PROPRI	€ 4.719.112	€ 11.634.032
PASSIVITA' DI FINANZIAMENTO	€ 42.491.115	€ 40.232.428
PASSIVITA' OPERATIVE	€ 43.900.431	€ 40.799.818
CAPITALE DI FINANZIAMENTO	€ 91.110.658	€ 92.666.278

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO		
	2017	2016
Ricavi delle vendite	€ 4.374.456	€ 4.446.198
Produzione interna	€ 0	€ 0
VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA	€ 4.374.456	€ 4.446.198
Costi esterni operativi	€ 3.900.358	€ 3.402.937
Valore aggiunto	€ 474.098	€ 1.043.261
Costi del personale	€ 526.768	€ 458.333
MARGINE OPERATIVO LORDO	-€ 52.670	€ 584.928
Ammortamenti e accantonamenti	€ 4.607.262	€ 1.166.677
RISULTATO OPERATIVO	-€ 4.659.932	-€ 581.749
Risultato dell'area accessoria	€ 909.783	€ 1.496.562
Risultato dell'area finanziari	€ 27	€ 30
EBIT NORMALIZZATO	-€ 3.750.122	€ 914.843
Risultato dell'area straordinaria	€ 0	€ 0



EBIT INTEGRALE	-€ 3.750.122	€ 914.843
Oneri finanziari	-€ 2.713.613	-€ 2.642.112
RISULTATO LORDO	-€ 6.463.735	-€ 1.727.269
Imposte sul reddito	-€ 451.186	-€ 142.472
RISULTATO NETTO	-€ 6.914.921	-€ 1.869.741

INDICATORI DI FINANZIAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI			
		2017	2016
Margine primario di struttura	Mezzi propri - Attivo fisso	-€ 77.510.300	-€ 70.940.260
Quoziente primario di struttura	Mezzi propri / Attivo fisso	0,06	0,14
Margine secondario di struttura	(Mezzi propri + Passività consolidate) - Attivo fisso	-€ 72.306.694	-€ 66.894.535
Quoziente secondario di struttura	(Mezzi propri + Passività consolidate) / Attivo fisso	0,12	0,19

INDICI SULLA STRUTTURA DEI FINANZIAMENTI			
		2017	2016
Quoziente di indeb.complessivo	$(Pml + Pc) / Mezzi Propri$	18	7
Quoziente di indeb. finanziario	$Passività di finanziamento / Mezzi Propri$	9,00	3,46

INDICI DI REDDITIVITA'			
		2017	2016
ROE netto	$Risultato netto / Mezzi propri medi$	-146,53%	-16,07%
ROE lordo	$Risultato lordo / Mezzi propri medi$	-136,97%	-14,85%
ROI	$Risultato operativo / (CIO medio - Passività operative medie)$	-9,87%	-1,12%
ROS	$Risultato operativo / Ricavi di vendite$	-106,53%	-13,08%

INDICATORI DI SOLVIBILITA'			
		2017	2016
Margine di disponibilità	$Attivo circolante - Passività correnti$	-€ 72.306.694	-€ 66.894.535
Quoziente di disponibilità	$Attivo circolante / Passività correnti$	0,11	0,13
Margine di tesoreria	$(Liquidità differite + Liquidità immediate) - Passività correnti$	-€ 72.322.772	-€ 66.913.896
Quoziente di tesoreria	$(Liquidità differite + Liquidità immediate) / Passività correnti$	0,11	0,13

Informazioni ex art 2428 C.C.

Qui di seguito si vanno ad analizzare in maggiore dettaglio le informazioni così come specificatamente richieste dal disposto dell'art. 2428 del Codice Civile.

Principali rischi e incertezze a cui è esposta la Società

Ai sensi e per gli effetti del primo comma dell'art. 2428 del Codice Civile si fornisce, di seguito, una descrizione dei principali rischi e incertezze a cui la Società è esposta:

- Rischi di credito

Il rischio di credito rappresenta l'esposizione della Società a potenziali perdite derivanti dal mancato adempimento delle obbligazioni assunte dalla controparte. La Società, anche in considerazione del perdurare della crisi economico-finanziaria che stenta a rallentare e che ha colpito anche gli operatori commerciali, nostri clienti, pone particolare cura nella selezione dei soggetti con cui opera ed è particolarmente attenta alla gestione corrente dei rapporti, monitora costantemente le posizioni a rischio, non prevede alcuna possibilità di finanziamento alla clientela e le dilazioni di pagamento avvengono secondo condizioni prefissate. Inoltre risulta appostato un congruo fondo svalutazione crediti al fine di tener conto delle eventuali inadempienze dei propri clienti.

