

CENTRO AGROALIMENTARE DI NAPOLI
PROTOCOLLO ARRIVO N. 885

27 MAR. 2018

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D. LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39

**Agli Azionisti del
Centro Agro Alimentare di Napoli S.c.p.A.**

Relazione sul bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio del Centro Agro Alimentare di Napoli S.c.p.A. (di seguito anche "Società"), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2015, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

Responsabilità degli Amministratori per il bilancio d'esercizio

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Responsabilità della società di revisione

È nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio sulla base della revisione contabile. Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D.Lgs. 39/10. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

La revisione contabile comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione contabile comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, nonché la valutazione della presentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

Tuttavia, a causa degli aspetti descritti nel paragrafo "Elementi alla base della dichiarazione di impossibilità di esprimere un giudizio", fermo restando quanto evidenziato nel paragrafo "Altri rilievi", non siamo stati in grado di formarci un giudizio sul bilancio d'esercizio.

Elementi alla base della dichiarazione di impossibilità di esprimere un giudizio

La Società ha registrato nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 una significativa perdita di Euro 23,3 milioni circa che ha comportato una riduzione del patrimonio netto alla medesima data ad Euro 15,1 milioni circa, risultando il capitale diminuito di oltre un terzo. Sotto il profilo finanziario, la Società versa in una grave situazione di squilibrio, con un rilevante indebitamento corrente nei confronti di istituti bancari, fornitori ed altri soggetti, non disponendo delle risorse finanziarie necessarie per il regolare pagamento delle passività correnti e pregresse.

A tale riguardo, nella relazione sulla gestione gli Amministratori riferiscono che l'accordo di ristrutturazione finanziaria siglato con gli istituti di credito nel corso del 2013 non è stato rispettato da parte della Società nei suoi due assunti principali, vale a dire l'aumento di capitale sociale deliberato dalla compagine societaria e l'incasso del contributo in conto interessi di cui alla Legge 28 febbraio 1986 n. 41. Inoltre, gli Amministratori informano di aver avviato un'interlocuzione con il pool di banche finalizzata a realizzare una nuova operazione di ristrutturazione finanziaria che tuttavia non si è concretizzata, avendo gli istituti di credito comunicato alla Società la decadenza del beneficio del termine nel mese di giugno 2017. A seguito di ciò, non avendo avuto esito positivo neppure il tentativo portato avanti dalla Società di individuare un soggetto terzo che potesse rifinanziare la posizione debitoria in essere, gli Amministratori riportano di aver presentato, in data 9 gennaio 2018, ricorso di ammissione alla procedura di concordato preventivo presso il tribunale competente. Con decreto emesso il 19 gennaio 2018 il Tribunale di Nola ha ammesso la Società a tale procedura concorsuale, concedendo alla stessa il termine di 120 giorni per il deposito della documentazione prevista dalla legge, nonché del piano concordatario.

Nel grave contesto così venutosi a determinare, come riferito dagli Amministratori nella relazione sulla gestione, la possibilità di disporre di adeguate risorse finanziarie, tali da permettere il rimborso dei debiti e la prosecuzione dell'attività operativa, è subordinata ad alcuni rilevanti presupposti essenziali che risiedono, in particolare, nella predisposizione di un piano industriale, che contempli la risoluzione della grave crisi in cui versa la Società, e nella conseguente positiva definizione della procedura di concordato preventivo. Ciò evidenzia la presenza di significative incertezze sulla capacità della Società di operare nel prevedibile futuro.

Nella delineata situazione, non risultando ancora definito il piano concordatario, avuto riguardo alle significative incertezze connesse alla positiva definizione del processo di risoluzione della grave crisi in cui versa la Società, gli Amministratori informano di aver predisposto il bilancio d'esercizio con criteri di funzionamento, adottando tuttavia le cautele valutative che la situazione di crisi impone e facendo riferimento alle previsioni di cui al paragrafo 7 dell'OIC 5.

Non risultando disponibile alla data attuale un piano economico-finanziario, non è stato possibile da parte nostra valutare la ragionevolezza delle ipotesi e delle assunzioni di base e di concludere le procedure di revisione previste e ciò con particolare riferimento alla valutazione circa la realizzabilità dell'attivo e circa la presenza di eventuali passività da iscrivere in bilancio.

