

CENTRO AGRO ALIMENTARE DI NAPOLI SCPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2020

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

	31-12-2020	31-12-2019
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
7) altre	1.371.330	1.517.760
Totale immobilizzazioni immateriali	1.371.330	1.517.760
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	76.296.115	77.191.303
2) impianti e macchinario	202.135	205.213
3) attrezzature industriali e commerciali	8.884	8.078
5) immobilizzazioni in corso e acconti	982.936	982.936
Totale immobilizzazioni materiali	77.490.070	78.387.530
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)	78.866.944	79.910.834
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.753.610	3.040.965
Totale crediti verso clienti	2.753.610	3.040.965
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	20.364	44.445
Totale crediti tributari	20.364	44.445
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	6.254.518	6.214.793
esigibili oltre l'esercizio successivo	36.153	36.153
Totale crediti verso altri	6.290.671	6.250.946
Totale crediti	9.064.645	9.336.356
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	2.730.645	1.287.999
3) danaro e valori in cassa	104.051	80.935
Totale disponibilità liquide	2.834.696	1.368.934
Totale attivo circolante (C)	11.899.341	10.705.290
D) Ratei e risconti	3.942	14.086
Totale attivo	90.770.227	90.630.210
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	(38.442.667)	(33.006.861)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(3.094.471)	(5.435.806)
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(1.602.633)	(1.602.633)
Totale patrimonio netto	(4.684.895)	(1.590.424)



B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	862.717	353.711
4) altri	2.372.409	2.742.153
Totale fondi per rischi ed oneri	3.235.126	3.095.864
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	323.147	294.229
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	48.938.341	46.327.331
Totale debiti verso banche	48.938.341	46.327.331
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	11.147.712	10.155.743
Totale debiti verso fornitori	11.147.712	10.155.743
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.939.059	3.969.953
Totale debiti tributari	3.939.059	3.969.953
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	19.285	28.748
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	19.285	28.748
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.691.997	1.780.548
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.219.381	2.170.980
Totale altri debiti	3.911.378	3.951.528
Totale debiti	67.955.775	64.433.303
E) Ratei e risconti	23.941.074	24.397.238
Totale passivo	90.770.227	90.630.210



Conto economico

	31-12-2020	31-12-2019
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.589.231	5.586.938
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	472.293	472.293
altri	1.957.266	1.846.919
Totale altri ricavi e proventi	2.429.559	2.319.212
Totale valore della produzione	8.018.790	7.886.150
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	55.989	84.376
7) per servizi	5.358.708	4.826.840
8) per godimento di beni di terzi	8.396	13.164
9) per il personale		
a) salari e stipendi	389.746	391.692
b) oneri sociali	110.213	114.815
c) trattamento di fine rapporto	29.669	30.885
Totale costi per il personale	529.628	537.392
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	27.236	27.236
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.020.967	1.025.034
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	119.194	119.194
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	68.985	212.789
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.236.382	1.384.253
12) accantonamenti per rischi	500.240	377.514
13) altri accantonamenti	-	258.000
14) oneri diversi di gestione	301.937	586.622
Totale costi della produzione	7.991.280	8.068.161
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	27.510	(182.011)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	917	2.391
Totale proventi diversi dai precedenti	917	2.391
Totale altri proventi finanziari	917	2.391
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	3.087.461	5.183.725
Totale interessi e altri oneri finanziari	3.087.461	5.183.725
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(3.086.544)	(5.181.334)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(3.059.034)	(5.363.345)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte relative a esercizi precedenti	35.437	72.461
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	35.437	72.461
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(3.094.471)	(5.435.806)

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

31-12-2020 31-12-2019

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)

Utile (perdita) dell'esercizio	(3.094.471)	(5.435.806)
Imposte sul reddito	35.437	72.461
Interessi passivi/(attivi)	3.086.544	5.181.334
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	27.510	(182.011)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	529.909	666.399
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.048.203	1.052.270
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	119.194	119.194
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(3.087.461)	(5.183.725)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	(1.390.155)	(3.345.862)
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(1.362.645)	(3.527.873)
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	287.355	330.461
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	991.969	968.850
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	10.144	3.846
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(456.164)	(460.409)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(75.946)	(941.633)
Totale variazioni del capitale circolante netto	757.358	(98.888)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(605.287)	(3.626.761)
Altre rettifiche		
(Imposte sul reddito pagate)	(54.725)	-
(Utilizzo dei fondi)	(361.729)	(323.340)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(1.021.741)	(3.950.098)

B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento

Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(123.507)	(129.974)
Immobilizzazioni immateriali		
Disinvestimenti	-	119.194
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(123.507)	(10.779)

C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento

Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	2.611.010	4.191.786
Mezzi propri		
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	2.611.010	4.191.786
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	1.465.762	230.908
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	1.287.999	1.182.438
Danaro e valori in cassa	80.935	130.128
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.368.934	1.312.566
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	2.730.645	1.287.999
Danaro e valori in cassa	104.051	80.935
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	2.834.696	1.368.934

Informazioni in calce al rendiconto finanziario

Il rendiconto finanziario, con il metodo indiretto, è stato elaborato comparato con l'annualità 2019 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 31-12-2020

Nota integrativa, parte iniziale

PREMESSA - CONTENUTO E FORMA DEL BILANCIO

PREMESSA

Signori azionisti,

il bilancio al 31/12/2020 viene riproposto alla vostra approvazione a seguito degli eventi intervenuti dopo l'ultima assemblea Soci del 23 settembre 2021.

In quella sede il socio di maggioranza, Comune di Napoli, rappresentato dall'assessore al Bilancio dott. ssa Galiero, nonché gli altri soci presenti ritennero opportuno rinviare l' approvazione del Bilancio al 31 /12/2020 all'esito del procedimento di opposizione al decreto di omologa del concordato preventivo pendente avanti alla Corte di Appello. E' da segnalare che in quel frangente fu determinante la circostanza di lasciare alla nuova giunta Comunale, che da li a poco si sarebbe insediata, la decisione in merito alla approvazione del Bilancio e ciò in un'ottica di trasparenza nei confronti del futuro Sindaco di Napoli quale socio di maggioranza. Il Bilancio, presentato alla approvazione dei soci nella seduta del 23 settembre 2021, veniva corredato dalle relazioni del Collegio Sindacale e della Società di revisione. Entrambe, pur convenendo sulla circostanza che il bilancio fornisse una rappresentazione veritiera e corretta della situazione economico-patrimoniale della azienda, dichiaravano di non poter esprimere un giudizio, attesa la pendenza del giudizio in Corte di Appello promosso dai tre creditori dissenzienti .al procedimento di omologa .