- **Rischio di tasso di interesse**
I mutui in essere con il sistema bancario sono a tasso variabile. L'attenzione verso questa posta costituisce una delle principali problematiche della Società di cui si sta tentando di risolvere anche attraverso la procedura attivata.
- **Rischio tasso di cambio**
La Società non è soggetta a tale rischio in quanto opera unicamente in euro.
- **Rischio di liquidità**
Con riferimento al rischio di liquidità si rimanda a quanto riportato in premessa e nel paragrafo "Evoluzione prevedibile della gestione" ove vengono descritte le azioni che la Società sta ponendo in essere al fine di superare la grave situazione finanziaria in cui versa.
- **Altri rischi e incertezze a cui è esposta la Società**
Altri rischi e incertezze cui la Società è esposta sono riconducibili al contenzioso passivo attualmente esistente. In riferimento a tali rischi risulta opportunamente iscritto in bilancio un apposito fondo rischi per tener conto dei rischi legati ai contenziosi che la Società ha in corso. Essi rappresentano la miglior stima possibile, ed in particolare del contenzioso CESAP, valutata anche sulla base del parere dei consulenti legali, dei rischi ed oneri gravanti sulla Società ed è ritenuto congruo a fronteggiare le possibilità di soccombenza della Società nei contenziosi passivi in essere.

Principali indicatori non finanziari

Ai sensi del secondo comma dell'art. 2428 del Codice Civile, si attesta che, per l'attività specifica svolta e per una migliore comprensione della situazione della Società, dell'andamento e del risultato della gestione, non si ritiene rilevante l'esposizione di indicatori non finanziari.

Informativa sull'ambiente

Si attesta che la nostra Società non ha sviluppato politiche specifiche a salvaguardia dell'ambiente in quanto l'attività esercitata non produce inquinamento da produzione. La Società ha in essere contratti specifici per la semplice rimozione di rifiuti non inquinanti, a causa della mancanza di tossicità dei rifiuti prodotti nell'area mercatale.

Informativa sul personale

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati infortuni sul lavoro che hanno comportato lesioni gravi o gravissime al personale iscritto al libro unico del lavoro, né tantomeno si sono verificate morti sul lavoro. Nel corso dell'esercizio si è verificato un unico infortunio sul lavoro, però di lieve entità, alla dipendente Fortunato Raffaella, riportato prontamente nel libro unico del lavoro.

Nel corso dell'esercizio non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali di dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing, per cui la Società è stata dichiarata responsabile. Nel mese di gennaio 2017 è stato sottoscritto un verbale di conciliazione in sede sindacale con la dipendente Fortunato.

Nel mese di ottobre 2017 la dipendente La Monica Daniela ha iniziato ad usufruire del periodo di astensione obbligatoria per maternità.

Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi e per gli effetti di quanto riportato al punto 1 del terzo comma dell'art. 2428 del codice civile, si attesta che nel corso dell'esercizio non sono state svolte attività di ricerca e sviluppo.

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo delle controllanti

Si riporta di seguito un prospetto di sintesi con i principali saldi economici e patrimoniali relativi ai rapporti con entità correlate e consociate.

Società	Crediti Comm.li	Debiti Comm.li	Ricavi	Costi
NAPOLI SERVIZI	14.973			
COMUNE DI NAPOLI	282.009			

I crediti verso il Comune di Napoli si riferiscono alla convenzione stipulata nel corso del 2014 in relazione all'apertura del mercato di Duca degli Abruzzi, come più ampiamente riferito nella nota integrativa.

I crediti verso Napoli Servizi si riferiscono alla quota residua del debito dalla stessa dovuto in relazione al fitto di alcune aree mercatali.

Azioni/quote della Società controllante

Si attesta che la Società non detiene azioni e/o quote di alcuna Società controllante.

