

CENTRO AGRO ALIMENTARE DI NAPOLI SCPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2016

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
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

	31-12-2016	31-12-2015
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
7) altre	139.325	132.125
Totale immobilizzazioni immateriali	139.325	132.125
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	81.954.337	82.870.130
2) impianti e macchinario	446.670	509.753
3) attrezzature industriali e commerciali	28.416	34.246
Totale immobilizzazioni materiali	82.429.423	83.414.129
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)	82.574.292	83.551.798
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.575.497	2.082.556
Totale crediti verso clienti	3.575.497	2.082.556
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	6.286.581	5.777.689
Totale crediti verso altri	6.286.581	5.777.689
Totale crediti	9.862.078	7.860.245
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	129.504	768.230
3) danaro e valori in cassa	81.043	61.711
Totale disponibilità liquide	210.547	829.941
Totale attivo circolante (C)	10.072.625	8.690.186
D) Ratei e risconti	19.361	38.435
Totale attivo	92.666.278	92.280.419
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	27.787.619	27.787.619
III - Riserve di rivalutazione	10.357.493	10.357.490
IV - Riserva legale	309.764	309.764
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	(1.602.633)	(1.602.633)
Totale altre riserve	(1.602.633)	(1.602.633)
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(23.348.470)	-
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(1.869.741)	(23.348.470)
Totale patrimonio netto	11.634.032	13.503.770
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	3.192.503	3.192.503
Totale fondi per rischi ed oneri	3.192.503	3.192.503

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	235.878	208.446
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	38.629.795	36.388.417
Totale debiti verso banche	38.629.795	36.388.417
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	8.140.233	8.342.554
Totale debiti verso fornitori	8.140.233	8.342.554
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.569.197	1.877.003
Totale debiti tributari	2.569.197	1.877.003
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	20.955	19.101
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	20.955	19.101
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.813.223	1.864.857
esigibili oltre l'esercizio successivo	617.344	598.372
Totale altri debiti	2.430.567	2.463.229
Totale debiti	51.790.747	49.090.304
E) Ratei e risconti	25.813.118	26.285.396
Totale passivo	92.666.278	92.280.419



Conto economico

	31-12-2016	31-12-2015
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.446.198	4.311.976
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	472.293	472.293
altri	1.793.626	1.869.418
Totale altri ricavi e proventi	2.265.919	2.341.711
Totale valore della produzione	6.712.117	6.653.687
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	31.874	30.923
7) per servizi	3.371.063	2.871.439
9) per il personale		
a) salari e stipendi	334.918	366.989
b) oneri sociali	95.347	104.312
c) trattamento di fine rapporto	28.068	27.261
e) altri costi	-	41.836
Totale costi per il personale	458.333	540.398
10) ammortamenti e svalutazioni		
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.088.677	1.095.017
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	18.678.838
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	78.000	1.015.141
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.166.677	20.788.996
12) accantonamenti per rischi	-	429.000
14) oneri diversi di gestione	769.357	2.933.058
Totale costi della produzione	5.797.304	27.593.814
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	914.813	(20.940.127)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	30	2.423
Totale proventi diversi dai precedenti	30	2.423
Totale altri proventi finanziari	30	2.423
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	2.642.112	2.187.534
Totale interessi e altri oneri finanziari	2.642.112	2.187.534
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(2.642.082)	(2.185.111)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(1.727.269)	(23.125.238)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	142.472	223.232
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	142.472	223.232
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(1.869.741)	(23.348.470)

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2016	31-12-2015
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.869.741)	(23.348.470)
Imposte sul reddito	142.472	223.232
Interessi passivi/(attivi)	2.642.082	2.185.111
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	914.813	(20.940.127)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	28.068	456.261
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.088.677	1.095.017
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	-	18.676.838
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	(2.642.112)	(2.185.111)
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(1.525.367)	18.045.005
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(1.492.941)	80.585
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(202.321)	(878.127)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	19.074	11.174
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(472.278)	(745.528)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	10.055	5.044.858
Totale variazioni del capitale circolante netto	(2.138.411)	3.512.962
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(3.663.778)	21.557.967
Altre rettifiche		
(Utilizzo dei fondi)	(636)	(213.163)
Totale altre rettifiche	(636)	(213.163)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(2.749.601)	404.677
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(103.971)	(712.914)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(7.200)	41.136
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	-	(1.603.633)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(111.171)	(2.275.411)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	2.241.378	2.093.106
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	2.241.378	2.093.106
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(619.394)	222.372
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	768.230	567.327
Danaro e valori in cassa	61.711	40.242
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	829.941	607.569
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	129.504	768.230
Danaro e valori in cassa	81.043	61.711
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	210.547	829.941

Informazioni in calce al rendiconto finanziario

Il rendiconto finanziario, con il metodo indiretto, è stato elaborato comparato con l'annualità 2015 così come previsto dagli emendamenti ai Principi contabili emanti 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 mentre, per il 2015 , si è esposto l'effetto della svalutazione delle immobilizzazioni.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end, positioned in the center-right of the page.

