

CENTRO AGRO ALIMENTARE DI NAPOLI SCPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2018

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

	31-12-2018	31-12-2017
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
7) altre	1.664.191	1.810.621
Totale immobilizzazioni immateriali	1.664.191	1.810.621
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	78.123.681	79.077.987
2) impianti e macchinario	161.733	334.908
3) attrezzature industriali e commerciali	14.240	17.416
5) immobilizzazioni in corso e acconti	982.936	982.936
Totale immobilizzazioni materiali	79.282.590	80.413.247
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)	80.952.325	82.229.412
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.371.426	2.463.497
Totale crediti verso clienti	3.371.426	2.463.497
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.711.978	5.701.485
esigibili oltre l'esercizio successivo	36.153	36.153
Totale crediti verso altri	5.748.131	5.737.638
Totale crediti	9.119.557	8.201.135
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	1.182.438	573.750
3) danaro e valori in cassa	130.128	90.283
Totale disponibilità liquide	1.312.566	664.033
Totale attivo circolante (C)	10.432.123	8.865.168
D) Ratei e risconti		
	17.932	16.078
Totale attivo	91.402.380	91.110.658
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		
	(32.133.131)	(25.218.210)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		
	(873.730)	(6.914.921)
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
	(1.602.633)	(1.602.633)
Totale patrimonio netto	3.845.382	4.719.112
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite		
	79.686	-
4) altri		
	2.703.192	3.066.896

Totale fondi per rischi ed oneri	2.782.878	3.066.896
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	264.156	233.214
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	42.135.545	40.888.482
Totale debiti verso banche	42.135.545	40.888.482
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	9.186.893	8.848.662
Totale debiti verso fornitori	9.186.893	8.848.662
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.431.795	4.341.688
Totale debiti tributari	4.431.795	4.341.688
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	30.484	23.852
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	30.484	23.852
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.742.925	1.744.698
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.124.675	1.903.496
Totale altri debiti	3.867.600	3.648.194
Totale debiti	59.652.317	57.750.878
E) Ratei e risconti	24.857.647	25.340.558
Totale passivo	91.402.380	91.110.658

Conto economico

	31-12-2018	31-12-2017
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.407.345	5.416.079
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	472.293	472.293
altri	2.091.653	1.634.867
Totale altri ricavi e proventi	2.563.946	2.107.160
Totale valore della produzione	7.971.291	7.523.239
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	48.705	45.539
7) per servizi	4.786.326	4.896.442
8) per godimento di beni di terzi	38.745	-
9) per il personale		
a) salari e stipendi	399.011	386.815
b) oneri sociali	117.162	109.232
c) trattamento di fine rapporto	31.825	30.721
Totale costi per il personale	547.998	526.768
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	27.236	27.236
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.036.858	1.069.691
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	119.194	258.519
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	81.289	2.399.089
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.264.577	3.754.535
12) accantonamenti per rischi	89.941	852.727
14) oneri diversi di gestione	759.301	1.257.691
Totale costi della produzione	7.535.593	11.333.702
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	435.698	(3.810.463)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	2.058	27
Totale proventi diversi dai precedenti	2.058	27
Totale altri proventi finanziari	2.058	27
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	1.267.662	2.713.613
Totale interessi e altri oneri finanziari	1.267.662	2.713.613
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(1.265.604)	(2.713.586)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(829.906)	(6.524.049)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	-	57.626
imposte relative a esercizi precedenti	43.824	333.246
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	43.824	390.872
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(873.730)	(6.914.921)

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2018	31-12-2017
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(873.730)	(6.914.921)
Imposte sul reddito	43.824	390.872
Interessi passivi/(attivi)	1.265.604	2.713.586
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	435.698	(3.810.463)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	121.766	883.448
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.064.094	1.096.927
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	119.194	258.519
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(1.267.662)	(2.713.613)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	37.392	(474.719)
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(907.929)	1.112.000
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	338.231	672.276
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(1.854)	3.283
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(482.911)	(472.560)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	144.692	1.945.812
Totale variazioni del capitale circolante netto	(909.771)	3.260.811
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(872.379)	2.786.092
Altre rettifiche		
(Utilizzo dei fondi)	(374.842)	(1.011.719)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(811.523)	(2.036.090)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(93.799)	(2.885.121)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(119.194)	2.654.232
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	212.993	230.889
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	1.247.063	2.258.687
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	1.247.063	2.258.688
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	648.533	453.486
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	573.750	129.504
Danaro e valori in cassa	90.283	81.043
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	664.033	210.547
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	1.182.438	573.750
Danaro e valori in cassa	130.128	90.283
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	1.312.566	664.033

Informazioni in calce al rendiconto finanziario

Il rendiconto finanziario, con il metodo indiretto, è stato elaborato comparato con l'annualità 2017 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.



Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2018

Nota integrativa, parte iniziale

PREMESSA – CONTENUTO E FORMA DEL BILANCIO

Signori azionisti,

il bilancio al 31/12/2018 è rappresentativo dell'intensa attività posta in essere dalla società per completare l'iter necessario alla presentazione del piano concordatario ex art. 161 L.F. in continuità aziendale di cui di seguito si sintetizzano le principali fasi.

Come ricorderete già alla chiusura del bilancio al 31/12/2017 tutte le poste patrimoniali furono oggetto di attenta e minuziosa verifica finalizzata ad esaminarne la rappresentatività e la consistenza anche ai fini, si ripete, della proposta concordataria. Un grande sforzo fu compiuto per rappresentare, in quella singolare fase, nella maniera più efficace possibile, e sulla base di tutte le informazioni disponibili, tutte quelle situazioni giuridiche-contrattuali complesse evidenziandone gli aspetti "sostanziali", nell'ambito del quadro normativo applicabile e dei principi contabili di riferimento.

In data 09/01/2018 la società depositava il ricorso per l'ammissione alla procedura di Concordato Preventivo 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 di Nola;

Successivamente con decreto del 18/01/2018, depositato in Cancelleria in data 19/01/2018, il Tribunale di Nola ammetteva il CAAN alla procedura di concordato preventivo, assegnandole il termine di 120 giorni per la proposta di concordato preventivo e nominando commissari giudiziali il dr. Salvatore Bonagura, l'avv. prof. Francesco Fimmanò e l'avv. prof. Nicola Rascio;

Il Tribunale di Nola onerava la società al deposito, con cadenza mensile, di una relazione riepilogativa sullo stato economico e finanziario della società, 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 e l'andamento dello stato di crisi.

In data 08/05/2018 la Società CAAN depositava istanza per la proroga del termine ex art. 161, 6° comma L.F. ed il Tribunale di Nola concedeva la proroga del termine massimo di 60 gg. decorrenti dal 19/05/2018;

In data 18/07/2018 la Società depositava la Proposta e il Piano di Concordato in continuità d'impresa con la allegata la situazione economico-patrimoniale alla data del 09/01/2018. La relazione di attestazione ex art 161 comma 3 L.F. sulla fattibilità del Piano veniva subordinata a quattro condizioni di cui la prima " *che la Regione Campania dichiari formalmente il proprio assenso alla prosecuzione della convenzione 2013 con eventuale insita rinuncia a qualsiasi eventuale pretesa risarcitoria da possibile inadempimento imputabile al CAAN*", la seconda " *che venga sottoscritto e diventi operativo il patto- paraconcordatario con gli istituti bancari*" la terza " *che venga formalizzato l'accordo con l'ANBCS*" la quarta " *che siano effettivamente formalizzati dal CAAN i nuovi contratti del mercato ittico di Volla*"

Seguivano poi una serie di richieste ed integrazioni alla proposta concordataria. Infatti, in data 27/09/2018 il Tribunale di Nola depositava il Provvedimento con il quale richiedeva al CAAN di rendere chiarimenti e di depositare ulteriore documentazione. La società ottemperava in data 12/10/2018 con il deposito di una una memoria integrativa alla Proposta e Piano di Concordato.

Il 27/11/2018 il Tribunale fissava l'udienza del 17/01/2019 ai sensi dell'art. 162 l.f. al fine di sentire la società su diversi profili del piano e della proposta. La Società depositava una seconda memoria integrativa alla Proposta e al Piano di Concordato. Con tale memoria veniva dato atto che risultavano avverate le condizioni poste alla Asseverazione.

All'esito di tale ultimo riscontro il Tribunale, con provvedimento del 7-12/02/2019 (iscritto presso il Registro delle Imprese in data 13/02/2019), dichiarava aperta la procedura di concordato, nominava la Dr. ssa Rosa Paduano quale GD della procedura, confermava i Commissari Giudiziali e fissava l'udienza del 28/05/2019 per l'adunanza dei creditori;

In data 15/04/2019 i Commissari Giudiziali depositavano la Relazione ex art. 172 l.f..

In data 02/05/2019 il Tribunale invitava la Società proponente a rendere i chiarimenti alle criticità evidenziate dai Commissari ed a provvedere alle necessarie integrazioni alla Proposta e Piano di Concordato al fine di sottoporre ai creditori una proposta chiara e ragionevole.

La società depositava integrazioni in data 10 maggio e 21 maggio 2019 individuate come terza e quarta memoria integrativa.

I Commissari Giudiziali con memoria del 21/05/2019 ritenevano sufficienti ed adeguate le integrazioni fornite e soprattutto rispondenti agli *"interessi complessivi della fattispecie"*.

Veniva confermata, pertanto, la data già fissata per l'udienza dei creditori del 28 maggio 2019 che si è ritualmente tenuta. Il positivo riscontro della predetta adunanza veniva confermato, successivamente in data 17 giugno 2019, dai Commissari che certificavano che sulla pec della Procedura non erano pervenute osservazioni /integrazioni dai creditori non (integralmente) ammessi al voto in occasione dell'adunanza, nè tantomeno ulteriori osservazioni o dichiarazioni di credito per importi difformi da quelli indicati dal CAAN e che dagli esiti delle votazioni, emergeva l'approvazione del concordato CAAN per il raggiungimento delle maggioranze previste dagli artt.177 e 178 L.F.

Pertanto, il Tribunale con provvedimento del 2/07/2019 notificato in data 12/07/2019, fissava l'udienza ex art.180 L.F. per l'omologa del concordato in data 31/10/2019.

Di seguito si fornisce un excursus delle principali criticità riscontrate dal Tribunale di Nola e da Commissari che, come già detto precedentemente, risultano tutte superate così come confermato dal loro parere del 21/05/2019.

In particolare la società nelle ultime memorie depositate forniva chiarimenti in merito alla complessa vicenda della particella catastale NCT 466 rispondendo alle preoccupazioni del Tribunale in merito alla possibilità che tale vicenda potesse incidere sulla fattibilità del concordato.

Come si ricorderà la particella di terreno fu acquistata con atto di compravvendita del 16/07/2007 dal Comune di Volla 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 NCT 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, nonchè 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 andavano 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 già nel nel Bilancio al 31/12 /2017 intese rappresentare "la sostanza" dell'operazione riclassificando i dati contabili direttamente

imputabili al compendio edificato sulla particella 466 tra le immobilizzazioni immateriali nella categoria " Migliorie su beni di terzi" tutto ciò anche con supporto tecnico di una perizia contabile.

I colloqui avviati nel 2017 e continuati nell'anno 2018 con la ANBSC per riprendere e, quindi, formalizzare gli accordi già espressi nella riunione del 25/02/2016, purtroppo, non hanno avuto un esito risolutivo. Di qui la richiesta di chiarimento ed integrazione del Tribunale che invitata il CAAN a valutare gli effetti sul concordato di una eventuale indisponibilità dei cespiti costruiti sulla particella 466 . Nella terza memoria integrativa, infatti, il CAAN sottolineava che tale circostanza era solo remotamente verificabile in quanto si dovevano concretizzare nell'arco di piano le seguenti circostanze: a) che la ANBSC intraprendesse un giudizio per far dichiarare inefficace l'atto di vendita e che questi si concludesse positivamente nei 5 anni; b) che la ANBSC ottenesse la restituzione dell'immobile dal CAAN senza pagare l'indennizzo di cui all'art. 936 c.c.; c) che la ANBSC, sempre nell'arco dei 5 anni, effettuasse costosi interventi edilizi per circoscrivere la sua proprietà e per rendere autonomi i suoi locali nella consapevolezza che alcuna attività vi potrebbe svolgere avendola trasformata in un'area mercatale priva di autorizzazione.