Investimenti

Nel corso dell'esercizio non sono stati effettuati nuovi investimenti.

Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Come stabilito al punto 5) del citato terzo comma dell'art. 2428 del Codice Civile si riepilogano nel seguito i principali fatti di rilievo intervenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio che possono influire in modo rilevante sull'andamento dell'azienda:

- In data 9 gennaio 2018 il Centro Agro Alimentare di Napoli S.c.p.A., con il patrocinio dell'Avv. Antonio Actis del foro di Napoli, ha presentato ricorso per l'ammissione alla procedura di Concordato Preventivo cd. in bianco, riservandosi di presentare la proposta, il piano articolato e la documentazione di cui all'art. 161 L.F., nel termine concesso dall'intestato Tribunale.

Con decreto del 18/01/2018, depositato in Cancelleria il successivo 19/01/2018, il Tribunale di Nola ammetteva il CAAN alla procedura di concordato preventivo, assegnandole il termine di 120 giorni per il deposito del piano concordatario, contestualmente nominando, quali commissari giudiziari, il dr. Salvatore Bonagura, l'avv. prof. Francesco Fimmanò e l'avv. prof. Nicola Rascio, onerando la Società al deposito, con cadenza mensile, di una relazione riepilogativa sul suo stato economico e finanziario, sui crediti sorti medio tempore, sulle attività predisposte per la formazione del piano e della proposta e su ogni eventuale informazione utile all'apprezzamento del Tribunale circa la gestione della Società stessa nonché circa l'andamento dello stato di crisi.

Nelle more, il CAAN procedeva alla scelta dell'advisor finanziario ed industriale per la redazione del piano concordatario e, all'esito di una procedura negoziata senza previa pubblicazione di bando, alla quale venivano invitate le maggiori realtà societarie di settore, veniva selezionata la KPMG Advisory S.p.A., alla quale veniva definitivamente affidato il predetto servizio di consulenza.

Successivamente al deposito della 1^ Relazione mensile nei termini di legge, e cioè in data 16/02/2018 il GD dr. Savarese emetteva il seguente provvedimento "Il G.D., letta la nota dei commissari del 7 marzo 2018, e tenuto conto del termine per il deposito da parte della ricorrente di seconda relazione informativa ex art. 161 comma 6 L.F., cadente il prossimo 17 marzo, sollecita la società ricorrente a depositare, prima della scadenza di detto termine, formale istanza di proroga al G.D. per il deposito succitato, per una data successiva al 27.3.18. Entro il 17.3.18, nondimeno, la società ricorrente depositerà relazione informativa sui punti afferenti: a) alla posizione del CAAN rispetto al Comune di Napoli, quale società partecipata affidataria di servizio pubblico e/o di interesse economico generale; b) ai rilievi sulla situazione finanziaria, e sulle modalità di sua ricostruzione e illustrazione, mossi dai commissari con la relazione

depositata il 27.2.18. Si comunichi alla ricorrente e ai commissari, con urgenza". Quindi la Società, in adempimento di quanto sopra disposto dal G.D. Savarese, depositava una "relazione esplicativa" in data 16/03/2018.

In data 15/03/2018 la Società CAAN depositava istanza con la quale chiedeva formalmente al Tribunale la proroga del termine al 30/03/2018 per il deposito della seconda relazione informativa ex art. 161 comma 6 L.F, al fine di consentire alla Società CAAN una più compiuta ed approfondita redazione della parte economico-finanziaria della relazione medesima.

In data 30/03/2018 la Società CAAN depositava la seconda relazione mensile.

In data 12/04/2018 la Società CAAN depositava la istanza per la conferma/proroga del termine per il deposito della 3^a Relazione Mensile, alla quale la dr.ssa Paduano, nelle more subentrata al dr. Savarese come GD del Concordato, rispondeva positivamente concedendo la proroga per il deposito della relazione mensile informativa al 30.04.2018, precisando che "le successive ed eventuali relazioni mensili dovranno essere depositate entro il giorno 17 del mese successivo".