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2016

Nota integrativa, parte iniziale

PREMESSA – CONTENUTO E FORMA DEL BILANCIO

Signori soci, la presente Nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2016.

Si fa presente che il presente bilancio viene posto in approvazione unitamente a quello redatto al 31/12/2015.

Come già ampiamente commentato nella Relazione sulla gestione l'accordo con il pool di banche, intervenuto nel 2013 per la ristrutturazione finanziaria del debito bancario, non ha sortito gli effetti sperati per il soddisfacimento del fabbisogno finanziario della società. I fattori che hanno in parte contribuito a tale circostanza sono stati per lo più endogeni alla gestione in quanto ha contribuito la mancata erogazione del Contributo in c/interessi di cui alla legge 28/02/1986 n.41 nonché il mancato intervento di ricapitalizzazione da parte del socio di maggioranza (Comune di Napoli).

A causa di ciò, pur nella continuità della gestione del core business aziendale, la tensione finanziaria è ulteriormente cresciuta e ciò ha condotto la società ad avviare un percorso di gestione della crisi aziendale nell'ambito di uno dei "percorsi protetti" che la nuova legge fallimentare ha messo a disposizione, ovvero lo strumento del concordato preventivo con continuità di cui all' art. 161 comma 6 L.F. Risulta presentata la richiesta in data 9 gennaio 2018 e, con decreto 18/19.01.2018, Tribunale di Nola ha assegnato al C.A.A.N. il termine di 120 giorni per il deposito della proposta di concordato preventivo, assegnando alla procedura il n.1/18 e nominando tre Commissari Giudiziari.

I presupposti della richiesta muovono da una ferma volontà risolutoria della grave crisi aziendale in ciò anche sostenuti dai risultati economico-funzionali della gestione operativa, già a consuntivo, e dai piani prospettici strategici che potranno valorizzare le potenzialità economiche e la funzione "sociale" della missione aziendale del C.A.A.N.

E' 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 tal riguardo, infatti, poichè non risulta ancora definito il piano assestato per la proposta concordataria si è proceduto ad adottare tutte le cautele valutative facendo riferimento alle previsioni di cui al paragrafo 7 OIC 5. In particolare, i criteri di funzionamento utilizzati sono stati adattati ad un ottica conservativa del patrimonio aziendale ed, infatti, già nel bilancio 2015 si è provveduto "*allo stralcio degli oneri pluriennali capitalizzati, ad un analitico accertamento del valore di presumibile realizzo dei crediti, ad un preciso aggiornamento di ogni singola posizione debitoria con relativi accantonamenti a fondi per rischi ed oneri ed alla svalutazione delle immobilizzazioni per perdite durevoli di valore.*"

Del resto come la migliore dottrina ha affermato (A. Rossi, E.Rordolf), "*la ratio legis della novellata riforma fallimentare sarebbe contraddetta se da un lato si ammettesse ad una azienda di evitare lo scioglimento ricorrendo ad una procedura volta a favorire il ripristino della prospettiva di continuità aziendale, dall'altro, si esigesse una rappresentazione contabile della stessa in prospettiva liquidatoria.*"

Come già si legge nella nota integrativa al Bilancio al 31/12/2015, documento nel quale sono confluite tutte le rettifiche del caso, la società ha proceduto:

- a svalutare gli immobilizzi per euro 18.678.838;
- ad evidenziare il debito risultante a seguito del recesso del socio Provincia di Napoli per euro 1.602.633;

- ad accantonare l'importo di euro 1.015.141 per svalutazione crediti;
- ad accantonare l'importo di euro 429.000 per rischi da contenzioso legale;
- a stralciare le imposte anticipate per euro 584.162;

Nel presente esercizio risultano accantonati ulteriori euro 78.000 ad integrazione del fondo svalutazione crediti.

Il bilancio chiude con una perdita ante imposte di euro 1.727.269, mentre il margine operativo (Valore della Produzione - Costi della produzione) risulta positivo per euro 914.813. Gli oneri finanziari, in particolare gli interessi per mutui su rate scadute ed interessi di mora hanno inciso sul risultato di esercizio per euro 2.282.746 mentre quelli "commerciali" per euro 359.000.

Pertanto, pur considerando il coacervo aziendale come complesso coordinato ed organizzato in un ottica prospettica, l'azienda ha cercato di fornire un quadro veritiero e corretto della situazione finanziaria – patrimoniale consapevole che il percorso appena intrapreso ed incardinato di “risoluzione della crisi assistita” ha come obiettivo principale la migliore tutela del ceto creditorio.

Pertanto, i criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2016, così come per quello del 31/12/2015, risentono del procedimento valutativo adottato.

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.