Pertanto, in considerazione delle obiettive incertezze in relazione alla realizzazione dell'attivo, all'insorgenza di altre passività nonché al verificarsi di eventuali sopravvenienze, pur avuto riguardo alle limitazioni alle nostre procedure di revisione in precedenza richiamate, non possiamo escludere che nella fattispecie avrebbe dovuto trovare diversa applicazione quanto previsto dai principi contabili nell'ipotesi in cui viene meno il postulato della continuità aziendale. In particolare, a titolo indicativo, con riferimento alle attività iscritte nel bilancio al 31 dicembre 2015, l'adozione di criteri di funzionamento nella prospettiva della situazione di crisi di impresa, che come riferito dagli Amministratori sono stati adottati nella predisposizione del bilancio al 31 dicembre 2015, richiedono di considerare il mutato orizzonte temporale di permanenza

dell'impresa in funzionamento e la conseguenza di tale mutamento sulla residua vita utile delle immobilizzazioni.

A tale riguardo si evidenzia quanto segue:

- nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2015, a seguito di perizia di stima del complesso immobiliare della Società, sono state operate svalutazioni per complessivi Euro 18,5 milioni circa. Il professionista terzo incaricato ha stimato il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare della Società, indicando inoltre una vita utile residua dei fabbricati che compongono tale complesso pari a 65 anni, a fronte di una vita utile stimata dalla Società pari a 100 anni sino a tutto il 31 dicembre 2014. Sia la stima del valore di mercato del complesso immobiliare della Società, rispetto a cui peraltro non ci sono state rese disponibili tutte le fonti ed assunzioni utilizzate dal professionista incaricato ciò costituendo una limitazione al procedimento di revisione applicabile nella fattispecie, che quella inerente la residua vita utile dei fabbricati, adottate dagli Amministratori ai fini della redazione del bilancio al 31 dicembre 2015, non tengono conto della diversa prospettiva aziendale di un'impresa in crisi che caratterizza attualmente la Società;
- al 31 dicembre 2015 la Società presenta nella voce "Altre immobilizzazioni immateriali" i costi relativi agli interventi realizzati presso il mercato ittico di Napoli di Piazza Duca degli Abruzzi, per Euro 132 mila, in forza del contratto di concessione siglato con il Comune di Napoli nel corso del 2014. Secondo quanto riferiscono gli Amministratori nella relazione sulla gestione, tali interventi sono terminati nel mese di maggio 2016, mentre i tentativi di avviare la struttura mercatale oggetto di concessione da parte del Comune di Napoli hanno avuto esito negativo fino alla data attuale.

Sia con riferimento al complesso immobiliare che agli interventi realizzati presso il mercato ittico di Napoli, come descritti in precedenza, avuto riguardo alle significative incertezze circa l'evoluzione futura della gestione, nonché alle riportate limitazioni al procedimento di revisione, non può escludersi la necessità che debbano apportarsi rettifiche ai valori a cui tali attività sono state iscritte nel bilancio al 31 dicembre 2015.

Quanto sopra descritto, e segnatamente i) le condizioni finanziarie e patrimoniali della Società, ii) la mancata definizione di un'operazione di ristrutturazione finanziaria, che ha richiesto la successiva attivazione della procedura di concordato preventivo, iii) le conseguenti incertezze connesse alla realizzabilità dell'attivo ed alla capacità di far fronte alle passività sociali, in mancanza di un piano industriale che contempra la risoluzione della grave crisi in cui versa la Società nell'ambito della citata procedura concorsuale, evidenzia l'esistenza di molteplici significative incertezze con potenziali interazioni e possibili effetti cumulati rilevanti sul bilancio della Società.