In data 09/04/2018 la Società CAAN depositava istanza per l'autorizzazione al compimento di alcuni atti straordinari e il Tribunale di Nola, ritenendo gran parte delle richieste autorizzazioni quali atti rientranti nell'ordinaria amministrazione, "disponeva il non luogo a procedere sugli stessi ed invitava la Società CAAN a depositare relazione informativa e documentazione giustificativa entro il termine del giorno 05.05.2018 sui seguenti punti: a) esposizione delle specifiche esigenze che impongono di trattenere presso le casse aziendali le somme degli incassi settimanali, in assenza di esigenze di movimentazione di contanti in uscita; b) esibizione dei mastrini dal 01.01.2018 al 28.02.2018 e sottostanti fatture relative ai pagamenti di cui ai nn. 2, 7, 8, 9, 12, e 13 dell'elenco delle operazioni indicate nelle pagg. 9 e 10 della relazione dei commissari giudiziali n. 005/2018; c) trasmissione ai commissari giudiziali del verbale di assemblea di approvazione dei bilanci 2015 e 2016, nonché dei bilanci medesimi approvati con le relazioni della società di revisione e del collegio sindacale; d) informazioni sullo stato di avanzamento dell'iter di approvazione del bilancio 2017; e) riscontri documentali sulle attività di predisposizione della proposta e del piano come riferite nella II relazione periodica depositata dalla società ricorrente in data 30.03.2018; invitava, infine la società CAAN a predisporre, quanto meno, nei termini di deposito del piano, una relazione notarile ipocatastale per ricostruire la provenienza della consistenza immobiliare di proprietà, nonché a procedere al compimento delle ulteriori attività finalizzate alla predisposizione del piano tenendo conto delle osservazioni dei commissari giudiziali sviluppate nel punto III alle pagg. 11-14 della relazione n. 05/2018";

In data 30/04/2018 la Società CAAN depositava la 3^a Relazione Mensile, in cui rendeva nota la struttura (ancora in via di definizione) del depositando Piano di Concordato, tra l'altro già comunicata, con la proiezione di rapide slides, ai Commissari Giudiziali in occasione dell'incontro tenutosi in data 26/04/2018 su richiesta della Società.

In data 08/05/2018 la Società CAAN depositava la istanza per la proroga del termine ex art. 161, 6° comma L.F.

In data 17/05/2018 il CAAN depositava 4^a Relazione Mensile.

In data 21/05/2018 il Tribunale di Nola accoglie positivamente la richiesta di proroga e concede al CAAN "ulteriori sessanta giorni, decorrenti dal 19/05/2018, per la presentazione della proposta di concordato, del piano e della documentazione previsti dall'art. 161 secondo e terzo comma LF, mantenendo fermi i termini già stabiliti per il deposito della documentazione informativa circa l'andamento dell'ordinaria amministrazione".

In data 31/05/2018 il Tribunale di Nola invitava il CAAN a provvedere entro il giorno 03/06/2018 a depositare relazione informativa e documentazione giustificativa sui quesiti posti dai Commissari. Successivamente, in data 01/06/2018, la Società CAAN depositava la 3^a relazione esplicativa rispondendo ai quesiti posti ed allegando la richiesta documentazione.

In data 07/06/2018 il Tribunale, nella persona del G.D. dott.ssa Paduano, su richiesta di parte, acconsentiva ad un incontro interlocutorio alla presenza anche dei Commissari, del professionista asseveratore e degli Advisors della Società, al fine di evidenziare e discutere alcune criticità ancora in corso di definizione.

In data 19/06/2018 il CAAN depositava 5^a Relazione Mensile.

- In merito al cd. Secondo lodo CESAP, nell'udienza del 29.03.2017, circa la applicabilità o meno alla fattispecie per cui è causa, della norma di cui all'art. 1 comma 19 L. n. 190/2012, sono stati concessi i termini per il deposito delle conclusionali e delle repliche, depositate le relative memorie, con Ordinanza pronunciata fuori udienza, la Corte di Appello di Napoli ha rimesso la causa sul ruolo e la stessa è stata chiamata alla data del 30 maggio 2018 con l'onere per il CAAN (parte appellante) di depositare agli atti del giudizio documentazione inerente sostanzialmente le deliberazioni del CdA autorizzative della sottoscrizione del contratto di "global service" con il CESAP nonché dell'inserimento nel medesimo contratto della clausola arbitrale. La udienza del 30 maggio 2018 è stata poi rinviata d'ufficio al novembre 2018.
- In merito alla procedura esecutiva attivata dalla Pizzarotti SpA è stato conferito mandato ad un legale esterno, affinché introducesse un procedimento di opposizione all'esecuzione, il quale è intervenuto per la prima udienza (ed. cautelare o interinale), contestualmente alla udienza per la dichiarazione dei terzi pignorati alla data del 9 gennaio 2018. Nel contempo, il Giudice investito della procedura esecutiva, competente a decidere anche circa la fase interinale del giudizio oppositivo, ha emesso provvedimento di sospensione della esecuzione inaudita altera parte. L'udienza del giorno 9 è stata rinviata alla data del 16.03.2018 per consentire al creditore procedente di acquisire la dichiarazione di