Più complesse ed articolate sono state le integrazioni e le informazioni fornite al Tribunale in merito alla vicenda del rapporto locativo denominato *Concessione-contratto del servizio complessivamente inteso come Mercato Ittico all'ingrosso del fresco di Napoli (struttura mercatale di Piazza Duca degli Abruzzi) approvata con delibera del Consiglio Comunale n.64 del 09/12/2013 tra il Comune di Napoli ed il CAAN e formalizzata con stipula in data 16/07/2014 repertorio 84569*. Con tale contratto il CAAN assumeva la gestione, consistente nell'uso esclusivo e nella manutenzione ordinaria e straordinaria, compreso il restauro ed il risanamento conservativo dei beni demaniali costituiti dall'intera struttura mercatale. Furono infatti eseguiti i primi lavori strutturali per la messa in sicurezza dei locali e per il ripristino dei servizi essenziali il tutto nell'ambito di un più ampio progetto di restauro. Gli interventi realizzati furono autorizzati con Delibera di Giunta Comunale n° 812 del 11/12/2015 e rendicontati al Comune di Napoli con nota prot. 2102 del 09/09/2016.

L'operatività gestionale del Mercato non si è mai concretizzata in quanto non sono intervenuti tutti i necessari ed imprescindibili atti dell'Amministrazione Comunale che avrebbero dovuto mettere a disposizione dell'area mercatale gli spazi di manovra e di stazionamento automezzi e bilici. Nello stesso tempo, l'acuirsi della crisi finanziaria del CAAN, che ha poi condotto alla richiesta della proposta concordataria, consigliava una più attenta valutazione in merito alla prosecuzione del rapporto contrattuale. Infatti, in sede concordataria, fu proposto al Tribunale la richiesta di scioglimento della convenzione. Il Tribunale a tal proposito chiedeva se si potessero paventare eventuali richieste di indennizzo da parte del Comune di Napoli. Seguiva comunicazione del Dirigente del Comune di Napoli che escludeva tale eventualità. Pertanto, si ipotizzava di procedere ad una risoluzione della Convenzione per mutuo dissenso.

Tale posizione, purtroppo non è stata confermata dal medesimo dirigente e, quindi, la società onde salvaguardare le proprie ragioni ed interessi ha fatto richiesta al Tribunale di rinunciare all'istanza di

scioglimento della convenzione ed ha provveduto a notificare atto di citazione per il risarcimento danni derivante dal comportamento del Comune e, quindi, a depositare in Tribunale nuova istanza di scioglimento del rapporto ex art. 169 bis L.F.

Il Tribunale di Nola ha autorizzato la seconda richiesta di scioglimento della convenzione ed il CAAN ha compulsato il Comune affinché prendesse in carico la struttura di Piazza Duca degli Abruzzi.

L'ampia attività legale-amministrativa posta in essere dalla società nel corso del 2018 e nel 2019 è stata determinante per superare tutte le criticità lamentate dal Tribunale e dai Commissari che hanno dato, infine, un positivo parere come da comunicazione del 21 maggio 2019. Pertanto, la ferma volontà risolutoria della grave crisi aziendale attraverso lo strumento concordatario e i risultati economici a consuntivo e prospettici, sostenuti da incoraggianti flussi finanziari, hanno di fatto premiato e valorizzato le potenzialità economiche e la funzione "sociale" della missione aziendale del CAAN.

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" ormai già definito. Ai fini dei criteri di valutazione, si conferma l'adozione prudenziale di 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 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.

La fase più delicata della procedura concordataria si avvia, quindi, così ad una felice conclusione in ciò supportati anche dagli Organi che sovrintendono la Procedura (G.D. e Commissari) che hanno visto nel nostro percorso di crisi " assistita" la migliore soluzione rispetto ad uno scenario liquidatorio-fallimentare.

Tuttavia, in un'ottica estremamente prudenziale e congiuntamente alla esigenza di fornire la più ampia informativa ai soci ed ai terzi, si procederà ad individuare " in maniera sintetica" l'effetto a patrimonio netto di una eventuale svalutazione del compendio immobiliare CAAN nella ipotesi, allo stato alquanto improbabile, di mancata omologa della proposta di concordato preventivo e, quindi, di default della società con i conseguenti provvedimenti di legge. Per tali fini si utilizza l'ampia documentazione, pareri e perizie estimative a corredo della proposta di concordato preventivo.

Il criterio valutativo del compendio immobiliare adottato nella redazione del presente bilancio è quello del costo storico di acquisto/costruzione tenuto conto delle " rettifiche" indicate dalla perizia dell'Ing. D' Elia agli atti della società i cui effetti risultano già assorbiti nel bilancio al 31/12/2015. Tale criterio è suffragato dalle concrete aspettative del buon esito della procedura concordataria che determinerà "sopravvenienze attive da stralcio passività" per circa euro 23.463.000 (di cui euro 14.177.000 da stralcio debito bancario ed euro 92.86.000 da stralcio debiti commerciali), nonché sulla sostenibilità dei costi annuali di ammortamenti, così come anche documentato e rappresentato dai *budget economici-finanziari c.d. post manovra* redatti dall'advisor finanziario (KPMG) ed esaurientemente esposti nella specifica relazione ed oggetto di disamina e vaglio del Tribunale e dei Commissari. Non da ultimo va segnalato



che in ipotesi di accoglimento della proposta di concordato verranno rilevati ulteriori sopravvenienze attive “da stralcio” per lo storno degli interessi passivi su mutuo determinati “ prudenzialmente” nel bilancio al 31/12/2018 in euro 1.246.867 ma che, secondo il patto paraconcordatario, saranno liquidati e dovuti al ceto bancario per l’annualità 2018 in euro 155.083.

Il terreno su cui insiste l’intero comprensorio è esposto in bilancio per euro 21.620.700 (già al netto di euro 400.000 relativi alla particella 466 NCT) .La struttura edificata è, invece, esposta in bilancio per il valore contabile di euro 56.502.981 quale differenza tra il costo storico di acquisto /costruzione per euro 65.781.725 e del relativo fondo ammortamento per euro 9.278.744 (il tutto già al netto della porzione riferita alla particella 466 NCT). La c.d. particella 466 NCT assume un valore contabile al 31/12/2018 di euro 1.664.191 di cui euro 400.000 sono riferiti al terreno.

Complessivamente il valore esposto in bilancio al 31/12/2018 è così composto:

- Terreni 21.620.700
 - Edifici 56.502.981
 - Particella 466 1.664.191
 Totale 79.787.871

Come ricordato per la costruzione del compendio, il Ministero delle attività produttive, in attuazione del decreto di approvazione del 23/12/1998, erogò un contributo in c/impianti (I.II III e IV rata) ex legge 41 /86 per euro 29.064.142 . Dal punto di vista contabile i contributi in conto impianti furono rilevati dalla società con “il metodo indiretto”. La società ultimava la costruzione del compendio solo nel 2007 e da quell’anno iniziava il processo di ammortamento. Al 31/12/2007 il conto “Risconti passivi” veniva suddiviso in due conti di cui, uno riferibile al terreno per euro 4.880.920 e, l’altro agli opifici per euro 24.183.222. Iniziava così, a partire dalla annualità 2007, l’imputazione pro-quota (modalità indiretta) al Conto economico (come altro ricavo) del Contributo in c/impianti. Al 31/12/2018 il valore del contributo è di euro 24.813.310. In una ottica “liquidatoria/fallimentare” tale importo va girocontato a diretta decurtazione del valore del compendio come sopra individuato.

- Terreni 21.620.700
 - Edifici 56.502.981
 - Particella 466 1.664.191
 79.787.871

Ris. passivi - 24.813.310

Totale **54.974.561**

Proseguendo nell’ipotesi si fa presente che il compendio immobiliare, nell’ambito delle operazioni preparatorie ed a supporto della proposta concordataria, è stato oggetto di due perizie valutative di esperti che, sia pur da approcci diversi hanno cercato di individuare, partendo dal valore di Mercato del compendio, *il valore in ipotesi di vendita coattiva*. L’ing. Vinci nella sua perizia di stima determinava lo stesso in euro “*31.921.244,68 tenuto conto appunto della vetustà delle varie componenti strutturali e tecnologiche in funzione del rapporto tra la vita effettiva (13 anni) rispetto alla vita utile (variabile tra i 20 e 75 anni)*”. Il Dott. Starita nella sua relazione di stima immobiliare ex art. 160 comma 2 *l.f.*, partendo da un approccio aziendalistico individua il valore “fallimentare” del compendio in euro 14.920.000 quale

media tra il valore determinato in base al metodo della capitalizzazione diretta (13.540.000) e il metodo del flusso di cassa scontato (euro 16.500.000). In via prudenziale si ritiene di scegliere il valore medio espresso dalle due stime valutative che è pari ad 23.420.622. Pertanto, tenuto conto dei precedenti prospetti, nella nefasta ipotesi (ed alquanto improbabile) di mancata omologa della proposta concordataria e, quindi, di messa in liquidazione del società con i conseguenti provvedimenti di legge, si potrebbe ipotizzare una “ svalutazione” del compendio di circa euro 31.000.000, come esemplificato nella tabella successiva, con conseguenti effetti sul patrimonio netto della società .

- Terreni 21.620.700
- Edifici 56.502.981
- Particella 466 1.664.191
79.787.871

Ris. passivi - 24.813.310

54.974.561

Valore medio 23.420.622

Sval. immobili 31.553.939

Si segnala altresì che anche nella malaugurata ed assai improbabile ipotesi prospettata resta impregiudicato il diritto del CAAN a richiedere ristorno alla ANBSC (Agenzia beni confiscati) degli oneri di costruzione e del corrispettivo del terreno relativi alla particella 466 che ammontano a circa 2,1 milioni.

Struttura e contenuto del Bilancio

Il bilancio di esercizio al 31/12/2018 è stato redatto in conformità alla normativa del codice civile, interpretata ed integrata dai principi contabili elaborati dall'Organismo italiano di Contabilità (O.I.C.)

Il bilancio è stato predisposto nel presupposto della continuità aziendale ciò anche alla luce del principio contabile OIC 11 che al punto 22 chiarisce che nella fase di preparazione del bilancio la direzione aziendale deve effettuare una valutazione prospettica della capacità dell'azienda di continuare a costituire un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, relativo ad un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del Bilancio. Il principio richiamato va integrato altresì con le previsioni di cui all'OIC 29 che stabilisce che, ai fini del giudizio sulla continuità aziendale, sono tenuti in debita considerazione anche gli eventi occorsi tra la data di chiusura dell'esercizio e la data di formazione del Bilancio.

Il bilancio d'esercizio è costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal rendiconto finanziario (preparati in conformità agli schemi rispettivamente di cui agli artt. 2424,2424 bis c.c., agli art.2425 e 2425 bis e all'art. 2425 ter del codice civile) e dalla presente Nota integrativa.

La nota integrativa ha la funzione di fornire l'illustrazione, l'analisi ed in taluni casi l'integrazione dei dati di bilancio e contiene le informazioni richieste dagli articoli 2427 e 2427 bis del codice civile, da altre

disposizioni del codice civile in materia di bilancio e da altre legge integrative. Inoltre, in essa sono fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie per dare una rappresentazione trasparente e completa, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

Gli importi sono esposti in unità di Euro salvo diversa indicazione.

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 e 2018.

Si è proceduto, ove necessario, alla riclassifica per il Bilancio al 31/12/2017 ai fini della comparabilità dei due schemi di Bilancio.

Principi di redazione e postulati

Nella redazione del presente Bilancio sono state osservate ed applicate le norme contemplate dall'art. 2423 e dall'art. 2423 bis del Codice civile (opportunamente integrate da quanto disposto dall'OIC n.1) , il primo dei quali reca la clausola che impone ai redattori del bilancio la rappresentazione veritiera e corretta della gestione aziendale ed il secondo i principi generale di redazione, di seguito, sinteticamente riportati:

Chiarezza e comprensibilità: gli elementi che nel presente bilancio garantiscono comprensibilità ed intellegibilità alle voci sono:

- la distinta indicazione dei singoli componenti di reddito e del patrimonio classificati in voci omogenee sevre da compensazioni;
- la netta individuazione e distinzione dei componenti ordinari da quelli straordinari " non caratterizzanti" la gestione dell'attività di impresa e il relativo risultato;
- la separata classificazione dei costi e ricavi della " gestione tipica" dagli altri costi e ricavi di esercizio.

Neutralità: il procedimento formativo del presente documento, nonché i processi di previsione e valutazione che implicano l'intervento di elementi soggettivi di stima non inficiano l'imparzialità, la ragionevolezza e la verificabilità dei valori computati e come tali iscritti.