Altri rilievi

Si rileva quanto segue:

- come riferito dagli Amministratori nella relazione sulla gestione, Città Metropolitana di Napoli, titolare del 3,99% del capitale sociale della Società, a seguito del tentativo di dismissione della propria partecipazione mediante procedura di vendita ad evidenza pubblica, andata tuttavia deserta, ritiene che la propria partecipazione sia cessata di diritto con decorrenza dal 1° gennaio 2015, ai sensi del comma 569 della Legge n. 147 del 2013. In data 15 giugno 2017 Città Metropolitana di Napoli notificava ingiunzione di pagamento della complessiva somma di Euro 1,6 milioni circa, comprensivi di interessi legali, ai fini del recupero delle somme alla stessa dovute a titolo di liquidazione in denaro del valore della partecipazione dismessa. Tale provvedimento è stato impugnato dalla Società e pende tuttora

giudizio dinanzi al tribunale di Napoli. A fronte di ciò la Società ha iscritto nel bilancio al 31 dicembre 2015 debiti nei confronti della Città Metropolitana per Euro 1,6 milioni circa, con contropartita un'attività rappresentata dalla voce "azioni proprie" per il valore corrispondente. Gli Amministratori sostengono di aver iscritto prudenzialmente nel passivo patrimoniale il valore più elevato richiesto dalla Città Metropolitana di Napoli, a fronte di quello emergente da apposite valutazioni, pari ad Euro 700 mila. Si evidenzia che tale ultimo valore non deriva dal procedimento di cui all'art. 2437 ter c.c., richiamato di seguito.

A tale riguardo, la Società ha acquisito apposito parere legale che, nel confermare la circostanza secondo cui il recesso di Città Metropolitana di Napoli decorrerebbe a far data dal mese di gennaio 2015, ai fini del procedimento di valutazione di quanto spettante a tale azionista rimanda a quanto previsto dall'art. 2437 ter c.c. Tale procedimento valutativo non è stato, tuttavia, adottato dalla Società che ha ritenuto di iscriverne in bilancio le somme richieste da Città Metropolitana di Napoli, come descritto in precedenza, ed in assenza di apposita delibera assembleare di acquisto di azioni proprie. Qualora gli Amministratori avessero adottato il procedimento di valutazione di cui all'art. 2437 ter c.c., come evidenziato dal parere del professionista incaricato, sarebbero potute emergere rettifiche al bilancio, sia con riferimento all'attivo che al passivo patrimoniale, allo stato non determinabili.

Con riferimento al trattamento contabile adottato dalla Società, vale a dire l'iscrizione di un debito con contropartita un'attività rappresentata dalla voce "azioni proprie" per il valore corrispondente, si rileva che la Società, diversamente da quanto richiesto dai principi contabili di riferimento per i bilanci in chiusura al 31 dicembre 2015, non ha costituito nel patrimonio netto una "riserva per azioni proprie in portafoglio", mentre ha indicato in nota integrativa, nell'apposito prospetto inerente la disponibilità delle componenti di patrimonio netto, l'indisponibilità delle riserve per il valore corrispondente alle azioni proprie. Ciò, secondo quanto riferito dagli Amministratori in nota integrativa, non essendo intervenuta apposita delibera assembleare di acquisto delle azioni proprie;

- la Società ha in essere un articolato contenzioso con Impresa Pizzarotti & C. S.p.A. che, a seguito del mancato pagamento delle rate in scadenza previsto dall'atto transattivo siglato tra le parti nel mese di ottobre 2012, ha avanzato ricorso per l'ottenimento di un decreto ingiuntivo reso provvisoriamente esecutivo dal giudice adito con ordinanza del 11 gennaio 2017, mediante cui è stato ingiunto alla Società il pagamento della somma complessiva di Euro 5,8 milioni, oltre spese ed interessi. Sulla base di tale ingiunzione, la controparte ha notificato atto di precetto e, successivamente, in data 22 maggio 2017 atto di pignoramento presso terzi fino a concorrenza di Euro 9,3 milioni circa, con cui Impresa Pizzarotti & C. S.p.A. ha inteso sottoporre ad esecuzione i crediti che la Società vanterebbe nei confronti di diversi soggetti, ed in particolare quelli verso il Ministero dello Sviluppo Economico e quelli verso la Regione Campania. Avverso tale procedura esecutiva, per il tramite del legale incaricato, la Società ha proposto opposizione risultando tale giudizio pendente alla data attuale.