quantità dei terzi pignorati che non avevano ancora a ciò provveduto. Di poi la procedura è stata rinviata alla successiva udienza del 12.09.2018 al fine di verificare l'evoluzione e gli esiti della procedura concordataria.

- Il CAAN si è visto notificare, da parte della Castaldo S.p.A., in data 27.03.2018, un decreto ingiuntivo (n.1033/2018 del 20.03.2018), emesso dal Tribunale di Nola, a seguito del procedimento monitorio rubricato con R.G. n. 1107/2018, con il quale la stessa ha richiesto in pagamento la complessiva somma di euro 642.200,00 oltre accessori e spese di procedura. Avverso tale provvedimento monitorio il C.A.A.N. ha prontamente, e nei termini, interposto rituale opposizione, in conseguenza della quale pende ordinario procedimento innanzi al competente Tribunale di Nola (rubricato con R.G. n. 3451/2018 ed assegnato alla I sezione civile - G.I. dr.ssa Paura), la cui prossima udienza sarà chiamata per la data del 02 ottobre 2018.
- L'azione giudiziaria promossa innanzi al Tribunale di Nola - Sez. lavoro da parte della sig.ra Tania Sommella (legata al CAAN da un rapporto di lavoro in somministrazione) la quale richiede il riconoscimento di un rapporto di lavoro a tempo indeterminato alle dirette dipendenze del CAAN nonché il riconoscimento del superiore inquadramento contrattuale in relazione alle asserite mansioni svolte, verrà chiamata per la discussione alla prossima udienza del 13 dicembre 2018.
- Sono state presentate ai Carabinieri di Volla numerose denunce-querelle relative ad autoveicoli che risultano frodare il sistema automatizzato di accesso al Centro, eludendo il pagamento del ticket, nonché di autoveicoli sorpresi, tramite il sistema di videosorveglianza, a sversare rifiuti all'interno dell'area mercatale. A tale riguarda giova mettere in evidenza i seguenti risultati ottenuti:
 - Con provvedimento del 26-27/06/2018 il Tribunale Penale di Nola – Sezione dei Giudici per le Indagini Preliminari – ha emesso decreto di giudizio immediato a seguito di opposizione a decreto penale di condanna rinviando a giudizio uno dei soggetti precedentemente querelati imputandolo dei reati di cui agli artt. 81 cpv e 641 cp.
 - In data 27/06/2018 il sig. Sautto Salvatore – precedentemente denunciato – ha provveduto all'integrale pagamento della somma elusa unitamente alle sanzioni previste dal regolamento generale del CAAN.

Sulle denunce sporte, sono attualmente in corsa le indagini delle autorità preposte che, al fine di proseguire nell'accertamento delle infrazioni, hanno richiesto ed ottenuto anche ulteriore documentazione a supporto.