Prudenza: sono stati rilevati ed esposti in bilancio i ricavi conseguiti e i costi sostenuti, nonché quelli presunti e/o probabili. Al principio contabile n.19 si è informato il processo valutativo delle incertezze e rischi connessi con l'andamento operativo aziendale, affinché fossero assicurati ragionevoli stanziamenti con previsione di perdite potenziali e passività reali ritenute esistenti alla data di chiusura del presente bilancio, nel pieno rispetto delle regole di competenza economica, veridicità e correttezza nella rappresentazione degli eventi aziendali.

Continuità: nella gestione e nella applicazione dei criteri di valutazione come meglio detto in precedenza.

Competenza: l'effetto delle operazioni e degli eventi gestionali in termini di ricavi e costi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio in chiusura durante il quale gli stessi hanno assunto economica certezza e non già manifestazione monetaria, nel rispetto del principio della realizzazione e della correlazione.

Comparabilità: per garantire la comparabilità dei dati esposti nel presente bilancio con quelli del precedente esercizio non sono stati modificati i criteri di valutazione. Delle dereghe si è data menzione nella presente Nota integrativa in particolare di seguito a commento della rilevazione "errore contabile".

Prevalenza della sostanza sulla forma: l' art. 2423 bis c.c. comma 1 n.1, dopo aver precisato che la valutazione delle poste di bilancio deve essere effettuata nel rispetto del principio di prudenza e continuità di impresa, pone l'ulteriore obbligo di "*evidenziare la funzione economica degli elementi dell'attivo e del passivo considerati*" in linea comunque, con il principio contabile n.1 e con il postulato della prevalenza della sostanza sulla forma. Pertanto, per tutte le operazioni ed eventi di gestione, laddove necessario, sono state individuate non solo le caratteristiche formali e giuridiche dell'evento isolato, ma soprattutto, se differenti e ove possibile, quelle relative agli accadimenti ed operazioni ad esso correlati e ai relativi effetti economici in cui insieme concorra a determinare l'unitarietà dell'operazione negli aspetti sostanziali e come tale valutata, contabilizzata ed esposta in bilancio.

Si segnala la rilevazione di " un errore contabile" che ha comportato, come meglio verrà spiegato di seguito a commento della posta " immobilizzazioni" materiali", una più attenta verifica di una fattispecie contrattuale. Quest'ultima è stata meglio assimilata ad un contratto di locazione finanziaria con riscatto finale della proprietà anzichè ad un contratto di acquisto in proprietà con pagamento rateale. Il contratto ha la durata di 5 anni a decorrere dal marzo 2014. Lo Stato patrimoniale è stato interessato dallo storno della immobilizzazione e del relativo F.do ammortamento e dalla rilevazione del risconto attivo residuo. A conto economico sono stati rilevati in contropartita gli effetti economici. L'errore è stato considerato di natura "non rilevante" (O.I.C. 29) sia tenuto conto dell'importo che per la natura stessa dell'errore. Questi è stato ritenuto non determinante ed atto *ad influenzare le decisioni economiche che gli utilizzatori assumono ed hanno assunto in base al Bilancio*.

Criterio Base delle valutazioni di bilancio di impresa: il costo costituisce il criterio base delle valutazioni di bilancio dell'impresa in funzionamento.

Criteri di valutazione

I principi contabili di seguito riportati sono stati adeguati con le modifiche, le integrazioni e novità introdotte alle norme del codice civile dal D.lgs 139/2015, che ha recepito in Italia la Direttiva contabile 34/2013/UE. Per quanto riguarda l'applicazione dei nuovi principi contabili si precisa che la società si è avvalsa della facoltà di non applicare il metodo del costo ammortizzato per i crediti e debiti di natura finanziaria già contabilizzati così come previsto dall'art. 12 del D.Lgs 139/2015.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte nell'attivo patrimoniale alla Voce B.I. al costo di acquisto o di produzione comprensivo dei costi accessori di diretta imputazione e di costi indiretti per la quota ragionevolmente imputabile alla immobilizzazione stessa. 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.

Al punto 7) si segnalano le "Migliorie su beni di terzi" in cui fu allocata 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 inclusa nella voce " Terreni e fabbricati" sino al 31/12/2016.

Immobilizzazioni materiali

Terreni e fabbricati

Come già anticipato in premessa il compendio immobiliare fu oggetto nel 2015 di un attento processo valutativo che ne comportò 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

Nel 2016 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%

Trovano qui allocazione, tra le immobilizzazioni materiali c/acconto, 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 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 e non sulla base del criterio del costo ammortizzato, tenuto conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo, come raccomandano i nuovi OIC. . 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.

Nella stima del Fondo svalutazione crediti sono comprese le previsioni di perdita sia per situazioni di rischio credito già manifestatesi oppure ritenute probabili sia quelle per altre inesigibilità già manifestatesi oppure non ancora manifestatesi ma ritenute probabili. I fondi stanziati nei precedenti esercizi sono stati utilizzati a copertura di perdite su crediti ritenute certe e precise e reintegrati per il valore ritenuto congruo a riflettere l'alea degli incassi dei crediti ancora iscritti in bilancio. L'importo della svalutazione è rilevato a Conto Economico.

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.

Patrimonio netto

Le voci di Patrimonio Netto sono state analiticamente indicate con specificazione della loro origine, disponibilità, distribuibilità, nonché eventuale utilizzazione nei precedenti esercizi. E ciò in linea con quanto già in parte previsto dal Principio contabile n.28, che la riforma ha provveduto a modificare con legge. Come sarà dettagliato di seguito nella nota al punto A.X dello Stato Patrimoniale è indicato la riserva negativa per azioni in portafoglio a seguito della richiesta di recesso della Città Metropolitana.

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. Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Nella voce trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è stato iscritto quanto i dipendenti avrebbero diritto a percepire in caso di cessazione del rapporto di lavoro alla data di chiusura del bilancio. Le indennità di anzianità costituenti la suddetta voce, ossia la quota di accantonamento di competenza dell'anno e la rivalutazione annuale del fondo persistente, sono determinate in conformità alle norme vigenti.

Debiti

I Debiti sono esposti al loro valore nominale con scadenza entro l'esercizio in attesa della omologa della proposta concordataria.

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.

Proventi e Oneri finanziari

I proventi ed oneri finanziari sono iscritti per competenza .

Imposte

Le imposte sul reddito dell'esercizio sono determinate sulla base di una realistica previsione delle rispettive basi imponibili 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	1.810.621	1.810.621
Valore di bilancio	1.810.621	1.810.621
Variazioni nell'esercizio		
Ammortamento dell'esercizio	146.430	146.430
Totale variazioni	(146.430)	(146.430)
Valore di fine esercizio		
Costo	1.664.191	1.664.191
Valore di bilancio	1.664.191	1.664.191

La posta accoglie la rilevazione delle migliorie su beni di terzi relativi alla vicenda di cui alla particella 466 già oggetto di riclassifica nel bilancio al 31/12/2017. Di seguito si ripercorre il percorso tecnico seguito anche sulla base di perizia di un professionista incaricato.

Analizzati i computi metrici dell'intera area mercatale si è rilevato "il 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 ed 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

Prudenzialmente fu scelto di adottare un periodo di ammortamento della posta di anni 12 e, quindi, annualmente viene 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, viene considerato quale importo a integrazione della ordinaria quota di ammortamento. La svalutazione/ammortamento aggiuntivo, 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. Il saldo contabile include anche il corrispettivo pagato per il Terreno al Comune di Volla.

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	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	87.402.425	1.425.503	320.137	982.936	90.131.001
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	8.324.438	1.090.595	302.721	-	9.717.754
Valore di bilancio	79.077.987	334.908	17.416	982.936	80.413.247
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	-	-	3.533	-	3.533
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	(102.630)	-	-	(102.630)
Ammortamento dell'esercizio	959.605	70.544	6.710	-	1.036.859
Altre variazioni	5.298	-	-	-	5.298
Totale variazioni	(954.307)	(173.174)	(3.177)	-	(1.130.658)
Valore di fine esercizio					
Costo	87.402.425	1.244.073	323.670	982.936	89.953.104
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	9.278.744	1.082.340	309.430	-	10.670.514
Valore di bilancio	78.123.681	161.733	14.240	982.936	79.282.590

Come già segnalato in premessa con la rilevazione dell'errore contabile si è proceduto a stornare dalla categoria *Impianti specifici* l'impianto varchi per euro 181.430 ed il relativo il f.do ammortamento di euro 78.799. E' stato rilevato il corrispondente risconto attivo che è stato poi stornato per le quote già maturate a tutto il 31/12/2017. Nel bilancio in commento viene evidenziato il solo residuo ancora da rilasciare a tutto il 31/12/2018. E' stato altresì stornato il debito verso il fornitore che misurava le rate residue ancora da pagare al 31/12/2017. L'effetto economico complessivo è stato di euro 47.405.

Si è proceduto poi ad un riallineamento del F.do amm.to Immobili per complessivi euro 5.298.

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	2.463.497	907.929	3.371.426	3.371.426	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	5.737.638	10.493	5.748.131	5.711.978	36.153
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	8.201.135	918.422	9.119.557	9.083.404	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 è stata oggetto di attento esame anche con l'ausilio di pareri legali sui contenziosi in corso.

Il valore dei crediti è così composto:

Fatture da emettere	343.601
Effetti Attivi	187.102
Crediti V/clienti	6.152.319
	6.683.022

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 31/12/2017	3.370.627
Decremento per rilevazione perdite su crediti	-140.320
Accantonamento dell'esercizio	81.289
	3.311.596

Come già anticipato nella relazione sulla gestione, la Cesap, a seguito della sentenza in appello del lodo arbitrale, ha ottenuto il pignoramento dei crediti da 18 ditte locatarie di box all'interno della galleria ortofrutta del CAAN. Il Tribunale dispose l'assegnazione dei canoni di locazione fino alla concorrenza di euro 2.110.885. Al 31/12/2018 i locatari avevano già corrisposto alla Cesap (e per essa alla Agenzia dei beni confiscati) l'importo di euro 1.034.362. Di tanto si dirà anche a commento della posta Fondo per rischi ed oneri. Il f.do svalutazione crediti è comprensivo anche di euro 478.679 rappresentati dai 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 rivalgano 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 4.322.361 a fronte dell'importo di euro 4.340.863 iscritto nel bilancio al 31 /12/2017. L'istituto bancario, presso il quale sono vincolati i fondi, ha comunicato nel 2018 l'importo aggiornato. Trattasi del contributo maturato sul complessivo delle rate di mutuo pagate a tutto il 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).

L'importo esposto in bilancio al 31/12/2017 per euro 1.255.307 si incrementa per euro 46.487 per spese relative all'attività di monitoraggio svolto in coordinamento con la Regione Campania.

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 31/12/2018 ammonta ad euro 1.301.794. Risultano già rendicontati alla Regione, ed oggetto di pignoramento da parte della società Pizzarotti a fronte del suo credito, euro 608.882. Il residuo importo risulta già monitorato con i componenti della commissione di collaudo della Regione ma non ancora rendicontati alla stessa.

- Altri crediti

- per euro 24.187 accoglie il credito verso compagnia assicurativa per polizza RC patrimoniale Amministratori e Sindaci. La polizza è stata estinta nel maggio 2019.
- per euro 9.141 accoglie anticipazioni verso fornitori con i quali vi sono rapporti di corrispondenza;

- per euro 53.609 accoglie il credito verso i componenti dell'ex Consiglio di amministrazione e dell'attuale Presidente per compensi annualità pregresse risultati eccedenti, a seguito di una migliore lettura delle delibere consiliari nonchè dalle direttive del Comune di Napoli in merito alle sue Partecipate. L'importo lordo di euro 72.409 (al 31/12/2017 per euro 65.955) fu già svalutato nello stesso bilancio 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. E' già in corso l'attività legale/amministrativa per procedere al recupero delle somme.
- per euro 887 accoglie altri crediti di modesto valore unitario.
- L'importo di euro 110.076, pari a quanto esposto già al 31/12/2017, 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. Il credito fu già oggetto di svalutazione prudenziale nel bilancio 2017. Si è proceduto ad attivare azione legale nei confronti della Città Metropolitana per il riconoscimento dello stesso anche ai fini di interrompere i termini prescrizionali.

oltre 12 mesi

- per euro 36.153 accoglie il deposito cauzionale Enel L'importo è rimasto immutato rispetto a quello esposto al 31/12/2017.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	3.371.426	3.371.426
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	5.748.131	5.748.131
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	9.119.557	9.119.557

Disponibilità liquide

Variazioni delle disponibilità liquide

Alla chiusura dell'esercizio le disponibilità liquide risultano pari ad euro 130.128 per disponibilità di cassa ed euro 1.182.438 per disponibilità bancarie.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	573.750	608.688	1.182.438
Denaro e altri valori in cassa	90.283	39.845	130.128
Totale disponibilità liquide	664.033	648.533	1.312.566

Ratei e risconti attivi

Ratei e Risconti attivi

I risconti attivi per complessivi euro 17.932 sono costituiti da costi assicurativi di competenza dell'esercizio successivo ed il cui ammontare è stato 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 31/12/2018 ammonta ad euro 873.730. Il patrimonio netto alla data del 31/12/2018 ammonta ad euro 3.845.382.