Si ricorderà che già nella fase preliminare alla omologa tre creditori (Pizzarotti Spa, DP Costruzioni Srl e Comune di Volla) proponevano le proprie doglianze che venivano tutte analizzate e superate dal Tribunale di Nola che così procedeva alla omologa. Gli opposenti ricorrevano alla Corte di Appello e quest'ultima, dopo vari rinvii, pronunciandosi nello specifico sulle sole doglianze del Comune di Volla, ha ritenuto di accoglierle aderendo, a detta della stessa Corte, "*ad una tesi giurisprudenziale più convincente rispetto a quella seguita dalla Società e dal Tribunale di Nola*" Nello specifico la sentenza della Corte di appello, notificata il 12 gennaio 2022, ha disposto la revoca del concordato preventivo. Avverso la sentenza è stato proposto ricorso in Cassazione il cui principale effetto è quello di far rimanere "*il concordato ritualmente incardinato*" fino al relativo pronunciamento ed esplicando i suoi effetti di tutela nei confronti delle pretese di Terzi.

Alla luce delle suesposte considerazioni restano confermati i criteri di redazione e gli schemi di del bilancio al 31/12/2020, unitamente alla nota integrativa approvati nel consiglio di amministrazione del 30 luglio 2021 e proposti nella richiamata assemblea del 23 settembre 2021 in quanto, si ribadisce nuovamente, il concordato preventivo risulta *di diritto* incardinato ed operativo presso il Tribunale di Nola, fino al pronunciamento dei Supremi Giudici.



Tanto premesso, si riporta di seguito la nota di accompagnamento al Bilancio al 31/12/2020 aggiornata nella sola parte descrittiva per recepire gli avvenimenti intervenuti dopo il 30 luglio 2021.

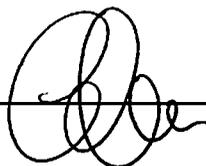
Signori Azionisti

si fa integrale richiamo alla nota integrativa al Bilancio al 31/12/2019 ove la società sosteneva con forza la volontà di ripresentare una nuova proposta concordataria, ciò nella consapevolezza di aver avviato un percorso virtuoso della gestione e superato le criticità via via presentatosi durante il complesso iter della prima procedura concordataria. Come ricorderete quest'ultima ha avuto un non felice epilogo a causa della impossibilità da parte di Alma srl ad acquistare il Cash & Carry, condizione che era stata posta a base della prima proposta concordataria.

La nuova proposta Concordataria, presentata in data 05/08/2020, è stata omologata con decreto del Tribunale di Nola del 5 maggio 2021.

Si ripercorrono le fasi salienti della complessa vicenda concordataria della società che, come ricordato, ha visto la stessa presentare tra il 2018 e 2020 due proposte di Concordato entrambe valutate positivamente dal Tribunale competente sia pure con epiloghi diversi.

In data 9 gennaio 2018 il Centro Agro-Alimentare di Napoli S.c.p.A. ("CAAN" o "Società") depositava presso il Tribunale di Nola domanda prenotativa di Concordato "in bianco" ex art. 161 co.6 L.F.. Con decreto del 18/01/2018 il Tribunale di Nola ammetteva il CAAN alla procedura di Concordato preventivo, assegnando il termine di 120 giorni – poi prorogati di ulteriori 60 – per il deposito della proposta di Concordato preventivo in continuità ex art. 186-bis L.F.. Pertanto, in data 18/07/2018 la Società depositava la proposta ed il Piano Concordatario in continuità cui sono seguite richieste di chiarimento da parte dei Commissari Giudiziali e relative memorie integrative da parte della Società. In seguito, in data 28/05/2019, si teneva l'adunanza dei creditori per il voto di rito ed in data 20/06/2019 i Commissari depositavano la relazione con gli esiti delle manifestazioni di voto, all'interno della quale si evidenziava il raggiungimento delle maggioranze di cui agli artt. 177 e 178 L.F. Con apposito decreto datato 02/07/2019, il Tribunale fissava l'udienza per l'omologa del Concordato in data 31/10/2019. In data 25/07/2019 il Tribunale di Nola disponeva altresì la vendita dell'immobile Cash & Carry con procedura competitiva, in quanto considerato bene non strettamente funzionale all'esercizio dell'attività di impresa, fissando la data del 17/09/2019 per le operazioni di rito. Rilevando tuttavia che alla data prevista per l'omologazione risultava ancora pendente il termine per il versamento del saldo prezzo relativo al Cash & Carry da parte di Alma S.r.l., attuale conduttore del medesimo immobile, che in data 14/01/2019 aveva presentato offerta irrevocabile di acquisto ex art. 1329 c.c., il Tribunale rinviava all'udienza del 6/02/2020 la verifica per la omologazione del Concordato. Con provvedimento del 21/11/2019 il G.D. dr.ssa Paduano precisava che il termine ultimo per il versamento del saldo del prezzo per l'acquisto del Cash & Carry era il 31/12/2019 e che in caso di mancato versamento del saldo entro tale termine avrebbe determinato il diritto del Concordato ad incamerare la cauzione, salvo il diritto al



maggior danno. Parallelamente, in data 22/12/2019 gli istituti di credito interessati (BNL, Intesa San Paolo e Neprix in qualità di procuratore dei cessionari dei crediti di MPS ed Unicredit) prorogavano la validità del patto paraconcordatario dal 31/12/2019 sino al 30/06/2020.

Successivamente, scaduto il termine per il versamento del saldo del prezzo di cui prima, Alma S.r.l., interpellata dai Commissari Giudiziali, in data 22/01/2020 risultava impossibilitata a versare le somme per l'acquisto dell'immobile Cash & Carry per effetto del mancato completamento dell'iter burocratico necessario all'ottenimento del leasing. Sulla scorta di ciò i Commissari Giudiziali, nel depositare la relazione ex art. 172 L.F. in data 27/01/2020, dichiaravano l'irrealizzabilità del programma concordatario approvato dalla maggioranza dei creditori. In data 04/02/2020, il Consiglio di Amministrazione del CAAN, prendendo atto dei fatti intervenuti nei mesi precedenti, conferiva pertanto all'unanimità mandato all'avvocato Antonio Actis di depositare formale rinuncia alla procedura concordataria n.1/2018. Tale rinuncia fu formalmente depositata in data 05/02/2020.

La società avviava subito la predisposizione del nuovo piano concordatario ed ancora una volta gli istituti bancari, creditori del debito per il mutuo ipotecario ed interessi accessori, sostenevano la società sottoscrivendo un nuovo patto paraconcordatario che, tra le altre, prevede lo storno degli interessi passivi maturati dal 09/01/2018 alla data di presentazione della nuova proposta concordataria (06/08/2020) in ipotesi di accoglimento dell'omologa con relativo passaggio in giudicato .