- In relazione alla questione circa la quantificazione dei compensi spettanti agli amministratori si è fatta richiesta alla società di consulenza di predisporre dei conteggi particolareggiati anche alla luce del parere legale, agli atti della Società, secondo il quale deve procedersi alla ripetizione delle somme erroneamente versate in eccedenza. A tal'uopo verranno predisposti gli atti consequenziali al fine del recupero delle stesse.
- Si è inoltre provveduto, lo scorso mese di maggio, ad inviare una comunicazione di messa in mora e di interruzione dei termini di prescrizione, nei confronti degli amministratori e sindaci in carica nel periodo in cui veniva sottoscritta la convenzione del 28/10/2013 che ancora attualmente regola i rapporti tra il CAAN e la Regione Campania relativamente alla realizzazione delle rampe di accesso, e che ha onerato il CAAN di oltre 2.200.000,00 euro, oltre a prevedere la rinuncia alla richiesta di risarcimento danni nei confronti della stessa Regione Campania. All'esito di un'approfondita verifica della sussistenza dei presupposti, sarà poi il C.d.A. e/o l'Assemblea dei soci a deliberare se procedere o meno ad intraprendere un'azione di risarcimento danni nei confronti dei soli soggetti che risulteranno effettivamente responsabili.
- In data 21/06/2018 la Società ha inoltrato nota ufficiale alla Città Metropolitana richiedendo un intervento diretto nel finanziamento delle risorse mancanti al completamento delle opere, per l'importo pari all'impegno economico già assunto dal CAAN nell'ambito della richiamata convenzione del 2013 e che allo stato la Società non riesce più a sostenere.
- In data 7/03/2018 si è tenuta, presso il Servizio Polizia Amministrativa del Comune di Napoli, una riunione al fine di dirimere la questione del rilascio dei locali-deposito CAAN, oggi occupati dagli impianti di affissione della Napoli Servizi. All'esito di tale incontro il CAAN ha ottenuto un primo trasferimento degli impianti affissionali presso l'ex deposito ANM di via Posillipo e l'impegno, da tutte le parti coinvolte, a procedere in tempi rapidi alla definitiva liberazione dei locali CAAN. Attualmente le attività di sgombero sono in via di definitiva ultimazione. Sul punto giova sottolineare che le aree in questione erano già state messe a bando. In data 06/06 si è riunita la Commissione nominata dal Presidente del CdA per l'apertura dei plichi e la disamina della documentazione contenuta che, sulla base dei parametri e dei criteri individuati dall'avviso, ha ritenuto idonea all'assegnazione la società Frigo Sud Servizi srl, azienda leader del comparto dei servizi logistici, che già gestisce all'interno del CAAN una piattaforma cd. refrigerata di circa 2500 mq. e che è in procinto di sottoscrivere un ulteriore contratto.
- **Affidamento servizi**
 Nell'arco temporale di riferimento, e all'esito di pubblica manifestazione di interesse, in data 02/01/2018 è stato sottoscritto con la Cooperativa CNL, contratto di affidamento relativo ai servizi di facchinaggio, pulizia e igiene ambientale, poi ratificato nella seduta di CdA del 03/02/2018.
 A richiesta di poter procedere nella pubblicazione dei bandi dei servizi scaduti, con giusto provvedimento del tribunale di Nola del 24/04/2018, l'istanza veniva rigettata tenuto conto dell'assenza di una bozza di piano che possa consentire di valutare gli impegni concretamente assumibili dalla Società. Ma, nello stesso tempo, il tribunale consentiva alla

Società di proseguire con i contratti in essere alla data del deposito di concordato sottolineando che la ratio del concordato in continuità è nel senso della continuazione dei contratti in corso di esecuzione alla data di deposito del ricorso.

- **Si è continuato nell'opera di messa a reddito di tutti gli spazi del CAAN.**

In data 16/02/2018 sono stati pubblicati, nell'apposita sezione del sito web CAAN, e poi rinnovati in data 13 marzo, due avvisi per l'assegnazione degli spazi che risultano al momento non locati:

- box n. 67 del mercato ortofrutticolo
- 2 box del mercato carni

Alla data di scadenza del bando sono pervenute al protocollo societario due istanze. In data 10 aprile si è riunita la Commissione nominata dal Presidente per l'apertura dei plichi e la disamina della documentazione contenuta che, sulla base dei parametri sanciti dall'avviso, ha ritenuto idonea all'assegnazione, del box n 67, la società Frida srl che in data 26/04 ha sottoscritto relativo contratto.

Inoltre, a riprova della vitalità del settore e della fiducia che gli operatori ancora nutrono nella struttura, va evidenziato che sono numerose le manifestazioni di interesse e le richieste di nuovi spazi da locare pervenute al protocollo societario.