Secondo quanto riferiscono gli Amministratori nella relazione sulla gestione, a tale procedura giudiziale è intimamente connessa l'azione di risarcimento, promossa dalla Società nel corso del 2016 nei confronti di Impresa Pizzarotti & C. S.p.A. e di altri soggetti. La Società ha, infatti, richiesto in giudizio la condanna dei convenuti a risarcire i vizi occulti inerenti alla realizzazione del piazzale di sosta del centro agro alimentare, in difformità rispetto alle previsioni contrattuali, e a numerosi vizi costruttivi, per un valore complessivo di Euro 12,4 milioni circa, oltre interessi e rivalutazione. In particolare, i vizi occulti lamentati dalla Società nell'atto di citazione consisterebbero nel riempimento della platea di sottofondo del piazzale con materiale diverso da quello previsto in capitolato, e consistente in larga prevalenza da rifiuti non trattati che, secondo quanto riportano gli Amministratori, non presenterebbero le

caratteristiche dei rifiuti pericolosi, come definiti dal D.Lgs. 152/2006. Anche tale giudizio risulta pendente alla data attuale.

A tale riguardo segnaliamo di non aver ottenuto gli elementi probativi e la documentazione comprovante l'insussistenza di eventuali rischi attuali in capo alla Società, che richiederebbero il sostenimento di costi di ripristino, oltre che inerenti ulteriori profili di responsabilità in capo alla Società, non direttamente correlati all'esito del richiamato giudizio. Conseguentemente, non è stato possibile svolgere le procedure di revisione necessarie ai fini dell'accertamento della corretta iscrizione dei fondi per rischi ed oneri, nonché della correttezza e completezza dell'informativa fornita nella nota integrativa;

- la Società presenta nella voce "Altri crediti" crediti nei confronti della Città Metropolitana di Napoli per Euro 110 mila. A tale riguardo segnaliamo di non aver ottenuto gli elementi probativi e la documentazione comprovante l'esistenza e la recuperabilità di tali crediti. Conseguentemente, non è stato possibile svolgere le procedure di revisione necessarie ai fini dell'accertamento della corretta iscrizione e della recuperabilità degli stessi;
- la Società rileva tra i ricavi di esercizio i corrispettivi derivanti dall'accesso alla propria struttura da parte degli operatori del mercato agro alimentare. Pur a fronte dell'introduzione di un nuovo sistema, a decorrere dal mese di marzo 2015, la Società ha sofferto problematiche di elusione dei pagamenti per un numero non trascurabile di accessi. In relazione a tale circostanza, che configura peraltro una carenza significativa nel sistema di controllo interno della Società, segnaliamo che non è stato possibile acquisire gli elementi probativi ritenuti necessari nella fattispecie, ai fini dell'accertamento della corretta iscrizione dei ricavi e dell'insussistenza di rischi in capo alla Società, ciò costituendo una limitazione all'applicazione dei principi di revisione di riferimento. Nella relazione sulla gestione gli Amministratori descrivono le azioni poste in essere al fine di ridurre tale fenomeno;
- la Società ha rilevato nel conto economico al 31 dicembre 2015 il costo relativo ad alcuni servizi rilevanti (principalmente quelli di assistenza ai varchi, facchinaggio, manutenzione, pulizia, smaltimento rifiuti e vigilanza) sulla base di fatture pervenute da taluni fornitori, a fronte tuttavia di contratti scaduti e, per quanto riferitoci, non rinnovati alla data di riferimento del bilancio. La mancanza di tali contratti non ci ha consentito di concludere sulla validità delle prestazioni di servizio ricevute dalla Società, nonché sulla congruità delle stesse e la corretta rappresentazione in bilancio;
- con riferimento ai costi relativi ai compensi degli Amministratori, segnaliamo di non aver ottenuto gli elementi probativi e la documentazione comprovante la corrispondenza di tali importi alla delibera assembleare di nomina degli Amministratori, nel quadro normativo applicabile alla Società. Conseguentemente, non è stato possibile svolgere le procedure di revisione necessarie ai fini dell'accertamento della corretta iscrizione di tali costi, nonché della correttezza e completezza della nota integrativa;
- alla data della presente relazione non abbiamo ottenuto risposta alla richiesta di informazioni inviata a quattro istituti di credito, né siamo stati in grado di svolgere tutte le procedure alternative nella fattispecie necessarie. Inoltre, non abbiamo ottenuto l'aggiornamento delle risposte ad una data prossima a quella di chiusura del nostro lavoro da parte di sei consulenti legali. Tali informazioni sono ritenute necessarie per l'accertamento della correttezza dei saldi contabili, dell'eventuale esistenza di passività potenziali che debbano essere riflesse in bilancio, nonché della correttezza e completezza della nota integrativa.