In data 05.08.2020 il CAAN depositava presso il Tribunale di Nola la nuova proposta di Concordato preventivo e la documentazione richiesta per legge ex art. 161 L.F.. Successivamente al deposito, in data 11.08.2020 il Tribunale ha depositato provvedimento con il quale veniva richiesto al CAAN di rendere chiarimenti ed integrazioni e di depositare ulteriore documentazione a supporto della proposta. Tali integrazioni sono state depositate in data 10/09/2020.

Il Tribunale sciogliendo la riserva assunta all'esito dell'udienza del 17/09/2020, con provvedimento del 13/10/2020, disponeva l'apertura della procedura nominando il Giudice delegato la dott.ssa Giuseppe D' Inverno. Successivamente, in data 19/01/2021, si teneva l'adunanza dei creditori e, decorsi i termini dell' art. 178 l. fall., previa comunicazione dei CG del 15.02.2021, il Tribunale fissava l'udienza per l' omologazione al 8/04/2021, in occasione della quale i Commissari giudiziali con relazione ex art. 180 l. fall. del 30/03/2021 davano conto, tra l'altro, del raggiungimento della doppia maggioranza per teste e per classi.

In data 05/05/2021 il Tribunale ha emesso decreto di Omologa del Concordato. Purtroppo, entro i termini di legge fissati per l'opposizione al decreto di omologa, tre creditori, Pizzarotti Spa, DP Costruzioni ed il Comune di Volla, hanno proposto opposizione. avanti alla Corte di Appello di Napoli

In data 7 luglio 2021 la società trasmetteva agli Organi della Procedura la prima relazione semestrale con la esposizione dei dati economico patrimoniali a tutto il 30 aprile 2021 e relativo cash flow finanziario con l'evidenza di risultati *migliorativi* rispetto al Piano Concordatario .

In data 17/11/2021 presentava la seconda relazione semestrale con l'esposizione dei dati economici patrimoniale al 31 ottobre 2021 e relativo cash flow finanziario e si confermava la positiva tendenza.

In data 14 dicembre 2021 la società proponeva al Tribunale di Nola istanza per procedere al Primo riparto a favore dei creditori.

In data 23 dicembre 2021 gli Istituti Bancari (i principali creditori del CAAN sia per importo che per grado di privilegio) riconfermavano la fiducia nel Piano concordatario e prorogavano il Patto paraconcordatario al 31 luglio 2022 .

Purtroppo, come segnalato nella premessa la Corte di Appello con sentenza notificata il 12 gennaio 2022 ha disposto la revoca dell'omologa del concordato ed assicurato, di contro, il termine di 30gg per l'opposizione avanti a Supremi Giudici.

Il Ricorso risulta presentato in data 11 febbraio 2022. Tale circostanza assicura, dal punto di vista giuridico, la permanenza della procedura concordataria che risulta pertanto ritualmente incardinata presso il Tribunale di Nola e ciò almeno fino alla pronuncia dei Supremi Giudici

Alla luce degli avvenimenti sopra richiamati, tenuto conto dell'attuale "status giuridico" della procedura , il bilancio viene redatto con i criteri di funzionamento prudenzialmente mitigati da tutte le cautele valutative che la situazione transitoria impone ed in coerenza con i criteri contabili adottati nei precedenti bilanci ove detti criteri sono stati adattati ad un ottica conservativa del patrimonio aziendale. In particolare, sono stati accantonati gli interessi passivi di mora sul mutuo ipotecario nonché gli interessi di mora commerciali sul debito verso il Fornitore Pizzarotti oggetto di decreto ingiuntivo. E' stato altresì accantonato il debito complessivo dell'imposta IMU di competenza dell'intero esercizio 2020 calcolato in base alle rendite accertate dall'Ufficio competente. Si ricorda che nella proposta concordatario il debito Imu a tutto il 06/08/2020 è stato ammesso in sede di omologa nella classe dei creditori chirografi con percentuale di recupero del 13% .

Una attenta e prudente analisi è stata fatta per i crediti verso clienti e valutato il rischio di eventuali insolvenze con conseguente accantonamento al F.do rischi. Anche il contenzioso legale è stato oggetto di approfondita analisi al fine di individuare rischi di soccombenza nelle controversie in corso.

Principio contabile-OIC 19: quantificazione degli effetti economici e patrimoniali a seguito della intervenuta omologa nel corso del 2021.

Il principio contabile citato prevede che nel caso in cui il concordato diviene efficace con il provvedimento di omologa tra la data di chiusura dell'esercizio e la data di formazione del bilancio, nel progetto di bilancio dell'esercizio in chiusura deve essere fornita adeguata informativa sulle caratteristiche dell'operazione e sui potenziali effetti patrimoniali ed economici che si andranno a produrre negli esercizi successivi. In particolare il piano prevede la formazione di 7 classi (di cui 5 votanti) di cui

- la Classe 1 composta dai Creditori assistiti da privilegio speciale sugli Immobili (Istituti Finanziari) che verranno rimborsati integralmente, per la parte non riscadenziata e per la parte non degradata con Patto paraconcordatario;
- la Classe 2 composta dai Creditori assistiti da privilegio speciale ricompresi Enti previdenziali, fornitori, professionisti e altri privilegiati che verranno rimborsati integralmente;

- la classe 3 composta da creditori suddivisi secondo "posizione e giuridica" ed "interessi economici omogenei" che raggruppa creditori di rango ipotecario degradati a chirografo su base volontaria (istituti finanziari) in forza di patto Para concordatario. Percentuale di soddisfo 12%;
- la classe 4 composta sempre da creditori suddivisi secondo "posizione giuridica" ed "interessi economici omogenei" che raggruppa creditori di rango ipotecario degradati a chirografo su base volontaria (istituti finanziari) in forza di patto Para concordatario, ma con riferimento alla posizione "derivata" dalla cartolarizzazione dei crediti ceduti. Percentuale di soddisfo 11%;
- la classe 5 composta dal creditore Ente pubblico degradato il cui credito è stato degradato in chirografo sia pure con soddisfazione maggiore rispetto agli altri creditori chirograri. Percentuale di soddisfo 13%;
- la classe 6 composta da creditori chirografari "cd.strategici anteriori" al concordato che vengono considerati essenziali e/o funzionali per il prosieguo delle attività aziendali. Percentuale di soddisfo 70%;
- la classe 7 composta da tutti gli altri creditori chirografari ab origine. Percentuale di soddisfo 10%.