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, 2016 e 2017.

La riserva legale origina da accantonamento di utili pregressi.

Si riconferma, in via prudenziale, il valore del debito verso Città Metropolitana per la quota di compartecipazione al capitale sociale così come dalla stessa richiesta. Il tutto nella attesa di perfezionare l'iter di cui all'art.2437 ter 2c. per l'esatta individuazione della quota del socio recedente. La Riserva di patrimonio negativa è, quindi, pari euro 1.602.633, così come esposta al 31/12/2016 e 31/12/2017, e corrispondente, in via prudenziale, all'ingiunzione di pagamento pervenuta dal socio recedente.

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
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	(25.218.210)	(6.914.921)	-		(32.133.131)
Utile (perdita) dell'esercizio	(6.914.921)	-	6.914.921	(873.730)	(873.730)
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(1.602.633)	-	-		(1.602.633)
Totale patrimonio netto	4.719.112	(6.914.921)	6.914.921	(873.730)	3.845.382

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
Capitale	27.787.619
Riserve di rivalutazione	10.357.493
Riserva legale	309.764
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(1.602.633)
Totale	36.852.243

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 2.782.878

La posta è stata oggetto di attenta analisi anche ai fini della predisposizione del Piano concordatario e, quindi della situazione economico-patrimoniale al 09/01/2018 a suo corredo. In sede di chiusura del presente bilancio è stato richiesto ai legali relazione in merito allo stato del contenzioso e del grado di rischio di ciascuno. Sulla base delle relazioni risulta adeguato il fondo rischi per le controversie legali.

Il Fondo accoglie prevalentemente gli importi relativi al contenzioso Cesap relativamente al I e II lodo . Al 31/12/2016 lo stesso ammontava ad euro 3.109.000. Nel 2017 si è incrementato per euro 379.205 a seguito di valutazioni legali e si decrementava per euro euro 919.830 per le somme introitate a tutto il 31 /12/2017 dalla Agenzia Nazionale delle confische (per conto Cesap). Il valore residuo netto al 31/12 /2017 era di euro 2.568.375. Nel corso del 2018 le somme introitate dalla ANBCS sono state di euro 112.429, euro 2.103 sono stati, invece, corrisposti a creditori della Cesap a seguito pignoramenti. Il saldo complessivo del Fondo ascivibile al Contenzioso Cesap ammonta ad euro 2.453.842

Il residuo importo del Fondo, che al 31/12/2017 ammontava ad euro 498.522, si è decrementato per euro 35.000 per la positiva conclusione di due contenziosi. L'ulteriore decremento, per euro 244.427, è dovuto allo storno della posizione accessa verso la Compagnia Allianz in quanto è pervenuta decisione favorevole del Tribunale di Nola (Corte di Appello) che ha decretato che il giudizio istaurato dalla Compagnia costituiva una duplicazione in quanto già incluso nella quantificazione del I lodo arbitrale Cesap. Il Rischio è stato così valutato dal legale di natura remota. Gli incrementi sono costituiti per euro 10.255 dalla rilevazione di spese legali di soccombenza per un contenzioso istaurato da un fornitore per una fornitura il cui importo già è rilevato tra i debiti. L'ulteriore incremento per euro 20.000 è costituito dalle cauzioni che il CAAN potrebbe essere chiamato a versare ad ex locatari di spazi del Mercato di Via Duca degli Abruzzi che, non essendosi all'epoca trasferiti nel comprensorio di Volla, potrebbero richiedere un eventuale danno a seguito della richiesta di scioglimento del contratto di locazione tra il CAAN e il Comune di Napoli per la gestione del medesimo Mercato. Il possibile rischio è stato valutato pari a tre volte le cauzioni indicate nell'originario contratto .

Il fondo rischi fiscale accoglie l'importo di euro 79.686. Si segnala che nel corso del 2019 (5 febbraio) la società ha avuto notificato l'avviso di pagamento della adesione sull'avviso di accertamento l' annualità 2013 sottoscritto nell'agosto 2018 ed il cui ammontare previsto nel Piano è di euro 90 mila. L' ufficio con il primo atto ha liquidato complessivamente la " l'atto di Adesione" in euro 169 mila non avendo la società pagato nei termini. La società ha proposto rituale istanza chiarendo che sulla base di giurisprudenza ormai consolidata (Cass. Civ, Sez. V sentenza n. 24427 del 2/10/2008; Cass . Civ. Sez. V n. 24071 del 10/11/2006, Cass. Civ.Sez.V.8118 del 15/06/2001;Cass.Civ. Sez. n. 9016 del 06/07 /2000;Comm. Trib. Prov. Milano del 09.02.2016, n.1307 sez. IX; Comm. Trib. Prov. Milano del 22.04.2016, n.3675 sez.XL; Comm. Trib. Reg. Lombardia del 29.03.2016, n.1779 sez. 27), ed in ossequio al principio della par condicio creditorum cui anche Erario è subordinato, il termine decadenziale, di cui al combinato disposto degli art. 8/9 del d.lgs 218/97 decorre dalla data di Omologa del concordato. E' stato reso edotto l'ufficio competente della procedura paraconcorsuale in atto nonché dell'inserimento nel "debito concordatario" della pretesa originaria avanzata dallo stesso .

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	-	3.066.896	3.066.896
Variazioni nell'esercizio			
Accantonamento nell'esercizio	79.686	30.255	109.941
Utilizzo nell'esercizio	-	393.959	393.959
Totale variazioni	79.686	(363.704)	(284.018)
Valore di fine esercizio	79.686	2.703.192	2.782.878

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Trattamento fine rapporto

Il TFR è riportato in bilancio per euro 264.156 e corrisponde al debito maturato dall'azienda nei confronti dei dipendenti per gli obblighi al 31/12/2018 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 31.825.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	233.214
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	31.825
Altre variazioni	(883)
Totale variazioni	30.942
Valore di fine esercizio	264.156

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 residuava 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 dal 2014 al 2018.

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 così come da prospetto di calcolo del mutuo fino alla data del 09/01/2018 per complessivi euro 57.083. Per il resto della annualità il tasso utilizzato per il calcolo degli interessi è quello rilevato dall'ultima comunicazione della Banca capofila (3,75 % Banco di Napoli) .Si fornisce il seguente prospetto riassuntivo:

Debito verso banche per oneri finanziari al 31/12/2017	8.358.548
Interessi maturati al 31/12/2018	1.246.868
Debito verso pool per interessi passivi e interessi di mora su rate scadute al 31/12/2018	9.605.416

Come già segnalato in premessa, nell'auspicata ipotesi di ammissione al concordato preventivo gli interessi su mutuo sono dovuti nell'ammontare di euro 155.083 (57.083+98.000) così come stabilito nel patto parabancario nonché nei prospetti economico- finanziari pos manovra redatti a corredo del concordato ed oggetto di vaglio e controllo del Tribunale .

Debiti V/fornitori

Il dettaglio è così rappresentato:

Debiti per fatture da ricevere	742.413
Debiti per fatture da ricevere Pizzarotti	1.803.138
Debiti V/fornitori	1.844.147
Debiti V/Fornitore Pizzarotti	4.797.195
	9.186.893

Debiti Tributarî

Il dettaglio è così rappresentato:

	2017	2.018
Erario c/iva 2017	278.586	278.586
Sanzioni iva	87.394	19.561
Erario c/iva 2018 (gennaio)		126.283

Erario c/ritenute ed addizionali	34.804	45.019
Adezione accertamento ires anno 2013- ag. Entrate Napoli	89.160	89.160
Debito Equitalia	2.369	1.246
Erario c/Ires anni precedenti	174.892	175.606
Erario c/Irap anni precedenti	141.716	141.716
IMU TASI 2012 -2017	2.455.503	2.455.503
sanzioni ed interessi Imu tasi	733.770	752.290
Imu tasi 2018 II rata		268.375
Sanzioni ed int. su accert.ti ed omessi vers. Ires Irap	285.868	50.741
Imposte Ires Irap di competenza	57.626	43.829
acconto irap 2018		- 16.120
	<u>4.341.688</u>	<u>4.431.795</u>

La società, nei primi mesi del 2019, ha fatto richiesta al tribunale di Nola di poter pagare con ravvedimento operoso gli omessi versamenti Iva relativi ai mesi di settembre novembre e dicembre nonché le Imposte Ires Irap autoliquidate per le annualità precedenti quali l' Ires 2014, 2015 e 2016 nonché l'Irap 2015 e 2016. Si ricorda che prudenzialmente su detti omessi versamenti furono calcolate le sanzioni nella misura del 90% e gli interessi di mora nella misura del 4%. Il Tribunale ha dato il suo consenso e, quindi, la società nel maggio del 2019 ha effettuato il pagamento. Si è proceduto nel presente bilancio a stornare le maggiori sanzioni ed interessi accantonati rispetto a quanto poi liquidato in sede di ravvedimento.

Debiti verso Enti previdenziali

Il dettaglio è così rappresentato:

Inps contributi	20.255
Trattenute sindacali	6.186
Inps Collaboratori	1.765
Inail	2.278
Totale	30.484

Debiti V/altri entro 12 mesi

Il dettaglio è così rappresentato

Debiti verso dipendenti	26.083
Anticipi da clienti	77.000
Debiti V/ Regione Campania	30.162
Debiti V/ amministratore ed altri	6.099
Debiti V/ Città Metropolitana	1.603.581
Totale	1.742.925

- per euro 77.000 accoglie gli anticipi corrisposti da quegli operatori che erano interessati ad opzionare i locali di Via Duca degli Abruzzi. Detti importi, nel caso di conferma di scioglimento del contratto di gestione di Via Duca degli Abruzzi dovranno essere restituiti ai locatari.
- per euro 30.162 accoglie il debito verso la Regione Campania per la Commissione VIA;
- per euro 1.603.581 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	798.220
	808.068

Accoglie per euro 798.220 i depositi cauzionali versati dai conduttori dei locali operativi solitamente rappresentati da due canoni locativi anticipati. Si segnala che l'importo al 31/12/2017 era di euro 577.041 a conferma della quasi piena occupazione degli spazi.

Per il residuo, per euro 9.848, accoglie 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	40.888.482	1.247.063	42.135.545	42.135.545	-
Debiti verso fornitori	8.848.662	338.231	9.186.893	9.186.893	-
Debiti tributari	4.341.688	90.107	4.431.795	4.431.795	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	23.852	6.632	30.484	30.484	-
Altri debiti	3.648.194	219.406	3.867.600	1.742.925	2.124.675
Totale debiti	57.750.878	1.901.439	59.652.317	57.527.642	2.124.675

Suddivisione dei debiti per area geografica

Area geografica	ITALIA	Totale
Debiti verso banche	42.135.545	42.135.545
Debiti verso fornitori	9.186.893	9.186.893
Debiti tributari	4.431.795	4.431.795
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	30.484	30.484
Altri debiti	3.867.600	3.867.600
Debiti	59.652.317	59.652.317

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	42.135.545	42.135.545	-	42.135.545
Debiti verso fornitori	-	-	9.186.893	9.186.893
Debiti tributari	-	-	4.431.795	4.431.795
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	30.484	30.484
Altri debiti	-	-	3.867.600	3.867.600
Totale debiti	42.135.545	42.135.545	17.516.772	59.652.317

Ratei e risconti passivi

Ratei e Risconti passivi

Risconti passivi

I ratei e risconti passivi per euro 24.857.645 sono così costituiti:

- per euro 44.335 relativi a ratei diversi
- per euro 24.813.310 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 rilasciata nell'esercizio è di euro 472.292, importo transitato a conto economico. La quota in scadenza oltre i 5 anni è pari ad euro 22.451.845. Si segnala che l'importo è comprensivo della quota del contributo c/impianti riferito al Terreno per euro 4.880.920 per il quale non è stato mai operato alcun rilascio in quanto riferito a cespiti non sottoposto al processo di ammortamento.