Dichiarazione di impossibilità di esprimere un giudizio

A causa delle incertezze e limitazioni descritte nel paragrafo "Elementi alla base della dichiarazione di impossibilità di esprimere un giudizio", fermo restando quanto evidenziato nel paragrafo "Altri rilievi", non siamo in grado di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio del Centro Agro Alimentare di Napoli S.c.p.A. al 31 dicembre 2015.

Richiamo d'informativa

Richiamiamo l'attenzione sulle seguenti informazioni:

- come riferito dagli Amministratori nella relazione sulla gestione l'azionista Comune di Volla ha comunicato la volontà di dismettere la propria partecipazione, pari al 2,49%, in data 27 novembre 2015. A tale riguardo, la Società ha acquisito apposito parere legale secondo cui allo stato, tenuto conto della circostanza per cui il Comune di Volla non abbia ancora dato seguito alla procedura per la liquidazione della propria partecipazione prevista dal quadro normativo applicabile, esso possa considerarsi ancora azionista della Società. Sulla base di tale parere, gli Amministratori non hanno ritenuto di iscrivere alcuna passività nel bilancio al 31 dicembre 2015. Si evidenzia, inoltre, che anche la Camera di Commercio di Napoli, azionista della Società detenendo il 9,09% del capitale sociale, in data 9 maggio 2016 ha comunicato la propria determinazione di procedere alla dismissione della partecipazione da essa detenuta nel capitale sociale, pari al 9,09%;
- al 31 dicembre 2015 la Società presenta nella voce "Crediti verso altri" crediti per contributi ministeriali in conto interessi, ai sensi della Legge 28 febbraio 1986 n. 41, pari ad Euro 4,3 milioni circa. Secondo quanto descritto dagli Amministratori nella relazione sulla gestione tali somme, pur accreditate presso l'intermediario finanziario, risultano oggetto della procedura esecutiva attivata dalla società Impresa Pizzarotti & C. S.p.A., creditrice della Società, nei confronti della quale è in essere un contenzioso, come più ampiamente descritto al precedente paragrafo "Altri rilievi";
- al 31 dicembre 2015 la Società presenta nella voce "Crediti verso altri" crediti verso la Regione Campania, pari ad Euro 1,2 milioni circa, in relazione alle opere di realizzazione delle rampe di accesso al centro mercatale, di cui la Società risulta essere ente esecutore, secondo quanto previsto da apposita convenzione sottoscritta con la Regione Campania nel 2013. Secondo quanto descritto dagli Amministratori nella relazione sulla gestione tali somme risultano oggetto della procedura esecutiva di pignoramento attivata dalla società Impresa Pizzarotti & C. S.p.A., creditrice della Società, nei confronti della quale è in essere un contenzioso, come più ampiamente descritto al precedente paragrafo "Altri rilievi".

Il nostro giudizio non contiene rilievi con riferimento a tali aspetti.

Altri aspetti

Il bilancio d'esercizio del Centro Agro Alimentare di Napoli S.c.p.A. per l'esercizio chiuso il 31 dicembre 2014 è stato sottoposto a revisione contabile da parte di un altro revisore che, il 12 giugno 2015, non è stato in grado di esprimere un giudizio su tale bilancio a causa degli effetti connessi alle incertezze e delle limitazioni alle proprie verifiche, descritti nella relazione da questi emessa.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Dichiarazione di impossibilità di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio

Siamo stati incaricati di svolgere le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete agli Amministratori del Centro Agro Alimentare di Napoli S.c.p.A., con il bilancio d'esercizio del Centro Agro Alimentare di Napoli S.c.p.A. al 31 dicembre 2015. A causa della rilevanza di quanto descritto nel paragrafo "Elementi alla base della dichiarazione di impossibilità di esprimere un giudizio", fermo restando quanto evidenziato nel paragrafo "Altri rilievi", della Relazione sul bilancio d'esercizio, non siamo in grado di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio del Centro Agro Alimentare di Napoli S.c.p.A. al 31 dicembre 2015.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



Mariano Bruno
Socio

Napoli, 26 marzo 2018