Riguardo ai tempi e le modalità di pagamento la procedura prevede che i creditori di cui alla classe 1) e 2) verranno pagati mediante i flussi di cassa e le disponibilità già acquisite entro il primo anno dall'omologa del concordato. I creditori di cui alle classi 3), 4) e 5) verranno pagati a partire dal terzo anno. I creditori di cui alla classe 6) verranno pagati entro 12 mesi dall'omologa del concordato mentre quelli della classe 7) in tre rate entro il terzo, quarto e quinto anno dall'omologa rispettivamente 25%, 25% e 50%.

Si riportano le seguenti tabelle rappresentative degli effetti economico patrimoniali che si andranno a produrre in caso di positivo epilogo del giudizio in Cassazione. In particolare si rileverà la sopravvenienza da stralcio e rinunce per euro 34,7 milioni così rappresentata:

Dettaglio stralci vs istituti bancari e delle rinunce di Piano				
	Passivo concordatario (ante rinunce)	Fabbisogno concordatario	Passivo Stralciato	Rinunce
Istituti bancari ipotecari	31.094	25.062		- 6.031
Totale Istituti ipotecari	31.094	25.062		- 6.031
Banco di Napoli(SP)BNL Illimity	10.651	1.278	- 9.373	
Aporti	6.065	667	- 5.398	
Totale credit.bancari chirografari	16.716	1.945	- 14.771	
Totale creditori Bancari	47.810	27.007	- 14.771	- 6.031

**Dettaglio delle sopravvenienze da stralcio
altri debiti**

	Passivo concordatario (ante rinunce)	Fabbisogno concordatario	Passivo Stralciato
--	--------------------------------------	--------------------------	--------------------

stralcio vs fornitori chirografi strategici	755	528	- 226
Stralcio vs fornitori chirografi	8.681	868	- 7.813
Totale Stralcio fornitori chirografi	9.436	1.396	- 8.039
Stralcio per debiti Imu	2.655	292	- 2.363
Totale crediti chirografari enti locali degradati	2.655	292	- 2.363
Stralcio per sanzioni intereressi IMU TASI	830	83	- 747
Stralcio vs Erario (oneri accessoti)	11	1	- 10
Stralcio Vs Città Metropolitana	431	43	- 388
Altri Stralci vs creditori chirografari	30	3	- 27
Totale altri creditori Chirografari	1.302	130	- 1.171
Stralcio Fondi rischi fiscale- Capitale	501	55	- 446
Stralcio Fondi rischi fiscale- Interessi	1	-	- 1
Totale fondo Rischi fiscali Chirografari	501	55	- 446
Stralcio Fondo Rischi CESAP	1.894	189	- 1.705
Stralcio Altri Fondi Rischi	171	17	- 154
Totale altri Fondi Chirografari	2.065	207	- 1.859
Totale	15.959	2.080	- 13.878

Inoltre, si segnala che il beneficio di cui alla tabella " *dettaglio stralci vs istituti bancari e delle rinunce di Piano*" prevede la rinuncia degli istituti bancari agli interessi moratori per circa euro 6.031.000 a fronte degli interessi liquidati per il periodo 08/01/2018 al 06/08/2020 per circa euro 6.864.000. Tanto è previsto nel Patto praconcordatario stipulato con gli Istituti di credito che è parte integrante della Proposta concordataria. Si segnala che con la piena efficacia della omologa si opererà l'ulteriore stralcio degli interessi moratori calcolati dal 06/08/2020 al 31/12/2020 per circa euro 1.200.000.

Effetti della crisi Pandemica Covid 19

L'emergenza sanitaria derivante dal Corona virus -19, emersa in Italia alla fine del mese di febbraio 2020 e proseguita ad intervalli fino al maggio del 2021, ha imposto il lockdown delle attività produttive non essenziali. Il CAAN, che non ha subito il blocco produttivo in quanto svolge attività essenziali, si è immediatamente prodigato per la sicurezza degli ambienti di lavoro, degli impiegati e di tutta l'area mercatale. E' stato istituito un rigido protocollo di sanificazione e di presidi di cui sono stati resi edotti tutti gli operatori mercatali. La chiusura delle attività di ristorazione e dei mercatini rionali hanno inciso sugli ingressi ma, come emerge dai dati complessivi riscontrabili nel bilancio 2020, i differenziali negativi riscontrati in alcuni mesi sia per il 2020 che nel 2021 sono stati prontamente recuperati nelle altre mensilità.

Si segnala che non è stata avanzata dai locatari alcuna richiesta di "riduzione" dei canoni locativi in tutto l'arco temporale pandemico nè si sono manifestate insolvenze "straordinarie" rispetto al trend ordinario che, si ricorda, si è oltremodo ridimensionato negli ultimi anni a seguito di una vigile politica commerciale e soprattutto grazie ad una oculata gestione dell'area mercatale che, recuperando in efficienza, ha agevolato i rapporti con i locatari anche in termini di pretesa contrattuale.

Di seguito un aggiornamento sui principali fatti

In relazione alla nota vicenda “particella di terreno 466” si ricorderà che la stessa fu acquistata con atto di compravendita 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, le parti 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. 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 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, continuati nell'anno 2018 e strenuamente sollecitati dal CAAN anche nel 2019, hanno avuto un incoraggiante riscontro. In data 22/10/2019 si è tenuta, presso la Prefettura di Napoli, presente il Prefetto e tutte le parti in causa una riunione che ha espresso direttive precise in merito alla definitiva risoluzione della questione ipotizzando l'affidamento del terreno ad un ente pubblico e successivamente la devoluzione direttamente al CAAN. La Società è in attesa della formalizzazione delle direttive indicate dal Prefetto. L'epilogo di questa vicenda sarà quanto mai favorevole al CAAN che diverrà così “pieno proprietario” della Particella e, quindi di tutto ciò che su di essa insiste. Purtroppo gli eventi pandemici hanno ancor più dilatato i già proverbiali tempi "brurocratici". La società, onde salvaguardare i propri interessi, ha notificato al Comune di Volla atto di

citazione per veder dichiarare la illegittimità della vendita della particella di terreno 466 con conseguente restituzione del prezzo, costi e risarcimento il tutto un importo di euro 2.3 ml. L'udienza veniva trattata come da protocollo Covid e rinviata al 22/02/2022 per le conclusioni. In questa sede veniva nuovamente rinviata al 10/11/2022 per la precisazione delle conclusioni

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.* Si ricorderà che 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 quantificando in euro 1,5 ml nonché , 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. Con verbale del 21 giugno 2019 il Comune di Napoli ha preso in carico il Mercato Ittico. Il Comune di Napoli si costituiva contestando ogni addebito e spiegando a sua volta domanda riconvenzionale per inadempimento della società per pari valore. La causa è stata rinviata varie volte ed attualmente fissata per il 4/11/2021 per la prova testimoniale. In quella sede veniva fissata udienza per l'escussione di numero 4 testi i quali venivano ritualmente sentiti all'udienza del 21/03/2022. A questa ultima udienza il Giudice concedeva termini a 15gg per proporre istanza di nomina di CTU.