Criteri di valutazione

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni espresse nel bilancio al 31/12/2016 sono costituite prevalentemente dalle opere edili sostenute per la ristrutturazione del Mercato Ittico di Napoli di proprietà del Comune.

Non si procede all'ammortamento in quanto il Mercato Ittico non è entrato in funzione, come meglio specificato nella Relazione sulla Gestione a cui si rimanda.

Immobilizzazioni materiali

Terreni e fabbricati

Come già anticipato in premessa la posta è stata interessata nel 2015 da 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 alla perizia,

- 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

L'articolo 2426, comma 1, n. 3 del codice civile afferma che "l'immobilizzazione che, alla data della chiusura dell'esercizio, risulti durevolmente di valore inferiore a quello determinato secondo i numeri 1) e 2) deve essere iscritta a tale minore valore. Il minor valore non può essere mantenuto nei successivi bilanci se sono venuti meno i motivi della rettifica effettuata; questa disposizione non si applica a rettifiche di valore relative all'avviamento."

Il Principio Contabile Nazionale OIC 9 definisce una perdita durevole di valore come la diminuzione di valore che rende il valore recuperabile di una immobilizzazione inferiore rispetto al valore netto contabile.

Pertanto, nel corso dell'esercizio 2016, conformemente al dettato civilistico come specificato e integrato dai Principi contabili nazionali, l'Organo Amministrativo, ritenuto che il valore contabile delle superfici del C.A.A.N, così come era stato stimato nel 2008, non trovasse corrispondenza nel valore espresso dal mercato, avuto riguardo alla difficile situazione in cui versava la Società e in cui versa tuttora e tenuto conto, quindi, della perdita durevole di valore, conferiva mandato ad altro professionista, nella persona dell'Ing. Vincenzo D'Elia, affinché procedesse ad una stima del patrimonio immobiliare di proprietà del C.A.A.N, onde consentire di appostare nelle scritture contabili della società un valore che fosse quanto più prossimo possibile al valore reale del compendio immobiliare nel suo insieme.

Il lavoro complessivo dell'Ing. D'Elia si è svolto in tre fasi:

1. Relazione di stima del 19 settembre 2016
2. Aggiornamento del 12 dicembre 2017
3. 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:

- 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 è provveduto alla svalutazione delle immobilizzazioni in oggetto, rilevando l'importo della svalutazione operata quale componente negativo del conto economico.

A commento della posta *Terreni e Fabbricati* si forniranno ulteriori informazioni circa la valutazione operata, i criteri di esposizione e l'impatto economico della intervenuta svalutazione.

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%

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".

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono iscritte al valore nominale.

Ratei e risconti

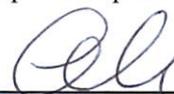
I ratei e i risconti sono calcolati secondo il principio della competenza economica e temporale, in applicazione del principio di correlazione dei costi e dei ricavi.

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 anche tenuto conto dei pareri dei nostri 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

	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio		
Costo	132.125	132.125
Valore di bilancio	132.125	132.125
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni	7.200	7.200
Altre variazioni	7.200	7.200
Totale variazioni	14.400	14.400
Valore di fine esercizio		
Costo	139.325	139.325
Valore di bilancio	139.325	139.325

L'incremento registrato nel 2016 è da imputare ai lavori edili di ripristino del Mercato Ittico di Via Duca degli Abruzzi di proprietà del Comune. Lo spazio non è entrato in funzione e, quindi, non si è proceduto all'ammortamento della posta. Il saldo al 31/12/2015 era di euro 132.125.

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.

Come già ampiamente descritto in premessa, si è provveduto a rettificare il valore delle immobilizzazioni comprese alla voce "*terreni e fabbricati*" a seguito di perizia di stima finalizzata ad individuare il più probabile valore di mercato dei cespiti in oggetto.

Oltre all'aggiornamento del costo storico, il tecnico incaricato ha ridefinito la vita utile dei cespiti, riducendola da 100 anni, calcolati al momento della iscrizione in bilancio, a 65 anni: si rinvia a quanto detto in premessa, oltre che all'elaborato peritale e ai suoi successivi aggiornamenti, circa le considerazioni svolte a fondamento della ridefinizione operata. In particolare, tra le varie considerazioni, il professionista incaricato ha effettuato anche un raffronto con cespiti simili per tipologia e utilizzo quali il CAAB Bologna, il CAL Parma, ed il Centro Agro Alimentare di Salerno, rinvenendo per questi ultimi una vita utile calcolata tra i 50 e i 75 anni: tra le diverse strutture raffrontate, quella più prossima al C.A. A.N per caratteristiche di funzionamento oltre che per tipologia di edifici esistenti, è risultato essere il CAAB di Bologna, per il quale i documenti consultati hanno consentito di verificare una vita utile di 55 anni. Tuttavia, le strutture utilizzate per il CAAB presentano un maggior utilizzo della carpenteria metallica che, soprattutto in ipotesi di utilizzo intensivo, presentano una vita media leggermente più bassa rispetto alle strutture in cemento armato normale e precompresso che caratterizzano gli edifici del

C.A.A.N. Pertanto, anche alla luce di queste ulteriori considerazioni ed in base alla sua esperienza trentennale, il professionista incaricato ha ritenuto più che congruo fissare una vita utile dei cespiti in anni 65.