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Valore della Produzione

I ricavi delle vendite e delle prestazioni includono:

- affitti attivi per euro 3.032.549
- ricavi per ricariche Badge per euro 2.374.796 . Si segnala che fino all'esercizio 2017 la voce veniva esposta al netto della quota spettante contrattualmente alla CNL su detti proventi. Per rendere comparabili i dati si è proceduto a riclassificare anche i dati al 31/12/2017 che si incrementano di euro 1.041.623. Per l'anno 2018 la compartecipazione della CNL è di euro 938.659 .

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 1.332.594;
- sopravvenienze attive da gestione per euro 759.058. Gli importi più rilevanti sono costituiti:
 - dallo storno di euro 244.427 dal F.do rischi per il declassamento del rischio legato al contenzioso con la Compagnia Assicurativa Allianz, per euro 35.000 per lo storno del F.do rischi per la positiva conclusione di due contenziosi.
 - Dallo storno del F.do rischi su crediti per la conclusione delle transazioni avviate con alcuni conduttori per euro 72.344.
 - dallo storno di sanzioni ed interessi liquidati sugli omessi versamenti delle le imposte erariali ed iva poi pagate con ravvedimento operoso nel presente esercizio il tutto per un totale di euro 304.025;
 - dalle scritture contabili rilevate per la correzione dell'errore contabile che ha comportato lo storno della immobilizzazione di cui si è detto in precedenza per euro 79.799
 - dallo storno del maggior accantonamento per imposte Irap anno 2017 per euro 17.162

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
LOCAZIONEE SERVIZI AGGIUNTIVI	5.407.345
Totale	5.407.345

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica



Area geografica	Valore esercizio corrente
ITALIA	5.407.345
Totale	5.407.345

Costi della produzione

B) Costi della produzione

I costi per servizi sono così dettagliati

	2018	2017	differenze
Assicurazioni	58.851	64.320	- 5.469
Consulenze	227.854	624.338	- 396.484
Cont prev	15.604	20.014	- 4.410
Emolumenti collegio sindacale	53.799	54.527	- 728
Compendo ODV	18.567	18.200	367
Emolumenti CdA	78.478	116.561	- 38.083
Vigilanza	286.254	283.769	2.485
Revisione Bilancio	15.000	15.000	-
Spese postali e sped.	5.419	2.240	3.179
Utenze	1.333.165	1.401.436	- 68.271
Canoni assicurativi	7.865	2.170	5.695
Manutenzioni varie	40.713	176.030	- 135.317
Servizi CNL	1.638.207	1.653.104	- 14.897
Smaltimenti rifiuti	460.663	283.283	177.380
Altre spese	235.500	181.451	54.049
Compensi e Oneri concordato	310.386		310.386
	<u>4.786.324</u>	<u>4.896.443</u>	<u>- 110.119</u>

Come già segnalato a commento della voce Rivavi la compartecipazione della Cooperativa CNL sui proventi delle ricariche badge, prevista contrattualmente, veniva portata a diretta decurtazione dei compensi introitati dalla società per tale fattispecie. Nel 2018, con l'adozione della nuova procedura contabile, si è proceduto ad una distinta contabilizzazione dei ricavi e dei correlati costi. Si è così riclassificata la voce "costi per servizi" per l'annualità 2017 che indicava un ammontare di euro 3.854.819 a fronte del dato comparativo espresso nel presente bilancio per euro 4.896.442 con una differenza di euro 1.041.623. Per l'esercizio 2018 l'ammontare della compartecipazione è stato di euro 938.659.

Si segnalano i costi professionali sostenuti per l'avvio della procedura concordataria per euro 310.386. Si registra un incremento delle spese per il prelievo dei rifiuti a seguito dell'aumento delle tariffe per i prelievi dei rifiuti speciali (umido carta etc.etc.).

Costi per godimento di beni di terzi

Trovano qui allocazione i canoni mensili rilevati dal contratto che, dopo un attento esame tecnico giurico, è stato interpretato come contratto di locazione finanziaria. Ai fini comparativi per l'esercizio 2017 il dato dei canoni locativi sarebbe stato del medesimo importo di quello espresso al 31/12/2018 a fronte di una riduzione del costo per ammortamenti per euro 27.214.

Costi del personale

I Costi del personale per complessivi euro 547.998 comprendono per euro 399.011 stipendi a dipendenti diretti, per euro 117.162 oneri previdenziali, per euro 31.825 la quota di TFR di competenza dell'esercizio.

Ammortamenti e svalutazioni

Gli ammortamenti sono relativi alle immobilizzazioni materiali e immateriali ammontano rispettivamente ad euro 1.036.858 e 27.236. La svalutazione delle immobilizzazioni per euro 119.194 misura l'integrazione dell'ammortamento operato sulle migliorie di beni di terzi .

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. Da ultimo si segnala l'accantonamento per rischi fiscali per euro 89.941 di cui si è detto a commento del Fondo Rischi fiscali.

Oneri diversi di gestione

L'importo esposto in bilancio è costituito

- per euro 552.099 dall'accantonamento dell'imposta IMU/TASI per l'anno 2018 e relativi oneri accessori;
- per euro 24.240 accoglie le imposte di registro ed accessori dovute a seguito delle registrazioni dei contratti di fitto;
- per euro 484 dal diritto camerale
- per euro 3.447 per imposte e tasse indeducibili.

A seguito della eliminazione della Parte straordinaria trovano qui allocazione:

- I costi non di competenza per euro 7.983;
- La sopravvenienza per riallineamento dell'importo del Contributo in c/interessi come da comunicazione della banca capofila per euro 18.502;
- L'onere per la rilevazione dell' eventuale richiesta di danno da parte dei locatari ex Mercato Ittico di Via Duca degli Abruzzi per euro 20.000;

- Le sopravvenienze ed oneri rilevati a seguito delle scritture contabili che hanno portato alla eliminazione dell' impianto specifico dalle immobilizzazioni il tutto per euro 126.204
- Altre sopravvenienze per euro 6.340.

Proventi e oneri finanziari

Proventi ed oneri finanziari

Accoglie per euro 2.058 gli interessi attivi bancari.

Tra gli oneri si segnalano interessi passivi sulle rate di mutuo scadute per euro 1.246.868. Con il deposito della proposta concordataria gli interessi sulle rate di mutuo scadute sono stati calcolati al tasso indicato dalla Banca Capofila nell'ultima comunicazione (3,75%).

Come già segnalato in premessa, nell'auspicata ipotesi di ammissione al concordato preventivo gli interessi su mutuo sono dovuti nell'ammontare di euro 155.083 così come stabilito nel patto parabancario nonché nei prospetti economico- finanziari post manovra redatti a corredo del concordato ed oggetto di vaglio e controllo del Tribunale .

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	1.246.868
Altri	20.794
Totale	1.267.662

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 -829.906

VARIAZIONI IN AUMENTO

Interessi passivi in deducibili 1.267.662

Imposte in deducibili (IMU TASI) 529.808

Sopravvenienze in deducibili 136.125

Svalutazioni 119.194

Accantonamenti a F.do Rischi 109.941

Altri 59.818

2.222.548

VARIAZIONI IN DIMINUZIONE

Interessi passivi deducibili Art. 96 Tuir 463.619

Sop. attive non tassabili 679.415

Altre 172.277

Totale variazione in diminuzione 1.315.311

Base imponibile ires 77.331

Riporto perdite fiscali 80% -61.865

Base imponibile netta Ires	15.466
Ires 2018	3.712
CALCOLO IRAP	
Differenza tra valore e costo della Produzioine	435.698
<i>Costi non rilevanti ai fini irap</i>	
Costo del personale	547.998
Accant. perdite su crediti	81.289
Accantonamneto rischi	109.941
Imu e tasi e altre sanzioni iva	501.240
Collaboratori ed oneri contributivi	94.081
Svalutazioni immobilizzazioni	119.194
Altri costi non rilenti ai fini Irap	141.421
Deduzioni personale	-544.365
sop.attive non tassabili	-679.415
Base imponibile Irap	807.082
Aliquota irap (4,97%)	40.112

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

CONSISTENZA DIPENDENTI AL 2018

Dipendenti a tempo indeterminato n.12

Livello quadro 2

Livello II 5

Livello III 3

Livello IV 2



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. 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.

Per i fatti successivi alla chiusura dell'esercizio si rimanda alla Relazione sulla gestione.



Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto Sicignano Matteo dichiara che il documento informatico in formato XBRL contenente lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico e la Nota Integrativa sono conformi ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.

Il sottoscritto dr. SICIGNANO Matteo ai sensi dell'art.31 comma due quinquies della L.340/00 dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società.



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 31/12/2018*

Signori Soci, nella Nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31/12/2018; 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, e avendo ottenuto l'apertura, del 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 e ad un preciso aggiornamento delle posizioni debitorie e delle passività ritenute probabili, con relativi accantonamenti ai fondi rischi ed oneri. È stato altresì riportato in nota integrativa, ai soli fini di rendere una più puntuale informativa, il presumibile valore di realizzo degli asset immobiliari nell'ormai quasi improbabile caso di mancata omologa da parte del Tribunale della procedura di concordato.

Nel caso di specie, la fase di omologa si avvia ad una auspicata ed assai probabile positiva conclusione, in favore della quale hanno espresso pareri positivi ed incoraggianti sia i CC.GG. che il G.D., i quali hanno evidenziato con forza come la procedura concordataria rappresenti la migliore soluzione possibile anche per il ceto creditorio rispetto alla prospettiva liquidatoria-fallimentare.

Il bilancio chiude con una perdita di euro 873.730, rispetto alla perdita rilevata nell'esercizio precedente di 6.914.921,00.

Il risultato è oltremodo incoraggiante tenuto conto che prudenzialmente sono stati imputati oneri finanziari su mutuo ipotecario per circa 1 mil. di euro, che, nella ormai auspicata ed imminente omologa del concordato, dovranno essere stornati, rilevando una sopravvenienza attiva di pari importo nell'anno in corso.

Pertanto, i criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2018, così come quello al 31 dicembre 2017, 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 2018 nei termini di legge si fa presente che nella seduta del CDA del 01 aprile 2019 si è deliberato di rinviare l'approvazione del progetto di bilancio 2018, ricorrendo al maggior termine statutario.

In relazione alla situazione di "crisi assistita" già individuata ed incardinata è opportuno ripercorrere le tappe fondamentali che si sono succedute:

In data 09/01/2018 la società depositava il ricorso per l'ammissione alla procedura di Concordato Preventivo in bianco, riservandosi di presentare la proposta, il piano articolato e la documentazione di cui all'art. 161 L.F., nel termine che concesso dall'intestato Tribunale di Nola.

Successivamente con decreto del 18/01/2018, depositato in Cancelleria in data 19/01/2018, il Tribunale di Nola ammetteva il CAAN alla procedura di concordato preventivo, assegnandole il termine di 120 giorni per la proposta di concordato preventivo e nominando commissari giudiziali il dr. Salvatore Bonagura, l'avv. prof. Francesco Fimmanò e l'avv. prof. Nicola Rascio.

In data 08/05/2018 la Società CAAN depositava istanza per la proroga del termine ex art. 161, 6° comma L.F. ed il Tribunale di Nola concedeva la proroga del termine massimo di 60 gg. decorrenti dal 19/05/2018.

In data 18/07/2018 la Società depositava la Proposta e il Piano di Concordato in continuità d'impresa con la allegata la situazione economico-patrimoniale alla data del 09/01/2018. La relazione di attestazione ex art 161 comma 3 L.F. sulla fattibilità del Piano veniva subordinata a quattro condizioni di cui la prima " *che la Regione Campania dichiari formalmente il proprio assenso alla prosecuzione della convenzione 2013 con eventuale insita rinuncia a qualsiasi eventuale pretesa risarcitoria da possibile inadempimento imputabile al CAAN* ", la seconda " *che venga sottoscritto e diventi operativo il patto- paraconcordatario con gli istituti bancari*" la terza " *che venga formalizzato l'accordo con l'ANBCS*" la quarta " *che siano effettivamente formalizzati dal CAAN i nuovi contratti del mercato ittico di Volla*".

In data 27/09/2018 il Tribunale di Nola depositava il Provvedimento con il quale richiedeva al CAAN di rendere chiarimenti e di depositare ulteriore documentazione. La società ottemperava in data 12/10/2018 con il deposito di una memoria integrativa alla Proposta e Piano di Concordato.