Emblematico è il caso della società Frida srl che, dopo essersi aggiudicata l'unico box libero della Galleria Ortofrutta, ha richiesto ulteriori spazi da adibire ad Area Deposito e Stoccaggio prodotti e, a seguito di vari sopralluoghi, si è dichiarata immediatamente disponibile a sottoscrivere il contratto per la locazione dell'ex Banco di Napoli e di alcuni locali attigui che erano sfitti da molti anni, poi formalizzato in data 17/05

Già regolarmente sottoscritti, invece, i contratti relativi agli Uffici denominati:

- F2, concesso in locazione in data 22/03 alla società Airone srl;
- F14, concesso in locazione in data 28/03 alla società Cori Line srl;
- F9, concesso in locazione in data 03/05 ad una società che si occupa di attività di catering;
- F5, concesso in locazione in data 28/05 alla società Europa Group Ittico srl, già conduttrice di box nel mercato ittico e locataria di 2 boxes nel mercato carni.

A tal proposito preme evidenziare che, per la loro ubicazione e conformazione, gli Uffici sono da sempre i locali che il CAAN ha più difficoltà a locare. Per mettere a reddito questi che praticamente sono gli ultimi spazi non locati è stata avviata una procedura di selezione di un'agenzia di mediazione immobiliare. Tre sono le offerte pervenute alla data di scadenza fissata dalle lettere di invito (So.ge.Im, Gabetti Group e Tecnocasa TecnoImprese). Si è riunita la Commissione nominata dal Presidente per l'apertura dei plichi e la disamina della documentazione contenuta che, sulla base dei parametri sanciti dalle lettere di invito, ha ritenuto più vantaggiosa quella presentata da Tecnocasa TecnoImprese, cui è stato conferito regolare incarico di mediazione per la locazione immobiliare in data 30/05.

In data 21 febbraio si è proceduto alla consegna di n. 2 boxes dell'ex mercato carni ad un nuovo locatario mentre, in data 19 e 28 marzo sono stati sottoscritti due nuovi contratti di locazione inerenti due uffici che non erano stati mai locati.

In data 05/06 è, inoltre, pervenuta un'ulteriore richiesta di locazione spazi dalla Soria soc. Cooperativa che avrebbe individuato nel locale, MAI LOCATO, cd. "ex Poste", lo spazio in cui realizzare un deposito refrigerato di prodotti ortofrutticoli. A seguito di interlocuzioni si è proceduto alla stipula del contratto di locazione in data 20/06/2018.

- Il Collegio Sindacale, in data 26 gennaio 2018 comunica alla Società la Convocazione dell'Assemblea Ordinaria dei Soci CAAN ai sensi dell'art. 2406 c.c.

Evoluzione prevedibile della gestione

Ai sensi e per gli effetti di quanto indicato al punto 6) del terzo comma dell'art. 2428 del Codice Civile si segnala come, allo stato attuale, risulti arduo effettuare anticipazioni e previsioni circa l'evoluzione futura della gestione; gli attuali presupposti economici sono indicativi di uno stato di significativa incertezza ed obbligano la Società all'utilizzo della massima cautela orientandosi sulla realizzazione di politiche di contenimento dei costi e di massimizzazione dei ricavi. La possibilità di ottenere adeguate risorse finanziarie, tali da permettere il rimborso dei debiti e la prosecuzione dell'attività operativa, è subordinata ad alcuni rilevanti presupposti essenziali, che evidenziano la presenza di significative incertezze sulla capacità della Società di operare nel prevedibile futuro e che risiedono, in particolare, nella positiva definizione della procedura di concordato preventivo, di cui si è detto in precedenza.

L'accesso al percorso concordatario è stata una scelta altamente strategica per il futuro del CAAN poiché, in caso di esito positivo e, quindi, di omologa del piano concordatario a proporsi, la Società potrà raggiungere il fondamentale obiettivo della esdebitazione così da poter programmare e dettagliare con maggiore concretezza futuri piani di sviluppo e di crescita. A tal proposito la Società ha messo in campo tutte le attività propedeutiche e funzionali alla predisposizione di un fattibile e sostenibile piano concordatario, alla data attuale in fase di definizione, nonché una serie di azioni che vanno proprio nella direzione del massimo contenimento dei costi e della implementazione delle entrate così da poter contare su ulteriori risorse economiche.