In merito alla vicenda Cesap Si ricorderà che a seguito della sentenza di appello del I lodo arbitrale la Cesap (ora Agenzia dei Beni confiscati) ottenne il pignoramento dei crediti di 18 ditte locatarie di box all'interno della galleria Ortofrutta del CAAN. Il Tribunale dispose l'assegnazione dei Canoni fino alla Concorrenza di euro 2.110.885. Tale importo, nella ipotesi che tutti i locatari avessero pagato regolarmente i canoni, e la Cesap e, quindi la ANBC avesse regolarmente preteso e riscosso gli stessi si sarebbe raggiunto al 31/03/2018. Con la presentazione della prima domanda concordataria in data 09/01/2018, dopo approfondite analisi giurisprudenziali e di confronto con gli organi della procedura, si convenne che, avendo la cessione in questione oggetto crediti futuri "(come in effetti potevano considerarsi quelli a maturarsi dopo la presentazione della domanda prenotativa di concordato) il trasferimento del credito non era immediato, ma si verificava solo quando lo stesso veniva ad esistenza. Alla luce di siffatte considerazioni la società ritenne che gli incassi dei terzi pignorati intervenuti dopo il 09/01/2018 fossero di sua spettanza. Per vedersi riconosciute le proprie ragioni la società ha avviato uno specifico contenzioso presso il Tribunale competente che ha rinviato al 22/10/2022 per le precisazioni delle conclusioni. In merito, invece, all'appello di cui al Primo Lodo, purtroppo, la sentenza della

Cassazione del 25/01/2021 ha confermato la decisione dei secondi giudici confermando l'intervenuto pignoramento.

Per quanto riguarda la vicenda delle costruzione delle Rampe di accesso al CAAN anche nella seconda Procedura viene ribadito l'interesse della Regione a continuare il rapporto contrattuale con il CAAN ai fini della realizzazione delle Rampe restando ferme tutte le precedenti pattuizioni convenute.

Per quanto riguarda il recesso del Socio "Citta Metropolitana" si segnala che a corredo della nuova proposta concordataria è stata presentata la perizia valutativa della quota societaria. La perizia in oggetto, fatta proprio dal Consiglio di Amministrazione, è stata sottoposta al vaglio del Collegio Sindacale nonché dalla Società di revisione che hanno concluso con esito positivo.

Inoltre, l'adozione dei criteri di funzionamento viene ancor più sostenuta dalla ulteriore circostanza secondo cui in ipotesi di liquidatoria e di continuazione della solo attività locativa (si ipotizza un arco temporale di 3 esercizi) i soli proventi di detta attività sono, comunque, in grado di assorbire gli ammortamenti del compendio immobiliare e delle connesse attrezzature così come di seguito rappresentato:

anni	2020	2.021	2022	2023
Ricavi da locazioni	3.388.666	3.362.000	3.380.000	3.442.000
Ammortamenti	1.048.203	1.053.000	1.025.000	1.021.000

Tuttavia, in un ottica estremamente prudentiale e congiuntamente alla esigenza di fornire la più ampia informativa ai soci ed ai terzi si procede in maniera sintetica a determinare l' effetto a patrimonio netto di una eventuale svalutazione del compendio immobiliare CAAN nella ipotesi di conferma di revoca della omologa da parte della Cassazione, e quindi, in assenza di ulteriori rimedi alla crisi di impresa, di default della società con i conseguenti provvedimenti di legge. Si utilizzano per tali scopi le perizie estimative a corredo delle proposte concordatarie presentate.

Per quanto riguarda il criterio valutativo del compendio immobiliare si è inteso adottare il criterio 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 sostenuto, non solo dalle vicende che hanno caratterizzato la precedente proposta concordataria vanificata purtroppo per causa esogena al CAAN così come ampiamente spiegato, ma dalla nuova procedura concordataria sostenuta principalmente dal ceto bancario (creditore di grado privilegiato sul compendio e rappresentativo del 72% della complessiva massa passiva debitoria) che ha riconfermato con un nuovo patto paraconcordatario, le aspettative di una felice risoluzione della crisi .

La sperata cassazione della sentenza della Corte di Appello da parte di Supremi Giudici determinerà "sopravvenienze attive da stralcio passività" per circa euro 34,7 ml (di cui euro 21 ml da stralcio e degrado del debito bancario ed euro 13,7 da degrado della restante debitoria), e nello stesso tempo i piani economico-finanziari prospettici posti a sostegno del Piano concordatario assicurano la sostenibilità dei costi annuali di ammortamenti, nonché, si ripete, un cash flow in grado di soddisfare le singole classi dei creditori nell'arco di piano (5 anni) ed anche in proiezione post – piano.

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) di cui euro 8.824.856 sono da imputare alla residua quota di rivalutazione ex lege /2008 . Nel 2008, infatti, la società rivalutò il costo storico di acquisto del terreni di euro 24.781.318 e successivamente, con la Perizia D'Elia, il suo valore fu svalutato fino ad euro 22.020.700.

La struttura edificata è, invece, esposta in bilancio per il valore contabile di euro 54.675.415 quale differenza tra il costo storico di acquisto /costruzione per euro 65.819.204 e del relativo fondo ammortamento per euro 11.143.789 (il tutto già al netto della porzione riferita alla particella 466 NCT).

La c.d. particella 466 NCT assume un valore contabile al 31/12/2019 di euro 1.371.330 di cui euro 400.000 sono riferiti al terreno.

Complessivamente il valore esposto in bilancio al 31/12/2020 è così composto:

Terreni	21.620.700
Edifici	54.675.415
Particella 466 edificata	<u>1.371.330</u>
Valore di Bilancio	77.667.445

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 ex lege 41/86 di euro 29.064.142. Dal punto di vista contabile i contributi in conto impianti furono rilevati dalla società con il "metodo indiretto" con la iscrizione di risconti passivi da riscontare in funzione del piano di ammortamento dei beni agevolati. 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 dal 2007, l'imputazione pro-quota (modalità indiretta) al Conto Economico (come altro ricavo) del Contributo in C/Impianti. In un ottica liquidatoria/fallimentare tale importo va girocontato a diretta decurtazione del valore del compendio come sopra individuato. Al 31/12 /2020 l'importo residuo del conto "risconti passivi" ammonta ad euro 23.868.724.