Il 27/11/2018 il Tribunale fissava l'udienza del 17/01/2019 ai sensi dell'art. 162 l.f. al fine di sentire la società su diversi profili del piano e della proposta. La Società depositava una seconda memoria integrativa alla Proposta e al Piano di Concordato. Con tale memoria veniva dato atto che risultavano avverate le condizioni poste alla Asseverazione.

All'esito di tale ultimo riscontro il Tribunale, con provvedimento del 7-12/02/2019 (iscritto presso il Registro delle Imprese in data 13/02/2019), dichiarava aperta la procedura di concordato, nominava la Dr. ssa Rosa Paduano quale GD della procedura, confermava i Commissari Giudiziali e fissava l'udienza del 28/05/2019 per l'adunanza dei creditori.

In data 15/04/2019 i Commissari Giudiziali depositavano la Relazione ex art. 172 l.f.

In data 02/05/2019 il Tribunale invitava la Società proponente a rendere i chiarimenti alle criticità evidenziate dai Commissari ed a provvedere alle necessarie integrazioni alla Proposta e Piano di Concordato al fine di sottoporre ai creditori una proposta chiara e ragionevole.

La società depositava integrazioni in data 10 maggio e 21 maggio 2019 individuate come terza e quarta memoria integrativa.

I Commissari Giudiziali con memoria del 21/05/2019 ritenevano sufficienti ed adeguate le integrazioni fornite e soprattutto rispondenti agli " *interessi complessivi della fattispecie*".

Veniva confermata, pertanto, la data già fissata per l'udienza dei creditori del 28 maggio 2019.

In data 02/07/2019 il Tribunale di Nola emetteva Provvedimento con il quale comunicava l'esito delle votazioni, dai quali emerge l'approvazione del concordato per raggiungimento delle maggioranze previste dagli artt. 177 e 178 L. fall. e fissava l'udienza di omologazione alla data del 31 ottobre 2019.

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 2018:

Organi societari

- In data 02/08/2018 l'Assemblea dei Soci ha nominato i nuovi organi amministrativi della società. In ottemperanza a quanto previsto dalla legge 124 del 07/08/2015 (legge Madia) il **Consiglio di Amministrazione** passa da 5 a 3 componenti.

Il nuovo **Consiglio di Amministrazione**, le cui cariche sono state definite nel CDA del 03/09/2018, è composto da:

- dott. Carmine Giordano – Presidente
- avv. Melania Barberis - consigliere
- dott. Salvatore Velotto – Consigliere

Nella stessa seduta di assemblea dei soci viene nominato un nuovo **Collegio Sindacale** che si compone di:

- dott. Vincenzo Orevice – Presidente
- dott.ssa Paola Giordano – Sindaco effettivo
- dott. Ferdinando Capuozzo – Sindaco effettivo
- dott. Luigi Maria Rocca - sindaco supplente

- Resta ancora da definire la nomina dell'altro sindaco supplente in quanto quello designato, Lucia Di Lauro, non ha accettato la carica.

- In data 24/01/2019 l'Assemblea dei Soci ha nominato la Quadrans S.r.l. quale **Società di Revisione Legale dei Conti**. L'iter è stato piuttosto complicato in quanto in data 04/09/2018 sono state inviate n. 25 lettere di invito (come da deliberato CDA del 03/09/2018) a società di revisione legale dei conti della Campania iscritte nell'apposito registro del MEF, per l'affidamento dell'incarico di revisione per il triennio 2018-2019-2020. Alla scadenza del termine sono pervenute solo n. 2 offerte. All'apertura delle buste, da parte del RUP, entrambe le società risultano non avere il requisito (sancito all'art. 6 della lettera di invito).
- Visto il mancato esito della precedente procedura si sono inviate, parzialmente modificate, (come da deliberato CDA del 9/11/18), n. 7 lettere di invito alle più note ed accreditate società di revisione legale dei conti per l'affidamento dell'incarico di revisione per il triennio 2018-2019-2020. Alla scadenza della proroga concessa alle 7 società di revisione invitate in data 12 novembre, non è pervenuta alcuna offerta.
- Preso atto degli esiti delle due precedenti procedure, si è avviata una trattativa diretta, nel rispetto della peculiare procedura di legge. È stata quindi inviata una richiesta di offerta a mezzo pec ad una società che aveva già lavorato per il CAAN, la Quadrans S.r.l., la quale ha riscontrato positivamente la stessa inviando apposita offerta. Si è poi proceduto ad attivare le procedure di legge ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. 39/2010 e ss.mm.
- In data 05/10/2018 è stato pubblicato avviso di manifestazione di interesse per affidamento incarico quale Organismo di Vigilanza (ex D. Lgs. 231/2001). Alla scadenza del termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse sono pervenute n. 37 domande. In data 15/11/2018 La Commissione appositamente nominata alla disamina delle domande ha trasmesso l'elenco delle candidature idonee al presidente il quale, a suo insindacabile giudizio come previsto dall'avviso, ha provveduto in data 11/01/2019 a formalizzare le nomine dei nuovi componenti dell'OdV che risulta così composto da:
 - Dott. Luciano Sibillo – presidente;
 - Dott.ssa Paola Giardino – componente;
 - Dott. Luigi Maria Rocca – componente.

Concordato preventivo ai sensi dell'art. 161, comma 6 LF

- In data 09/01/2018, anche in ossequio alla delibera del CdA del 03/01/2018, il CAAN, con il patrocinio dell'Avv. Antonio Actis, depositava istanza di ammissione alla procedura di concordato preventivo ai sensi dell'art. 161, comma 6 LF. e cioè cd. con riserva ed in continuità aziendale. Il ricorso alla procedura concordataria, ha, sin da subito, rappresentato una scelta meditata di alto valore strategico e, comunque, una soluzione che potesse consentire l'esdebitazione della società garantendo al contempo la continuità dell'attività aziendale.
- Con Decreto del 18-19/01/2018, il Tribunale di Nola in composizione collegiale (Pres. dr. ssa Barbalucca), nel nominare quale Giudice delegato alla procedura (nonché relatore) il dr. Savarese, ha assegnato un termine di 120 giorni decorrenti dalla medesima data del 19 gennaio, per il deposito del piano concordatario nonché della documentazione prevista dalla legge. Inoltre, lo stesso Tribunale ha imposto degli obblighi informativi periodici che si sostanziano nella redazione e nel deposito, con cadenza mensile, di una relazione riepilogativa "sullo stato economico e finanziario della società, 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 e

- l'andamento dello stato di crisi". Venivano, poi, nominati, quali commissari giudiziali il dr. Salvatore Bonagura, l'avv. prof. Francesco Fimmano e l'avv. prof. Nicola Rascio.
- 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 27/3/2018.
 - Entro il 17/3/2018, 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 27/2/2018. 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^ Relazione Mensile, alla quale la dr. ssa Paduano, nelle more subentrata al dr. Savarese quale G. D. della procedura di 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 ed 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 mastri 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^ 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^ Relazione Mensile.
 - In data 21/05/2018 il Tribunale di Nola accoglieva positivamente la richiesta di proroga e concedeva 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^ 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^ Relazione Mensile.
Al fine precipuo di redigere un efficiente e fattibile piano concordatario, si evidenzia che il CAAN è stato affiancato dalla KPMG Advisory SpA, quale advisor finanziario ed industriale, selezionato all'esito di una procedura negoziata ai sensi dell'art. 36, comma 2, lett. b del D. lgs. 50/2016.
- In data 12/06/2018, è stata acquisita agli atti societari la perizia di stima immobiliare redatta dall'ing. Luigi Vinci per determinare il valore del complesso immobiliare di proprietà del CAAN in caso di liquidazione, sia nell'ipotesi di preservazione dell'attività operativa che nel caso di cessazione della stessa.
- In data 25/05/2018, la Società ha conferito incarico al dott. commercialista Luca Starita di predisporre una relazione giurata, ai sensi dell'art. 160 co. 2 L. F., che stimi i cespiti immobiliari di proprietà del CAAN, secondo valori di mercato in caso di liquidazione.
- Oltre al su richiamato documento, la Società ha acquisito la relazione notarile ipocatastale, la cui redazione è stata affidata al notaio Carmine Romano, al fine di ricostruire la provenienza della consistenza immobiliare di proprietà del CAAN, in conformità a quanto richiesto dal Tribunale di Nola Sez. II in data 24/04/2018.
- In data 18/07/2018 il CAAN depositava al Tribunale di Nola la proposta del Piano Concordatario.
- In data 27/09/2018, Viene notificato il provvedimento del Tribunale di Nola che fissa il termine perentorio di n. 15 gg per il deposito di integrazioni documentali e specificazioni rispetto alla proposta e al piano concordatario presentati il 18 luglio u.s..
- In data 12/10/2018 il CAAN deposita, nei termini previsti, le integrazioni documentali e specificazioni richieste.
- In data 29/11/2018 viene notificato dal Tribunale di Nola il provvedimento di fissazione dell'udienza camerale per il giorno 17/01/2019; provvedimento con il quale il medesimo Tribunale ha richiesto ulteriori chiarimenti ed integrazioni, così come ampiamente rappresentato nelle deputate sedi agli organi sociali.

Attività di messa a reddito strutture/incremento introiti:

A riprova della vitalità del settore e della fiducia che gli operatori ancora nutrono nella struttura, va evidenziato che sono stati numerosi i contratti sottoscritti nel 2018 relativamente ad aree mai locate e/o sfitte da moltissimo tempo e/o appena liberatesi.

Sono stati locati, infatti, i locali al piano terra dell'edificio ortofrutticolo zona "T" denominati FT1-FT2-FT3-F1 (ex Enicredit) - F2 (ex Banco Napoli) -F5 (Poste)-F5bis (porticato annesso).

Inoltre sono stati sottoscritti anche i contratti di locazione relativi agli Uffici denominati: F1/2, F2/14, F1/9, F1/5;

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. Ed in effetti, per mettere a reddito questi che praticamente sono gli ultimi spazi non locati, è stata avviata una procedura di selezione rivolta a diverse agenzie di mediazione immobiliare.

Attività di recupero crediti/lotta all'evasione

Prosegue incessante il pressing degli Uffici amministrativi nei confronti dei Conduttori inadempienti al fine di riscuotere i canoni di locazione e le utenze ormai scadute. Ai solleciti per le vie brevi si sono aggiunte formali messe in mora che, nei casi di morosità persistente, sono sfociate in azioni giudiziarie per l'avvio delle procedure di sfratto.

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

Affidamento servizi

Successivamente all'ammissione del concordato da parte del Tribunale di Nola, il CAAN ha richiesto di poter procedere nella pubblicazione dei bandi dei servizi scaduti. Il tribunale di Nola, con giusto provvedimento del 24/04/2018, rigettava l'istanza tenuto conto dell'assenza di una bozza di piano che potesse consentire di valutare gli impegni concretamente assumibili dalla società. 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.

- Relativamente al contratto per lo smaltimento dei rifiuti, il servizio è affidato, tramite un contratto ponte, alla ditta Sergea, dopo che il contratto con la GPN è stato, concordemente tra le parti, risolto.

- Con regolare procedura aziendale è stato conferito incarico di assistenza e consulenza del lavoro allo studio Sales.

Rampe di accesso e altre informazioni tecniche sulle infrastrutture

In relazione alle infrastrutture viarie a realizzarsi con i fondi di cui alla Convezione con la Regione Campania (sottoscritta nel 2013) Vi informo che i lavori erano in corso di esecuzione. 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.

In corso d'opera si è riscontrata la necessità di eseguire alcune categorie di lavori non previste nel contratto di appalto, sicché per la loro esecuzione e la relativa contabilizzazione si è reso necessario attuare una perizia di variante e suppletiva (variante n° 3) Per cui ai sensi dell'art. 132 del D.Lgs. 163/2006, comma 1, lettera a) per esigenze derivanti da "sopravvenute disposizioni legislative e regolamentari" è stato necessario inserire tale voce di variante per un importo complessivo di lavori maggiori pari ad Euro 82.074,09 al lordo del ribasso di gara del 26,036% + oneri come per legge.