La ridefinizione della vita utile dei fabbricati ha comportato una modifica dei criteri di ammortamento e in particolare dell'aliquota che è stata fissata nell'1,55% a fronte dell'aliquota dell'1% utilizzata per gli ammortamenti calcolati fino al 31.12.2014.

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

La voce "*Terreni e fabbricati*" nel corso dell'esercizio 2016 si incrementa per complessivi Euro 42.238 riconducibili per Euro 33.970 ad interventi di manutenzione su edifici e per Euro 8.268 a lavori stradali e di recinzione.

La voce "*Impianti e macchinari*" si incrementa per complessivi Euro 56.660, di cui Euro 54.978 relativi alla messa a punto del nuovo impianto di video sorveglianza e di accesso varchi, ed Euro 1.682 per l'acquisto di attrezzature minute per gli impianti elettrici.

La voce "*Attrezzature industriali e commerciali*" si incrementa per complessivi Euro 5.072, per nuovi acquisti dell'esercizio.

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	83.223.370	1.359.454	315.065	84.897.889
Rivalutazioni	24.781.318	-	-	24.781.318
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	6.628.981	849.701	280.819	7.759.501
Svalutazioni	18.505.577	-	-	18.505.577
Valore di bilancio	82.870.130	509.753	34.246	83.414.129
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	42.238	56.660	5.072	103.970
Ammortamento dell'esercizio	958.031	119.743	10.902	1.088.676
Totale variazioni	(915.793)	(63.083)	(5.830)	(984.706)
Valore di fine esercizio				
Costo	83.265.608	1.416.114	320.137	85.001.859
Rivalutazioni	24.781.318	-	-	24.781.318
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	7.587.012	969.444	291.721	8.848.177
Svalutazioni	18.505.577	-	-	18.505.577
Valore di bilancio	81.954.337	446.670	28.416	82.429.423

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). In merito al decremento della voce Azioni Proprie, presente nel bilancio al 31/12/2015, in applicazione al nuovo

principio contabile si è proceduto alla riclassificazione della posta nel Patrimonio netto con specifica riserva negativa.

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 vengono riportati, 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
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	2.082.556	1.492.941	3.575.497	3.575.497
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	5.777.689	508.892	6.286.581	6.286.581
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	7.860.245	2.001.833	9.862.078	9.862.078

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.).

Il valore dei crediti è così composto:

Fatture da emettere	332.641
Effetti Attivi	175.102
Crediti V/clienti	5.563.184
	6.070.927

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 31/12/2015	2.490.599
----------------------------------	-----------

Decremento per rilevazione perdite su crediti	-73.169
Svalutazione effetti in portafoglio	30.000
Adeguamento fondo	48.000
	2.495.430

L'adeguamento della svalutazione degli effetti attivi tiene conto non solo del mancato buon fine di effetti già scaduti ma anche della svalutazione di effetti non ancora scaduti ma emessi dagli stessi clienti risultati già insolventi.

Come già anticipato nella relazione sulla gestione la Cesap, a seguito della sentenza in appello del 1 lodo arbitrale, ha ottenuto il pignoramento dei crediti presso taluni clienti del C.A.A.N. Alcuni di questi non hanno provveduto al pagamento presso il creditore pignoratizio. Tale circostanza ha consigliato alla società di accantonare prudenzialmente una svalutazione forfettaria per tener conto di un presumibile futuro minor incasso anche a seguito di una eventuale "soluzione" del contenzioso Cesap. Si precisa, infatti, che i crediti pignorati sono "pro solvendo" e, quindi, il C.A.A.N. non è liberato dal rischio del mancato incasso da parte del creditore pignoratizio.

Per quanto riguarda l'adeguamento del Fondo si è proceduto ad una analisi analitica delle singole posizioni e se ne è valutato il rischio di insolvenza, come nel caso di quei crediti verso clienti falliti e/o verso quei clienti che hanno ormai lasciato locali operativi.

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 predente.

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 di infrastrutture presso il C.A.A.N.

Trattasi del credito maturato verso la Regione Campania per i lavori edili per la costruzione di rampe di accesso di cui il CAAN risulta soggetto attuatore. L'importo al 31/12/2016 ammonta ad euro 1.793.418 mentre al 31/12/2015 era di euro 1.244.752.