Terreni	21.620.700
Edifici	54.675.415
Particella 466 edificata	<u>1.371.330</u>
Valore di Bilancio	77.667.445
Risconti passivi	<u>- 23.868.724</u>
Totale	53.798.720

Proseguendo nell'ipotesi di cui in oggetto si fa presente che il compendio immobiliare, sia nella prima proposta concordataria che nella seconda proposta è stato oggetto di 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 ritiene che " il valore dell' opera risulta all'attualità pari ad 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) (criterio di costruzione). Il Dott. Starita nella sua relazione di

stima immobiliare ex art. 160 comma 2 *l.f.* a coredo del nuovo Pianoconcordatario, in linea già con quanto espresso nella precedente perizia a corredo della prima proposta (euro 12,5 ml), individua in euro 12.100.000 il valore del compendio in ipotesi liquidatoria.

Si ritiene per quanto in oggetto in via prudenziale di riconfermare il valore medio espresso dalle due stime valutative che è pari ad 22.010.622. Pertanto, tenuto conto dei precedenti prospetti nella nefasta ipotesi di conferma della revoca dell'omologa da parte dei Supremi Giudici, in assenza di altre soluzioni alla crisi d'impresa, si dovrà porre in liquidazione della società e dare avvio ad una procedura fallimentare. In tale ipotesi si potrebbe ipotizzare una "svalutazione" del compendio di circa euro 32.000.000 con conseguenti effetti sul patrimonio netto contabile della società.

Terreni	21.620.700
Edifici	54.675.415
Particella 466 edificata	1.371.330
Valore di Bilancio	<u>77.667.445</u>
Risconti passivi	- 23.868.724
valore di bilancio al netto risconti	<u>53.798.720</u>
valore medio perizie	- 22.010.622
Svalutazione compendio in ipotesi liq.fall.	<u>31.788.098</u>

In particolare il deficit patrimoniale della società a seguito della svalutazione di cui sopra verrebbe così determinato:

Patrimonio netto al 31/12/2020	- 4.684.896
Svalutazione compendio in ipotesi liq. Fall.	- 31.788.098
Totale deficit patrimoniale	<u>- 36.472.994</u>

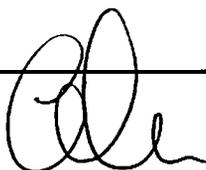
Si segnala altresì che anche nella malaugurata ipotesi prospettata in oggetto resta impregiudicato il diritto del CAAN a richiedere ristorno alla Agenzia dei beni confiscati degli oneri di costruzione e del corrispettivo del terreno relativi alla particella 466 che ammontano a circa 2,1 milioni.

Struttura e contenuto del Bilancio

Il bilancio di esercizio al 31/12/2020 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 tenuto conto del principio contabile OIC 11 punto 22). La direzione aziendale ha effettuato una valutazione prospettica della capacità dell'azienda di continuare a costituire un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito, valutando tutti i possibili scenari anche con riferimento ai proposto reclamo della sentenza della Corte di Appello avanti alla Corte di Cassazione così come ampiamente commentato in precedenza..

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 artt.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 di recente.

Si è proceduto, ove necessario, alla riclassifica per il Bilancio al 31/12/2019 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.

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

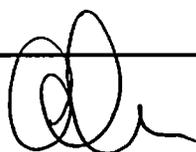
I principi contabili di seguito riportati sono stati adeguati con le modifiche, le integrazioni e novità introdotte alle norme del codice civile dal D.lgs 139/2015, che ha recepito in Italia la Direttiva contabile 34/2013/UE. Per quanto riguarda l'applicazione dei nuovi principi contabili si precisa 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:

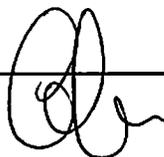
2. Stima per confronto tra valori unitari: **Euro 87.500.000,00**
3. Stima mediante determinazione del costo di ricostruzione deprezzato: **Euro 95.000.000,00**
 - Stima attraverso capitalizzazione dei redditi espressi dai cespiti: **Euro 96.500.000,00**

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 Citta 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	1.517.760	1.517.760
Valore di bilancio	1.517.760	1.517.760
Variazioni nell'esercizio		
Ammortamento dell'esercizio	146.430	146.430
Totale variazioni	(146.430)	(146.430)
Valore di fine esercizio		
Costo	1.517.760	1.517.760
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	146.430	146.430
Valore di bilancio	1.371.330	1.371.330

La posta accoglie la rilevazione delle migliorie su beni di terzi di cui alla vicenda "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 del professionista all'epoca incaricato.

Analizzati i computi metrici dell'intera area mercatale fu rilevato "il costo del costruito dell'edificio" Mercato Carni-Polivalente. In base ai metri quadrati dell'area complessiva dell'edificio si individuò la quota parte da imputare "edificata particella 466" in rapporto ai metri quadrati occupati da quest'ultima. La percentuale fu determinata in 12,74%. Tale rapporto percentuale, così come confermato dal perito, trovava 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, furono applicate le percentuali ricavate dal precedente calcolo e si addivenne 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



Il valore della posta veniva ulteriormente incrementato del costo storico del terreno sottostante alle opere edificate che la società aveva acquistato dal Comune di Volva per euro 400.000.

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 pari, invece ad euro 27.236. La svalutazione/ammortamento aggiuntivo, così operata, potrà essere riassorbita quando si formalizzeranno le direttive espresse nel verbale del 22/10/2019 di cui alla premessa finalizzate a far acquisire al CAAN la proprietà della particella 466.

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	1.374.047	323.670	982.936	90.083.078
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	10.211.122	1.168.834	315.592	-	11.695.548
Valore di bilancio	77.191.303	205.213	8.078	982.936	78.387.530
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	37.479	81.038	4.993	-	123.510
Ammortamento dell'esercizio	932.667	84.115	4.187	-	1.020.969
Altre variazioni	-	(1.171.912)	-	-	(1.171.912)
Totale variazioni	(895.188)	(1.174.989)	806	-	(2.069.371)
Valore di fine esercizio					
Costo	87.439.904	1.455.085	328.663	982.936	90.206.588
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	11.143.789	1.252.950	319.779	-	12.716.518
Valore di bilancio	76.296.115	202.135	8.884	982.936	77.490.070

Gli incrementi sono da imputare a migliorie eseguite nell'area mercatale sia per impiantistica varia.

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) ed alla quota del 20% di partecipazione nel Contratto rete d-imprese Italmercati.