Si ritiene opportuno segnalare che in data 16/05/2016 a seguito delle operazioni di scavo effettuate in prossimità della spalla denominata B della rampa di uscita dal CAAN, è emersa una condotta idrica DN 1000, appartenente all'acquedotto Vesuviano in fase realizzazione con Committente Regione Campania. La stessa condotta era riportata sui progetti dell'opera commissionati dal CAAN, ma in posizione diversa non interferente con i lavori in corso di realizzazione. Immediatamente la Regione Campania è stata contattata dal RUP Ing. Cavaliere al fine di individuare eventuali responsabilità o errori nonché trovare una soluzione alla problematica.

In data 21/06/2018 la società ha inoltrato ufficiale richiesta alla Città Metropolitana chiedendo 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 (ALL. 13).

Problematiche connesse ai principali contenziosi

Al fine di fornire una rappresentazione quanto più puntuale possibile anche in virtù della recente nomina degli organismi direttivi e di controllo, si evidenzia quanto segue.

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 15.10. 2019, alla quale il G. I. dovrà decidere all'esito del deposito delle memorie di cui all'art. 183 sesto comma c. p. c.

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 verrà 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.

Nell'udienza tenutasi il 19/12/2018, la Corte di Appello di Napoli ha trattenuto la causa in decisione concedendo alle parti i termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito di comparse conclusionali e successive memorie di replica. La causa è stata rimessa sul ruolo al fine della acquisizione della sentenza penale del tribunale di s. Maria Capua Vetere che ha disposto la confisca definitiva del CESAP. Per effetto di diversi rinvii d'ufficio la causa verrà trattata alla prossima udienza del 09.10.2019. Nelle more si è spontaneamente costituita l'Avvocatura dello Stato in rappresentanza dell'Agenzia nazionale dei Beni confiscati, quale successore ex lege della confiscata CESAP.

Il CAAN si è visto notificare da parte della Pizzarotti S.p.a. rituale precetto di pagamento e, successivamente, nonostante pendessero tra le parti serrate trattative per una composizione bonaria della vicenda, atto di pignoramento presso terzi 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.

In data 20.07.2018 il CAAN ha ottenuto formale provvedimento di sospensione dell'esecuzione alla luce della pendenza della procedura di concordato preventivo.

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 CAAN 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 04 febbraio 2020.

Inoltre è stata messa in campo un'azione di recupero delle somme maturate a carico dei conduttori/terzi pignorati successivamente al 10 gennaio 2018 (data di riferimento della procedura di concordato poiché corrispondente con il deposito della domanda prenotativa) mediante la proposizione di procedure monitorie innanzi al Tribunale di Nola, molte delle quali si sono concluse con il recupero quasi integrale del dovuto.

Di poi il CAAN ha promosso un'azione di ripetizione dell'indebitato di tutte le somme che il CESAP ha riscosso dopo la data di deposito del concordato preventivo; la procedura, rubricata con R.G. n. 7547/2018, verrà chiamata alla prossima udienza del 26.02.2018.

Contributo ministeriale

Non si è ancora perfezionato 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..

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 2018 una perdita di euro 873.730 ed una corrispondente riduzione del patrimonio netto ad euro 3.845.382 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, che 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 ha, come noto, al fine di risolvere tale grave situazione fatto ricorso alla procedura di concordato preventivo, di cui già in premessa si sono indicati i principali sviluppi.

L'auspicato buon esito della predetta procedura concordataria potrà assicurare una riduzione dell'indebitamento complessivo di circa 24,5 mil., che, unitamente, allo spostamento di quota parte del credito privilegiato bancario oltre

l'arco quinquennale di piano, in virtù della sottoscrizione del patto para-concordatario, potrà assicurare un soddisfacente equilibrio finanziario.

Dal punto di vista economico nell'ambito della documentazione a corredo del piano concordatario sono stati predisposti budgets economico-finanziari che assicureranno alla società soddisfacenti ritorni economici che potranno garantire la sostenibilità del piano concordatario.

Nell'esercizio 2018 già si intravedono i primi segnali di un sensibile miglioramento dei ricavi caratteristici tenuto conto della ormai quasi completa occupazione degli spazi disponibili nel compendio immobiliare.

Sempre nell'esercizio in commento sono stati posti in essere incisivi interventi per la riduzione dei costi di gestione della struttura mercatale (cfr. consumi idrici e revamping).

Nel contempo si registra un aumento dei costi di smaltimento rifiuti docuto a fattori esogeni rispetto alla gestione; anche su questo punto è in corso una serrata attività di ricerca di soluzioni alternative per la riduzione delle quantità di conferimento dei rifiuti.

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	2018	2017
ATTIVO FISSO	€ 80.952.325	€ 82.229.412
Immobilizzazioni immateriali	€ 1.664.191	€ 1.810.621
Immobilizzazioni materiali	€ 79.282.590	€ 80.413.247
Immobilizzazioni finanziarie	€ 5.544	€ 5.544
ATTIVO CIRCOLANTE (AC)	€ 10.450.055	€ 8.881.246
Risconti	€ 17.932	€ 16.078
Liquidità differite	€ 9.119.557	€ 8.201.135
Liquidità immediate	€ 1.312.566	€ 664.033
CAPITALE INVESTITO (CI)	€ 91.402.380	€ 91.110.658
<i>Passivo</i>		
MEZZI PROPRI	€ 3.845.382	€ 4.719.112
PASSIVITA' CONSOLIDATE	€ 5.171.709	€ 5.203.606
PASSIVITA' CORRENTI	€ 82.385.289	€ 81.187.940
	€ 91.402.380	€ 91.110.658

STATO PATRIMONIALE FUNZIONALE		
Attivo	2018	2017
CAPITALE INVESTITO OPERATIVO	€ 91.396.836	€ 91.105.114
IMPIEGHI EXTRA-OPERATIVI	€ 5.544	€ 5.544

CAPITALE INVESTITO (CI)	€ 91.402.380	€ 91.110.658
<i>Passivo</i>		
MEZZI PROPRI	€ 3.845.382	€ 4.719.112
PASSIVITA' DI FINANZIAMENTO	€ 43.739.126	€ 42.491.115
PASSIVITA' OPERATIVE	€ 43.817.872	€ 43.900.431
CAPITALE DI FINANZIAMENTO	€ 91.402.380	€ 91.110.658

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO		
	2018	2017
Ricavi delle vendite	€ 5.407.345	€ 4.374.456
Produzione interna	€ 0	€ 0
VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA	€ 5.407.345	€ 4.374.456
Costi esterni operativi	€ 4.873.776	€ 3.900.358
Valore aggiunto	€ 533.569	€ 474.098
Costi del personale	€ 547.998	€ 526.768
MARGINE OPERATIVO LORDO	-€ 14.429	-€ 52.670
Ammortamenti e accantonamenti	€ 1.354.518	€ 4.607.262
RISULTATO OPERATIVO	-€ 1368.947	-€ 4.659.932
Risultato dell'area accessoria	€ 1.804.645	€ 909.783
Risultato dell'area finanziari	€ 2.058	€ 27
EBIT NORMALIZZATO	€ 437.756	-€ 3.750.122
Risultato dell'area straordinaria	€ 0	€ 0
EBIT INTEGRALE	€ 437.756	-€ 3.750.122
Oneri finanziari	-€ 1.267.662	-€ 2.713.613
RISULTATO LORDO	-€ 829.906	-€ 6.463.735
Imposte sul reddito	-€ 43.824	-€ 451.186
RISULTATO NETTO	-€ 873.730	-€ 6.914.921

INDICATORI DI FINANZIAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI			
		2018	2017
Margine primario di struttura	Mezzi propri - Attivo fisso	-€ 77.106.943	-€ 77.510.300
Quoziente primario di struttura	Mezzi propri / Attivo fisso	0,05	0,06
Margine secondario di struttura	(Mezzi propri + Passività consolidate) - Attivo fisso	-€ 71.935.234	-€ 72.306.694
Quoziente secondario di struttura	(Mezzi propri + Passività consolidate) / Attivo fisso	0,11	0,12

INDICI SULLA STRUTTURA DEI FINANZIAMENTI			
		2018	2017

Quoziente di indeb.complessivo	$(Pml + Pc) / Mezzi Propri$	23	18
Quoziente di indeb. finanziario	$Passività di finanziamento / Mezzi Propri$	11,37	9,00

INDICI DI REDDITIVITA'			
		2018	2017
ROE netto	$Risultato netto / Mezzi propri medi$	-22,72%	-147,53%
ROE lordo	$Risultato lordo / Mezzi propri medi$	-21,58%	-136,97%
ROI	$Risultato operativo / (CIO medio - Passività operative medie)$	-2,88%	-9,87%
ROS	$Risultato operativo / Ricavi di vendite$	-25,32%	-106,53%

INDICATORI DI SOLVIBILITA'			
		2018	2017
Margine di disponibilità	$Attivo circolante - Passività correnti$	-€ 71.935.234	-€ 72.306.694
Quoziente di disponibilità	$Attivo circolante / Passività correnti$	0,13	0,11
Margine di tesoreria	$(Liquidità differite + Liquidità immediate) - Passività correnti$	-€ 71.953.166	-€ 72.322.772
Quoziente di tesoreria	$(Liquidità differite + Liquidità immediate) / Passività correnti$	0,13	0,11

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'esposizione verso il sistema bancario è stata una delle ragioni che ha spinto alla presentazione della domanda di concordato.
La debitoria verso il ceto bancario è stato oggetto della stipula di apposito patto para-concordatario, che prevede il degrado di una quota parte del credito ipotecario pari a 15,9 mil. e la trasposizione oltre l'arco quinquennale di piano del residuo importo del suddetto credito, pari a 20 mil.
- **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 relativamente alla procedura di concordato preventivo ed all'auspicato buon esito della stessa.
- **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 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 aprile 2018 la dipendente La Monica Daniela è rientrata dal 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
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.

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

Nel mese di gennaio 2019 si è avuta la liberazione di un immobile commerciale in danno della società La Spagnola Sas; immobile che, poi, è stato rilocato ad un canone più elevato per effetto della previsione, all'interno del bando pubblico, di una clausola che prevedesse la possibilità di formulare offerte al rialzo.

- **Concordato preventivo ai sensi dell'art. 161, comma 6 L.F.**

In data 08/01/2019 si è riunito il CDA che ha approvato il patto para-concordatario da sottoporre al pool di Banche creditrici, poi successivamente sottoscritto dalle stesse per accettazione.

Di poi, in data 14/01/2019, veniva acquisita al protocollo societario la nuova proposta di acquisto dell'edificio cash and carry da parte dell'attuale locatario AL.MA Srl (prot. 93), con validità posticipata al 31.12.2019 e corredata da assegno circolare a garanzia di € 200.000,00.

Ed a tal proposito giova evidenziare come questo ultimo atto, così come la sottoscrizione del patto para-concordatario, rappresentino i due pilastri fondamentali su cui poggia la fattibilità economica e giuridica di tutta la proposta concordataria depositata lo scorso 18/07/2018 e poi integrata il 12/10/2018;

Successivamente (in data 13/02/2019), il Tribunale di Nola comunicava al CAAN il decreto di formale apertura della procedura di concordato preventivo. Il provvedimento (acquisito al prot. n. 394) ha individuato quale Giudice delegato per la procedura la dott.ssa Rosa Paduano, ha confermato, quali commissari giudiziali, il dott. Bonagura e i proff. Avv.ti Fimmanò e Rascio, ordinato la convocazione dei creditori per il giorno 28/05/2019 e concesso il termine di 15 gg per il deposito, c/o la Cancelleria del Tribunale, del 50% delle spese che si presumono necessarie alla gestione dell'intera procedura, stimate in € 500.000,00.

In pari data il Tribunale di Nola ha comunicato alla società un ulteriore provvedimento (acquisito al prot. 395) con il quale, in relazione all'istanza depositata dal CAAN con la richiesta di scioglimento del rapporto contrattuale di cui alla concessione per la gestione della struttura Mercato Ittico, sita in Napoli alla Piazza Duca degli Abruzzi, assegnava termini sfalsati alle parti (CAAN e Comune di Napoli) per il deposito di memorie e osservazioni, fissando l'udienza in Camera di Consiglio per la data del 7/03/2019 per deliberare sull'istanza.

Nel contempo, il Tribunale di Nola ha richiesto varie integrazioni ed ha ordinato il deposito di varia documentazione. Le integrazioni ed informazioni più complesse ed articolate hanno riguardato proprio la vicenda del rapporto locativo denominato "Concessione-contratto del servizio complessivamente inteso come Mercato Ittico all'ingrosso del fresco di Napoli (struttura mercatale di Piazza Duca degli Abruzzi) approvata con delibera del Consiglio Comunale n.64 del 09/12/2013 tra il Comune di Napoli ed il CAAN e formalizzata con stipula in data 16/07/2014 repertorio 84569".