Il Piano concordatario prevede diversi interventi che consentiranno al CAAN, comunque storicamente sempre profittevole sotto il profilo della gestione caratteristica, di produrre flussi finanziari da destinare al rimborso dei creditori concorsuali, dedotte le spese correnti di gestione.

Gli interventi in parola possono essere sintetizzati come segue:

- ✓ modesto incremento dei ricavi: mediante (i) ottimizzazione degli spazi locati, grazie alla recente stipula di nuove locazioni, anche di spazi sfitti da lungo periodo, (ii) incremento dei proventi da accessi degli utenti, con l'inserimento di una nuova tariffa su veicoli di altezza intermedia e, al previsto completamento delle rampe di accesso alla superstrada limitrofa, grazie all'aumento atteso dei transiti, controbilanciati da (iii) eliminazione a partire dal 2019 del canone di locazione relativo all'immobile attualmente locato dal Cash & Carry a fronte della prospettata vendita;
- ✓ dismissione dell'immobile attualmente in locazione al Cash & Carry entro il 2018, non strettamente strumentale all'attività di impresa;
- ✓ ottimizzazione degli incassi dei crediti commerciali tramite, tra gli altri, il miglioramento della gestione degli spazi locati (avvio e conclusione di sfratti), il recupero di crediti incagliati verso clienti morosi, nonché il recupero degli incassi dei clienti assegnati al Cesap con pignoramento, la cui azione esecutiva è stata interrotta a far data dalla pubblicazione del ricorso prenotativo del CAAN ex art. 168 L.F.;
- ✓ incasso del contributo erogato dal MISE per complessivi Euro 4.341.000 circa, in sede di udienza per l'assegnazione delle somme di settembre 2018;
- ✓ incasso dei crediti vantati nei confronti della Regione Campania per Euro 1.250.000 circa per lavori di realizzazione delle rampe di accesso già eseguiti ed anticipati dal CAAN (in parte già richiesti al rimborso ed in parte da richiedere);
- ✓ completamento delle rampe di accesso al CAAN – in forza della Convenzione in vigore con la Regione Campania – entro l'orizzonte del Piano, con la previsione di investimenti a carico del CAAN per complessivi Euro 1.700.000 circa (inclusivi di Euro 1.300.000 circa de-finanziati dalla Regione Campania);
- ✓ stipula di un patto para-concordatario con gli istituti bancari garantiti da privilegio sull'intero complesso mercatale, in forza del quale permettere il perseguimento della proposta concordataria e garantire la massima e miglior soddisfazione dei creditori sociali.

Uso di strumenti finanziari rilevanti per la valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio

Ai sensi e per gli effetti di quanto indicato al punto 6-bis) del terzo comma dell'art. 2428 del Codice Civile, si attesta che la Società non ha contratto strumenti finanziari.

Sedi secondarie

Non vi sono sedi secondarie. Si segnala che l'attività si svolge nel territorio del Comune di Volla alla Via Palazziello snc

Informativa sulla privacy

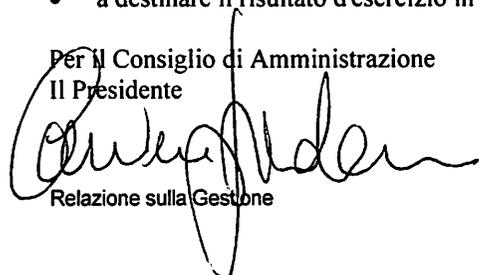
Ai sensi del D. Lgs. n. 196/2003 e tutte le successive integrazioni e modifiche, recante Codice in materia di protezione dei dati personali, gli amministratori danno atto che la Società si è adeguata alle misure in materia di protezione dei dati personali, alla luce delle disposizioni introdotte dal D. Lgs. stesso secondo i termini e le modalità ivi indicate, tenendo anche conto delle semplificazioni delle ultime disposizioni in materia.

Conclusioni

Signori Soci, alla luce delle considerazioni svolte nei punti precedenti e di quanto esposto nella Nota Integrativa, Vi invitiamo:

- ad approvare il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2017 unitamente alla Nota integrativa ed alla presente Relazione che lo accompagnano;
- a destinare il risultato d'esercizio in conformità con la proposta formulata nella nota integrativa.

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente



Relazione sulla Gestione