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

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in imprese controllanti	Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Altri titoli	Strumenti finanziari derivati attivi
Valore di inizio esercizio								
Costo	0	0	0	0	0	0	0	0
Rivalutazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Svalutazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Valore di bilancio	-	-	-	-	5.544	5.544	-	-
Variazioni nell'esercizio								
Incrementi per acquisizioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Riclassifiche (dal valore di bilancio)	0	0	0	0	0	0	0	0
Decrementi per alienazioni (dal valore di bilancio)	0	0	0	0	0	0	0	0
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	0	0	0	0
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	0	0	0	0
Altre variazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale variazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Valore di fine esercizio								
Costo	0	0	0	0	0	0	0	0
Rivalutazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Svalutazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Valore di bilancio	-	-	-	-	5.544	5.544	-	-

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Crediti

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

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	3.040.965	(287.355)	2.753.610	2.753.610	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	44.445	(24.081)	20.364	20.364	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	6.250.946	39.725	6.290.671	6.254.518	36.153
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	9.336.356	(271.711)	9.064.645	9.028.492	36.153

Crediti verso Clienti

Trattasi di crediti dell' attività tipica del Centro Agroalimentare riferiti ai rapporti intrattenuti con gli operatori commerciali 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	333.825
Effetti Attivi	187.102
Crediti V/clienti	5.745.909
Totale	6.266.836

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

Fondo svalutazione al 31/12/2019	3.470.320
Decremento per recupero crediti già svalutati	- 26.078
Accantonamento dell'esercizio	68.984
Fondo svalutazione al 31/12/2020	3.513.226

Come già anticipato in premessa, la Cesap, a seguito della sentenza in appello del I lodo arbitrale, ottenne il pignoramento dei crediti di 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 /12/2020 i locatari hanno già corrisposto alla Cesap (e per essa alla Agenzia dei beni confiscati) l'importo di euro 1.170.842. Di tanto si dirà anche a commento della posta Fondo per rischi ed oneri. Il fondo svalutazione crediti è comprensivo anche di euro 588.087 rappresentati dai crediti verso i locatari pignorati 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.

Crediti Tributari

La posta accoglie per euro 48.819 gli acconti Ires Irap versati per l'anno di imposta 2020, euro 6.395 per il credito sanificazione Covid e altri crediti residui dalla gestione lavoro per euro 587. Il saldo complessivo di euro 55.801 è espresso al netto dell'imposta Irap liquidata per l'annualità 2020 e iscritta nelle Imposte correnti per euro 35.437 .

Altri Crediti

- Contributi in c/interessi

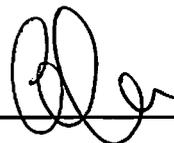
Accoglie i contributi in conto interessi maturati nei confronti del Ministero dell'Industria ex legge 41 /86 per un importo di euro 4.322.361 calcolato sul complessivo delle rate di mutuo pagate a tutto il 31 /12/2013. L'importo ad oggi risulta oggetto di pignoramento da parte della società Pizzarotti a fronte del suo credito.

- Crediti verso la Regione Campania come soggetto attuatore del 2° Lotto (Rampe di Accesso e decongestionamento viabilità Volla) per euro 1.301.794.

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 31/12/2019 ammonta ad euro 1.301.794 e non ha subito variazioni rispetto al passato esercizio. 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 9.140 accoglie anticipazioni verso fornitori con i quali vi sono rapporti di corrispondenza.
- per euro 53.609 accoglie il credito netto 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 nonché dalle direttive del Comune di Napoli in merito alle sue Partecipate. L'importo lordo di euro 72.409 è svalutato 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. Per gli altri consiglieri sono stati siglati nel 2021 gli accordi per il recupero delle somme. Il saldo 2020 è uguale a quello esposto al 31/12/2019.
- L'importo di euro 110.076, pari a quanto esposto già al 31/12/2019, 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.
- Crediti verso la Provincia di Napoli (ora Città Metropolitana) per euro 1.316.607 integralmente svalutato per lo stesso importo. Trattasi delle somme erogate dalla Provincia al CAAN, quale soggetto attuatore delle opere viarie, per l'acquisto dei terreni eseguito per suo nome e per conto nel 2007. Il progetto, prima finanziato dalla Provincia, venne definanziato nel 2012 con sua Nota n.135639 anche a seguito della Delibera CIPE n.80 del 30/11/2011. La Provincia ne richiese la restituzione. Fu convenuto tra le parti, nel più ampio accordo relativo alle costruzioni delle Rampe di accesso al CAAN, che tale importo sarebbe stato compensato all'atto dell'ultima rendicontazione e, quindi, in sede di erogazione finale dei Fondi a completamento del 2°Lotto (Rampe). A fronte di tale impegno la società ha acceso la voce di credito in commento verso la Provincia che, di fatto e di diritto, attraverso l'intervento del CAAN, è divenuta proprietaria dei terreni acquistati con i Fondi poi definanziati. Essendo ravvedibile un "arricchimento" da parte della Provincia si è inteso, già



dal Bilancio 2017, iscrivere il Credito e prudenzialmente svalutarlo nell'attesa di intraprendere con l'Ente, ed anche con la Regione, un più ampio progetto di sistemazione delle infrastrutture del CAAN.

- **Crediti verso la nuova procedura concordataria.** Con il Decreto di apertura della nuova procedura concordataria il Tribunale ha stabilito che la società procedesse al deposito dell'importo di euro 500.000, pari al 50% delle spese che si presumono necessarie per la gestione dell'intera procedura. Nel corso del 2020 ha recuperato il differenziale delle somme versate per gli oneri della prima procedura concordataria euro 258.000 e l'importo stabilito dal Tribunale per i compensi dei primi Commissari.
- **Crediti verso ANBC per euro 67.567.** La voce accoglie i crediti maturati nei confronti della ANBC per i canoni incassati dai terzi pignorati dal 31/03/2018 che, invece, sono di spettanza del CAAN.

Credito INAIL

- accoglie il saldo in al a credito 2020 di euro 48

oltre 12 mesi

- per euro 36.153 accoglie il deposito cauzionale Enel L'importo è rimasto immutato rispetto a quello esposto al 31/12/2019.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Area geografica		Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	2.753.610	2.753.610
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	20.364	20.364
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	6.290.671	6.290.671
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	9.064.645	9.064.645

Disponibilità liquide

Variazioni delle disponibilità liquide

Alla chiusura dell'esercizio le disponibilità liquide risultano pari ad euro 104.051 per disponibilità di cassa ed euro 2.730.645 per disponibilità bancarie.