Con tale contratto il CAAN assumeva la gestione consistente nell'uso esclusivo e nella manutenzione ordinaria e straordinaria, compreso il restauro ed il risanamento conservativo dei beni demaniali costituiti dall'intera suddetta struttura mercatale. Furono, infatti, eseguiti i primi lavori strutturali per la messa in sicurezza dei locali e per il ripristino dei servizi essenziali, il tutto nell'ambito di un più ampio progetto di restauro. Gli interventi realizzati furono autorizzati con Delibera di Giunta Comunale n° 812 del 11/12/2015 e rendicontati al Comune di Napoli con nota prot. 2102 del 09/09/2016.

L'operatività gestionale del Mercato non si è mai concretizzata in quanto non sono intervenuti tutti i necessari ed imprescindibili atti dell'Amministrazione Comunale che avrebbero dovuto mettere a disposizione dell'area mercatale gli spazi di manovra e di stazionamento automezzi e bilici. Nello stesso tempo, l'acuirsi della crisi finanziaria del CAAN, che ha poi condotto alla richiesta della proposta concordataria, ha consigliato una più attenta valutazione in merito alla prosecuzione del rapporto contrattuale. Infatti, in sede concordataria, è stato (reiteratamente) proposto al Tribunale la richiesta di scioglimento della convenzione. Circa la pur paventata richiesta di indennizzo da parte del



Comune di Napoli, a cagione dello scioglimento "premature" del rapporto contrattuale, veniva trasmessa al CAAN comunicazione a firma del Dirigente del Servizio Patrimonio del Comune di Napoli che escludeva tale eventualità, ragion per cui appariva opportuno procedere ad una risoluzione della Convenzione per mutuo dissenso delle parti.

Tale posizione, purtroppo, non è stata confermata dal medesimo dirigente in sede di udienza e, quindi, la società onde salvaguardare le proprie ragioni ed interessi, ha fatto richiesta al Tribunale di rinunciare all'istanza di scioglimento della convenzione ed ha provveduto a notificare atto di citazione per il risarcimento danni derivanti dall'inadempienza ed illegittimo comportamento del Comune di Napoli e, quindi, a depositare in Tribunale nuova istanza di scioglimento del rapporto ex art. 169 bis L.F.

Ed in effetti in data 7/03/2019 si è, poi, tenuta, presso il Tribunale di Nola (rif. Prot. 395), l'udienza fissata per deliberare sull'istanza di scioglimento del contratto-concessione della struttura ex Mercato ittico di Piazza Duca degli Abruzzi (NA). Il giudice relatore, dr.ssa Rosa Paduano, preso atto del mutato orientamento del Comune di Napoli (vedi memoria Comune di Napoli depositata in data 28/02/2019 che sconfessa quanto precedentemente dichiarato, dalla stessa dirigente dr.ssa Natalia Esposito, in data 16/01/2019, e che ha costretto il CAAN, al fine di non compromettere il buon esito della procedura concorsuale, a revocare provvisoriamente la richiesta di scioglimento del rapporto contrattuale) ha deliberato, consequenzialmente, il non luogo a provvedere sull'istanza.

Quindi, in conseguenza di ciò, ed alla luce dell'atteggiamento esternato e formalizzato da parte del Comune di Napoli, il CAAN conferiva mandato all'avv. Actis al fine di promuovere un'azione di risarcimento danni nei confronti del Comune di Napoli in ordine alla predetta concessione/contratto del 16.07.2014 e ciò per tutti i motivi che potranno, nello specifico, leggersi nel relativo atto di citazione, al quale per brevità si rimanda e che, in sintesi, sono stati riportati per sommi capi appena innanzi.

Successivamente, in data 27/05/2019, il Tribunale di Nola emetteva il Provvedimento di scioglimento del rapporto contrattuale inerente la concessione della struttura di Piazza Duca degli Abruzzi (prot. 1085) e ciò a seguito del deposito di una seconda richiesta di scioglimento della concessione-contratto da parte del CAAN.

Pertanto, dopo due sopralluoghi in contraddittorio tra le parti, in data 21/06/2019 si concludevano le operazioni di riacquisizione, da parte del Comune di Napoli, dell'ex Mercato ittico di Piazza Duca degli Abruzzi (vedi verbale prot. 1280).

In data 02-05/05/2019 il Tribunale di Nola emetteva Provvedimento con il quale, letta la relazione dei C.G. ex art. 172 L.F., richiedeva una serie di chiarimenti e integrazioni del Piano, al fine di sottoporre ai creditori una proposta chiara e ragionevole, in vista del voto.

Ed in effetti in data 09/05/2019 si addiveniva alla sottoscrizione di apposito Accordo Para-Concordatario con la Castaldo S.p.A., la quale, ad integrazione del piano concordatario, veniva inserita fra i creditori/fornitori strategici e ciò anche per effetto di una cessione di credito intervenuta tra la stessa Castaldo SpA e la DP Costruzioni.

In data 28/05/2019 si teneva, innanzi al Tribunale di Nola, l'adunanza dei creditori. Il G.D., dr.ssa Paduano, dopo aver rigettato alcune contestazioni avanzate da taluni creditori, formalmente dichiarava aperte le operazioni di voto che, come previsto dalla L.F., avrebbero visto la chiusura il giorno 17 giugno 2019 (vedi verbale dell'adunanza acquisito al prot. CAAN n. 1090).

Insomma, l'ampia attività legale-amministrativa posta in essere dalla società nel corso del 2018 e del 2019 è stata determinante per superare tutte le criticità lamentate dal Tribunale e dai Commissari che hanno dato, infine, un positivo parere.

Da ultimo si segnala il positivo riscontro dell'adunanza dei creditori, come detto, tenutasi in data 28/05/2019, che lascia ben sperare per una auspicabile e possibile omologa della proposta concordataria.

In data 02/07/2019 il Tribunale di Nola emetteva Provvedimento con il quale fissava la data la data per l'udienza di omologazione del concordato al giorno 31 ottobre 2019.

- **Affidamento servizi**

Smaltimento rifiuti. È stato pubblicato il bando per l'affidamento del servizio di raccolta e smaltimento rifiuti preventivamente approvato dal CdA. Attualmente il servizio è affidato, tramite un contratto ponte, alla ditta Sergea, nelle more della conclusione della procedura di gara.

Revamping. In data 26/02/2019 veniva affidata la realizzazione del progetto di efficientamento energetico mediante il revamping dei corpi illuminanti delle aree esterne (viabilità e piazzali) e della galleria del mercato ortofrutticolo del Centro Agro Alimentare di Napoli, già deliberato in CdA, alla società New Tec srl, che ha offerto un ribasso rispetto all'importo a base di gara del 10,95%, prevedendo la realizzazione dell'intervento in 60 giorni solari. L'intervento si è concluso positivamente in data 18/04/2019.

- **Problematiche connesse ai principali contenziosi**

Il Tribunale di Napoli - Sez. specializzata per le Imprese (Pres. Raffone - Relatore estensore dr. Savarese) ha provveduto al deposito ed alla pubblicazione della Sentenza (n.5794/19) che conclude il giudizio promosso dal dr.

Lorenzo Diana nei confronti del CAAN, nonché del Comune di Napoli (procedura rubricata con R.G. n. 31813/2016).

Orbene, il medesimo Tribunale ha rigettato integralmente le domande avanzate dal predetto dr. Diana condannandolo, inoltre, alla rifusione delle spese della procedura, quantificate in euro 7.000,00 oltre accessori, sia in favore del CAAN che in favore del Comune di Napoli.

Il contenzioso avente ad oggetto l'impugnativa del provvedimento di 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, vedrà il suo prosieguo alla prossima udienza del 15.10.2019, alla quale il G. I. dovrà decidere all'esito del deposito delle memorie di cui all'art. 183 sesto comma c. p. c.

In merito all'appello proposto avverso il cd. Secondo lodo CESAP, la Corte di Appello di Napoli ha rinviato la causa per la precisazione delle conclusioni alla data del 09.10.2019.

Come detto, poi, è stata messa in campo un'azione di recupero delle somme maturate a carico dei conduttori/terzi pignorati successivamente al 10 gennaio 2018 (data di riferimento della procedura di concordato poiché corrispondente con il deposito della domanda prenotativa) mediante la proposizione di procedure monitorie innanzi al Tribunale di Nola.

Di poi il CAAN ha promosso un'azione di ripetizione dell'indebitato di tutte le somme che il CESAP ha riscosso dopo la data di deposito del concordato preventivo; la procedura, rubricata con R.G. n. 7547/2018, è stata chiamata alla prima udienza del 26.02.2019 e rinviata in prosieguo alla successiva data del 05.12.2019.

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) è stata rigettata con sentenza n. 617/2019, che ha condannato la ricorrente anche alla rifusione delle spese legali per la complessiva somma di €. 1.950,00 oltre accessori di legge.

- **Attività ed eventi di rilancio della struttura**

CAAN Solidale. Dopo la sottoscrizione del Protocollo di intesa tra il CAAN, il Banco Alimentare, il Comune di Napoli e la Coop. CNL, in data 26/01/2019 è stato effettuato il primo carico merci "CAAN Solidale" per il Banco alimentare della Campania. E l'iniziativa sta proseguendo con cadenza bisettimanale.

"CAAN Solidale - Speciale Zuppa di cozze del Giovedì Santo". In seguito al proficuo andamento del progetto "CAAN Solidale", che in soli 4 mesi è riuscito a destinare a finalità sociali oltre 50 quintali di prodotti e che molta visibilità sta avendo anche sui social, gli Operatori dell'Ittico hanno manifestato la volontà di contribuire alle donazioni. Pertanto, in occasione del periodo pasquale è stata organizzata una consegna di cozze, polpi etc., per consentire la preparazione, da parte della Mensa sociale Santa Lucia a mare di Napoli, della tradizionale "zuppa di cozze" del Giovedì Santo per persone indigenti. L'iniziativa, anche per il suo alto valore simbolico (un piatto tipico della tradizione culinaria borbonica, utilizzato come mezzo di integrazione e condivisione per persone appartenenti a diverse culture e origini) è stata ampiamente seguita dalle telecamere di Rai3 con diretta dal Mercato Ittico CAAN in onda su Buongiorno Regione, nonché servizio giornalistico nell'edizione delle ore 14:00 del TgR Campania, girato dalla Mensa sociale S. Lucia a mare alla presenza, tra gli altri, dell'Assessore al Welfare del Comune di Napoli Roberta Gaeta.

In data 09/04/2019 un ampio servizio giornalistico, sempre in onda su Rai3, è stato dedicato all'utilizzo all'interno del CAAN del sistema di Bird control (a cura di Le Ali nel Vento) per l'allontanamento incruento e naturale dei volatili infestanti;

È stato, poi, dato il via alla iniziativa "Misuriamoci con CRIterio". Su proposta della Croce Rossa Napoli Nord (che detiene, in comodato d'uso gratuito, un locale al piano Terra della Palazzina Centro Ingressi) è stato avviato un progetto di informazione, sensibilizzazione e contrasto all'obesità, in collaborazione con un medico nutrizionista. Con cadenza mensile, presso il presidio CRI al CAAN, viene allestito un vero e proprio ambulatorio medico di cui i dipendenti, utenti, operatori CAAN (ma anche comuni cittadini) possono usufruire in maniera del tutto gratuita per misurare i parametri vitali ed avere una consulenza di base sugli stili di alimentazione, in modo da prevenire o diagnosticare precocemente eventuali disturbi o patologie.

Evoluzione prevedibile della gestione

L'accesso al percorso concordatario è stata una scelta altamente strategica per il futuro del CAAN poiché, l'esito positivo e, quindi, l'omologa del proposto piano concordatario, potranno consentire alla Società di raggiungere il fondamentale



obiettivo della esdebitazione così da poter programmare e dettagliare con maggiore concretezza futuri piani di sviluppo e di crescita.

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 2019, 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, all'esito della estinzione della procedura esecutiva (la cui declaratoria verrà richiesta all'esito della omologazione della proposta concordataria) promossa dalla Pizzarotti SpA, pendente innanzi al Tribunale di Nola e tuttora sospesa in pendenza di concordato;
- ✓ 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);
- ✓ avvenuta stipula di un patto para-concordatario con gli istituti bancari garantiti da privilegio sull'intero complesso mercatale, in forza del quale si è consentito il perseguimento della proposta concordataria e garantita la massima e migliore 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 31/12/2018 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