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

- Altri crediti

- per euro 5.002 accoglie le somme anticipate per fondi spese viaggi ed altre necessità del personale e degli amministratori;

- per euro 1.413 accoglie un credito V/ Inal in corso di acclaramento;
- per euro 12.002 accoglie un credito verso compagnia assicurativa;
- per euro 17.602 accoglie anticipazioni verso fornitori con i quali vi sono rapporti di corrispondenza;
- per euro 226 accoglie il credito verso Inail anno 2016;
- per euro 4.085 accoglie le note credito da ricevere da fornitori;
- per euro 1.894 accoglie altri crediti di modesto valore unitario.
- per 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.L'importo risulta richiesto nelle annualità precedenti con varie comunicazioni. Si è in attesa di procedere ad ulteriore sollecito.

Disponibilità liquide

Variazioni delle disponibilità liquide

Alla chiusura dell'esercizio le disponibilità liquide risultano pari ad euro 129.504 per disponibilità di cassa ed euro 81.043 per disponibilità bancarie

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	768.230	(638.726)	129.504
Denaro e altri valori in cassa	61.711	19.332	81.043
Totale disponibilità liquide	829.941	(619.394)	210.547

Ratei e risconti attivi

Ratei e Risconti attivi

I risconti attivi per complessivi euro 19.361 sono costituiti in prevalenza 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 31/12/2016 ammonta ad Euro 1.869.741.

Il patrimonio netto alla data del 31/12/2016 ammonta ad Euro 11.634.032.

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 in premessa ed a commento della voce *Terreni e fabbricati*

La riserva legale origina da accantonamento di utili pregressi.

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Capitale	27.787.619	-	-	-		27.787.619
Riserve di rivalutazione	10.357.490	-	-	-		10.357.493
Riserva legale	309.764	-	-	-		309.764
Altre riserve						
Varie altre riserve	(1.602.633)	-	-	3		(1.602.633)
Totale altre riserve	(1.602.633)	-	-	3		(1.602.633)
Utili (perdite) portati a nuovo	-	(23.348.470)	-	-		(23.348.470)
Utile (perdita) dell'esercizio	(23.348.470)	-	23.348.470	-	(1.869.741)	(1.869.741)
Totale patrimonio netto	13.503.770	(23.348.470)	23.348.470	3	(1.869.741)	11.634.032

Il patrimonio netto si decrementa rispetto al precedente esercizio per complessivi Euro 1869.741 per la perdita di esercizio maturata.

Sulla appostazione della riserva negativa a fronte delle azioni proprie nel bilancio al 31/12/2016 e, per riclassificazione anche nel Bilancio al 31/12/2015 si riepilogo quanto segue:

La Citta Metropolitana di Napoli, titolare di una quota del 3,99%, ha iniziato la dismissione delle partecipazioni con una procedura di vendita di evidenza pubblica, poi andata deserta. Il socio ritiene che dal primo gennaio 2015, ai sensi del comma 569 della Legge 147/2013 la partecipazione sia cessata di diritto. Per ottenere la liquidazione della quota ha ingiunto il pagamento della somma di euro 1.602.633,42 in data 17/06/2017, comprensivo di interessi.

Sul punto è stato richiesto parere pro- veritate ad un professionista di fiducia il quale ha confermato che, con il procedimento di evidenza pubblica andato deserto, si era perfezionata il procedimento richiesto dal socio, salvo verificare l'ammontare richiesto dello stesso anche alla luce del decremento del patrimonio netto registrato dal C.A.A.N.

Come è noto la questione della iscrizione delle azioni proprie in bilancio è stata revisionata dal criterio contabile OIC 21 in vigore dal 01/01/2016 che impone la iscrizione al passivo, nel patrimonio netto, di apposita riserva con segno negativo. Nel Bilancio al 31/12/2016 la fattispecie è stata così esposta.

Nel precedente bilancio al 31/12/2015, invece, risultava appostato l'importo di euro 1.602.633 nelle immobilizzazioni finanziarie e al passivo risultava iscritto il debito verso la Citta Metropolitana di Napoli.

Ai fini della comparabilità dei due bilanci tale esposizione viene modificata e, quindi, viene esposta anche nel Bilancio al 31/12/2015 la Riserva per azioni proprie con segno negativo mentre rimane il debito verso la Citta Metropolitana appostato nella apposita sezione passiva dello Stato patrimoniale.

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	Ris. di capitale	A - B - C	10.357.493		1.967.374
Riserva legale	309.764	Ris. di utili	B	309.764		-
Altre riserve						
Varie altre riserve	(1.602.633)			-		-
Totale altre riserve	(1.602.633)			-		-
Totale	36.852.243			10.667.257		1.967.374
Quota non distribuibile				10.667.257		

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	-	11.094.121

Per il 2015 il dato finale esposto nella tabella precedente risulta immutato e, quindi pari ad euro 11.094.121.

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 3.192.503 a fronte del medesimo dato sposto al 31/12/2015.

Il Fondo accoglie gli accantonamenti effettuati negli anni per tener conto dei rischi legati ai contenziosi che la società ha in corso. L'importo prevalente è rappresentato dal contenzioso Cesap.

Essi rappresentano la migliore stima possibile, valutata anche sulla base al parere dei consulenti legali, dei rischi ed oneri gravanti sulla società ed è ritenuto congruo a fronteggiare le possibili soccombente della società nei contenziosi passivi in essere .

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	-	-	-	3.192.503	3.192.503
Variazioni nell'esercizio					
Accantonamento nell'esercizio	0	0	0	0	0
Utilizzo nell'esercizio	0	0	0	0	0
Altre variazioni	0	0	0	0	0
Totale variazioni	0	0	0	0	0

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di fine esercizio	-	-	-	3.192.503	3.192.503

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Trattamento fine rapporto

Il TFR è riportato in bilancio per euro 235.878 e corrisponde al debito dell'azienda nei confronti dei dipendenti per gli obblighi al 31/12/2016, 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 28.068.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	208.446
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	28.068
Altre variazioni	(636)
Totale variazioni	27.432
Valore di fine esercizio	235.878

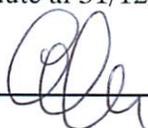
Debiti

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 la 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 risulta pagata una sola rata di euro 289.629 a valere sul mutuo di maggiore ammontare che, quindi, al 31/12/2016 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 6.334.593,85.

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

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 31/12/2015	3.812.402
Interessi su rate 2016 scadute	848.729
Interessi di mora su rate scadute	1.434.017
Debito verso pool per interessi passivi e interessi di mora su rate scadute al 31 /12/2016	6.095.148

Per il residuo accoglie debiti verso Banche per la gestione corrente

Debiti V/fornitori

Il dettaglio è così riportato:

Fornitore per fatture da ricevere	400.272
Fornitore Pizzarotti	4.797.195
Fornitore Pizzarotti per fatture da ricevere	1.361.688
Fornitore Park IT	74.538
Altri fornitori	1.506.540
	8.140.233

Si è proceduto ad una puntuale verifica del conto fatture da ricevere relativamente alle annualità 2014, 2015 e 2016 al fine di individuare competenze accantonate in annualità precedenti al 31/12/2014 e non ancora stornate.

Debiti Tributari

Il dettaglio è così rappresentato:

Erario c/iva 2016	28.940
Erario c/rit. dipendenti	9.843
Erario C/ rit. Coll.	1.384
Addizionale comunale	994
Addizionale regionale	1.235
Erario C/Ires anno 2013	10.484
Erario c/Irap anno 2013	30.961
Imu 2012-2016 e sanzioni	2.171.898
Debito Ires 2015	110.582
Debito Irap 2015	112.649

Debito Ires 2016	53.649
Debito Irap 2016	88.823
Totale	2.621.442

Erario c/Ires ed Irap anno 2013 : trattasi di residuo debito da liquidazione Unico 2014. Nel corso del 2016 è pervenuto avviso bonario ed è in corso il pagamento in forma rateale.

Risulta accantonato l'imposta IMU per l'annualità 2012/ 2016 con relativi oneri accessori. E' stato notificato l'avviso di accertamento per l'anno 2012 e, sulla base di questo, risulta effettuato l'accantonamento per le annualità successive.

La posta in bilancio è esposta al netto delle seguenti posizioni creditorie verso l'eraio

- per euro 1.417 ad acconto Irap 2015
- per euro 42.009 ad acconto Ires 2015
- per euro 8.109 a ritenute di acconto versate in eccesso in annualità precedenti . Il credito risulta riportato anche nella dichiarazione -sostituto d'imposta (mod. 770). L'importo è recuperabile in compensazione.
- per euro 710 da ritenute su interessi attivi bancari

Debiti verso Enti previdenziali

Il dettaglio è così rappresentato:

Inps contribuiti	16.569
Trattenute sindacali	1.493
Inps Collaboratori	2.824
Cont. Mario Negri	69
	20.955

Debiti V/altri entro 12 mesi

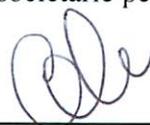
Il dettaglio è così rappresentato

Debiti verso dipendenti	19.507
Anticipi da clienti	88.481
Debiti V/ Regione Campania	30.161
Debiti V/ Provincia di Napoli per progettazione	69.160
Debiti V/ amministratore	3.281
	210.590

- per euro 88.481 accoglie gli anticipi di quegli imprenditori che sono interessati ad opzionare i locali di Via Duca degli Abruzzi una volta che gli stessi saranno definitivamente bonificati.
- per euro 30.161 accoglie il debito verso la Regione Campania per la Commissione VIA;
- per euro 69.160 accoglie il debito verso la Provincia di Napoli relativi alla Determina 3637 del 14 aprile 2006.

La posta accoglie altresì il debito verso Citta Metropolitana per il rimborso delle quote societarie per euro 1.602.633.

Debiti verso altri oltre i 12 mesi - Depositi Cauzionali



Il dettaglio è così rappresentato:

depositi cauzionali	
Deposito CNL	9.848
Depositi cauzionali	607.496
	617.344

Accoglie per euro 607.496 i depositi cauzionali versati dai conduttori dei locali operativi solitamente rappresentati da due canoni locativi anticipati.

Per il residuo di 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).

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	36.388.417	2.241.378	38.629.795	38.629.795	-
Debiti verso fornitori	8.342.554	(202.321)	8.140.233	8.140.233	-
Debiti tributari	1.877.003	692.194	2.569.197	2.569.197	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	19.101	1.854	20.955	20.955	-
Altri debiti	2.463.229	(32.662)	2.430.567	1.813.223	617.344
Totale debiti	49.090.304	2.700.443	51.790.747	51.173.403	617.344

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	38.624.810	38.624.810	4.985	38.629.795
Debiti verso fornitori	-	-	8.140.233	8.140.233
Debiti tributari	-	-	2.569.197	2.569.197
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	20.955	20.955
Altri debiti	-	-	2.430.567	2.430.567
Totale debiti	38.624.810	38.624.810	13.165.937	51.790.747

Ratei e risconti passivi

Ratei e Risconti passivi

Risconti passivi

I ratei e risconti passivi per euro 25.813.118 sono così costituiti:

- Per euro 42.902 relativi a ratei diversi
- Per euro 12.321 relativi a risconti passivi per la ricarica badge da abbonamento oneri;

- Per euro 25.757.895 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, di cui quelli con scadenza oltre i 5 anni ammontano ad euro 22.927.680. Come già anticipato in premessa con la modifica del piano di ammortamento sia in riferimento alla aliquota di ammortamento applicata che alla durata del piano, la quota di competenza del contributo da rilasciare ogni anno è stata correttamente riparametrata.



Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Valore della Produzione

I ricavi delle vendite e delle prestazioni includono:

- fitti attivi per euro 3.046.826
- ricavi per ricariche Badge per euro 1.399.372
- Gli altri ricavi e proventi includono:
 - ricavi per riblatamento spese di gestione per euro 1.209.292
 - 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. Con la citata perizia valutativa degli immobili è stata rivista la c.d. vita utile degli immobile e, quindi , il piano di ammortamento . Ciò ha comportato la revisione del calcolo del contributo annuale che è stato determinato, anche alla luce, della nuova determinazione degli ammortamenti in quote annuali di euro 472.293.

- euro 266.652 per ribaltamento oneri adeguamento Mercato Ittico

Trattasi del ribaltamento delle spese sostenute per lavoro di adeguamento del mercato ittico di Via Duca degli Abruzzi - Napoli che per convenzione sono sostenuti dal C.A.A.N.ma corrispondentemente ribaltati al Comune anche a seguito di specifica rendicontazione.

- sopravvenienze attive da gestione per euro 316.692

A seguito della eliminazione della sezione Oneri e Proventi straordinari trovano qui allocazione le sopravvenienze da gestione per euro 316.692 rappresentate in prevalenza dalla chiusura di accordi transattivi.

- ricavi per arrotondamenti per euro 990.

Costi della produzione

B) Costi della produzione

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

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	differenze
Costi materie prime sussid.	31.874	30.923	951
Costi per servizi	3.371.063	2.871.439	499.624
Salari e stipendi	334.918	366.989	

			-32.071
Oneri sociali	95.347	104.312	-8.965
Trattamento Fine rapporto	28.068	27.261	807
Altri costi del personale		41.836	-41.836
Amm.to beni immateriali			0
Ammortamento beni materiali	1.088.677	1.095.018	-6.341
Svalutazione crediti	78.000	1.015.141	-937.141
Svalut. immobilizzazioni	0	18.678.838	-18.678.838
Accantonamento Rischi	0	429.000	-429.000
Sopprav passive riclassificate in Oneri diversi di gestione	16.361	1.529.348	-1.512.987
Oneri diversi di gestione	752.996	1.403.710	-650.714
	5.797.304	27.593.815	-21.796.511

I costi per servizi sono così dettagliati

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	differenze
Assicurazioni	86.641	68.276	18.365
Consulenze tecniche legali etc.	55.284	59.974	-4.690
Contributi prev.	21.615	16.589	5.026
Emolumenti collegio sindacale	54.080	53.300	780
Compenso ODV	18.720	14.386	4.334
Emolumenti consiglio di Amministrazione	103.133	101.593	1.540
Vigilanza	274.422	285.993	-11.571
Revisione di bilancio	11.500	11.250	250
Spese sped. Postali	4.729	3.180	1.549
Utenze	1.150.284	1.139.571	10.713
Canoni assistenza	4.736	6.238	-1.502
Manutenzioni varie	191.315	170.592	20.723
Servizi di pulizia	486.122	450.874	35.248
Smaltimento e derattizzazione	271.735	194.501	77.234
Lav. Adeguamento M.I.	266.652	15.362	251.290
Emergenza rifiuti	1.736	1.297	439
Consulenze varie	168.971	145.621	23.350
Altre spese per servizi	199.389	132.842	66.546
	3.371.063	2.871.439	499.624

L'incremento dei costi rispetto all'esercizio precedente è da imputare principalmente ai lavori di adeguamento del mercato ittico il cui importo è stato appostato anche tra i ricavi in quanto il C.A.A.N. risulta essere un mero assuntore per conto del Comune. Altro incremento significativo, individuabile alla voce "smaltimento e derattizzazione" è giustificato da un intervento straordinario realizzato nel 2016.

Costi del personale



I Costi del personale per complessivi euro 458.333 comprendono per euro 334.918 stipendi a dipendenti diretti, per euro 95.347 oneri previdenziali, per euro 28.068 la quota di TFR di competenza dell'esercizio.

Ammortamenti e svalutazioni

Gli ammortamenti sono relativi alle immobilizzazioni materiali ed ammontano ad euro 1.088.677. Come già segnalato in premessa l'aliquota di ammortamento dei fabbricati è passata dal 2015 dal 1% all'1,55% (a seguito del cambiamento della vita utile ipotizzata).

Svalutazione crediti

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. L'importo accantonato è di euro 78.000.

Oneri diversi di gestione

L'importo esposto in bilancio è costituito

- per euro 520.549 dall'accantonamento dell'imposta IMU per l'anno 2016 e relativi oneri accessori.
- Per euro 232.447 accoglie le imposte di registro ed accessori dovute a seguito delle registrazioni dei contratti di fitto. Nella posta sono inclusi Euro 114.400 a titolo di multe e sanzioni IMU.
- Negli oneri diversi di gestione al 31/12/2016 risultano allocati, a seguito della eliminazione della Parte straordinaria, euro 16.361 per sopravvenienze passive gestionali.

Ai fini della confrontabilità dei dati esposti al 31/12/2015 e al 31/12/2016 a seguito della eliminazione della Parte straordinaria si segnala che:

Gli Altri Ricavi al 31/12/2015 accolgono componenti attive straordinarie per euro 643.490 Gli Oneri diversi di gestione al 31/12/2015 accolgono componenti passivi straordinari per euro 2.328.379.

Proventi e oneri finanziari

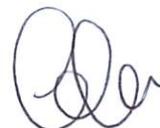
Proventi ed oneri finanziari

Accoglie per euro 30 le ritenute su interessi attivi bancari.

Tra gli oneri si segnalano gli interessi passivi bancari per euro 366, interessi passivi sulle rate di mutuo scadute come da piano di ammortamento per euro 848.729 interessi di mora sulle medesime rate scadute per euro 1.434.017.

Gli interessi passivi di mora per i debiti commerciali per euro 359.000 quale rateo di competenza richiesto dalla Società Pizzarotti sulle sue spettanze.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti



Interessi e altri oneri finanziari	
Debiti verso banche	2.642.112
Totale	2.642.112

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 - 1.727.269

Differenze tassabili in esercizi successivi

Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi

Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti

Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi

VARIAZIONI IN DIMINUZIONE

Perdite su crediti accertate - 73.169

VARIAZIONI IN AUMENTO

Altre sopravvenienze gestionali 16.361

spese telefoniche quota indeducibile 5.646

IMU ed accessori 520.763

interessi e sanzioni imu 114.400

interessi di mora 1.434.017

accantonamento svalutazione crediti 78.000,00

interessi passivi non deduc. per effetto ROL 606.681,62

975.430,37

perdita fiscale 780.344,30

Base imponibile Ires 195.086,07

Costo Ires (Aliquota 27,5%) 53.648,67

CALCOLO IRAP

Differenza tra Valore e costo della produzione 914.815,00

Costi non rilevanti ai fini Irap

costo personale 458.333,00

accont rischi su crediti 78.000,00

imu 520.548,91

sanzioni IMU 114.400,00

cococo 4.760,00

oneri contributi co coco 21.615,12

Collaboratori Coord. Cont. 113.061,00

altri costi non rilevanti ai fini Irap 20.000,00

	2.245.533,03
dededuz. Dip.	
deduzione forfettaria	- 216.000,00
contributi	- 93.628,63
ulteriore deduzioone	- 170.248,76
eccedenza	23.688,00
inail	- 2.143,91
	- 458.333,30
base imponibile Irap	1.787.199,73
Irap (Aliquota 4,97%)	88.823,83

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.

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

	Numero medio
Quadri	2
Impiegati	10
Totale Dipendenti	12

CONSISTENZA DIPENDENTI AL 2016

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	103.132	72.800

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

	Importo
di cui in materia di trattamento di quiescenza e simili	0
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,
Per i provvedimenti di cui all'art. 2446 si rimanda alla Relazione sulla Gestione.