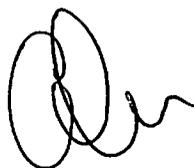
La presenza di consistenti disponibilità liquide di cassa è caratteristica dell'attività del CAAN. Gli ingressi e le uscite dall'area mercatale sono controllati da varchi a pagamento. Sono installate apposite casse automatiche per permettere il pagamento ai visitatori.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	1.287.999	1.442.646	2.730.645
Denaro e altri valori in cassa	80.935	23.116	104.051
Totale disponibilità liquide	1.368.934	1.465.762	2.834.696

Ratei e risconti attivi

Ratei e Risconti attivi

I risconti attivi per complessivi euro 3.942 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 31/12/2020 ammonta ad euro 3.094.471. 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 a tutto il 31/12/2019.

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 nei precedenti bilanci a partire dal quello al 31/12/2016 e corrispondente, in via prudenziale, all'ingiunzione di pagamento pervenuta dal socio recedente.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Capitale	27.787.619	0	0	0	0	0		27.787.619
Riserva da soprapprezzo delle azioni	-	0	0	0	0	0		-
Riserve di rivalutazione	10.357.493	0	0	0	0	0		10.357.493
Riserva legale	309.764	0	0	0	0	0		309.764
Riserve statutarie	-	0	0	0	0	0		-
Altre riserve								
Riserva straordinaria	-	0	0	0	0	0		-
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	-	0	0	0	0	0		-
Riserva azioni o quote della società controllante	-	0	0	0	0	0		-
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	-	0	0	0	0	0		-
Versamenti in conto aumento di capitale	-	0	0	0	0	0		-
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	-	0	0	0	0	0		-
Versamenti in conto capitale	-	0	0	0	0	0		-
Versamenti a copertura perdite	-	0	0	0	0	0		-
Riserva da riduzione capitale sociale	-	0	0	0	0	0		-
Riserva avanzo di fusione	-	0	0	0	0	0		-
Riserva per utili su cambi non realizzati	-	0	0	0	0	0		-
Riserva da conguaglio utili in corso	-	0	0	0	0	0		-
Varie altre riserve	-	0	0	0	0	0		-
Totale altre riserve	-	0	0	0	0	0		-

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	-	0	0	0	0	0		-
Utili (perdite) portati a nuovo	(33.006.861)	0	0	0	0	0		(38.442.867)
Utile (perdita) dell'esercizio	(5.435.806)	0	0	0	0	0	(3.094.471)	(3.094.471)
Perdita ripianata nell'esercizio	-	0	0	0	0	0		-
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(1.602.633)	0	0	0	0	0		(1.602.633)
Totale patrimonio netto	(1.590.424)	0	0	0	0	0	(3.094.471)	(4.684.895)

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

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

	Importo	Origine / natura
Capitale	27.787.619	capitale
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 3.235.126.

La posta è oggetto di attenta analisi tenuto conto del particolare excursus che ha caratterizzato la vicenda concordataria del CAAN sia per la prima procedura che per la seconda. Come consuetudine in sede di chiusura del presente bilancio è stato richiesto ai legali di relazionare 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 per il I e II lodo. Al 31/12 /2019 il Saldo del Primo Lodo ammontava ad euro 899.330 ed euro 1.288.205 per il secondo.

Con l'esecuzione del I lodo, intervenuto a seguito di atto di pignoramento nel 2015, il Tribunale di Nola dispose l'assegnazione dell'importo di euro 2.110.885,07 alla CESAP (ora Agenzia dei Beni confiscati) ponendo la somma a carico di 18 locatari del CAAN (terzi pignorati). Se i terzi pignorati avessero regolarmente pagato i canoni la somma sarebbe stata raggiunta entro il 31/03/2018. Le somme incassate dalla ANBC a tutto il 31/12/2019 erano di euro 1.152.378 mentre le somme anticipate per nome e per conto della Cesap (a seguito di pignoramenti presso il CAAN) erano di euro euro 84.827. Complessivamente a tutto il 31/12/2019 le somme a valere sul I lodo Cesap sono state di euro 1.237.207. Nel 2020 la società ha pagato, a seguito di pignoramento eseguiti da creditori (ex facchini cesap), l'importo di euro 1.402 ed ha avuto notizia del pagamento di euro 18.465 da parte di uno dei 18 locatari (

terzi pignorati) direttamente alla Agenzia Beni Confiscati . Pertanto, ha provveduto a ridurre di tale il Fondo rischi corrispondentemente alla chiusura del credito verso il cliente per il medesimo importo. L'importo del I lodo è altresì incremento per gli interessi maturati al tasso legale per l'anno 2020 (così come previsto dalla sentenza) per euro 587. Come già segnalato in premessa il contenzioso sul primo lodo si è definitivamente concluso con l'ordinanza n.1464/2021 pubblicata il 25/01/2021 dalla Corte di cassazione dichiarando inammissibile l'appello del CAAN. La sentenza non ha inciso sull'importo già accantonato dalla società. Resta immutato l'importo del II lodo Cesap per euro 1.288.205.

Il Fondo rischi contenzioso il cui saldo al 31/12/2019 era di euro 296.618 si decremento per euro 92.465 di cui euro 63.465 a seguito della definizione del contenzioso I lodo e, quindi, con l'esatta individuazione del dovuto unitamente alle spese legali e di quelle processuali indicate nella ordinanza della cassazione, euro 5.000 per la definizione di un contenzioso con esito positivo per l'azienda, euro 14.000 per la definizione contrattuale con due locatari del CAAN e quindi con corrispondente liberazione del Fondo, ed infine euro 10.000 per l'allineamento di spese di soccombenza per un contenzioso in corso .

Il fondo rischi fiscale, che al 31/12/2019 accoglieva per euro 353.711 per l'accantonamento della maggiore IMU/TASI potenzialmente accertabile dal Comune di Volla in base alle maggiori rendite catastali iscritte in catasto entro il 31/12/2019.

In particolare, nel Dicembre 2018 la società inoltrò al catasto una DOCFA per richiedere un diverso classamento delle gallerie di commercializzazione, delle aree esterne e dei parcheggi nella categoria E /4 (esente da IMU TASI) già classate in D/8. Richiese altresì una revisione (in diminuzione) delle rendite di tre unità classate in D/8. Per l'annualità 2019 il CAAN ha calcolato l'Imu e Tasi in base alle rendite proposte con la DOCFA versando un importo complessivamente di euro 245.199. Entro il 31/12 /2019 l'Agenzia del Territorio ha attribuito nuove rendite catastali ed in particolare ha disatteso il diverso classamento da E/4 a D/8 ed incrementato le rendite catastali delle tre unità già classate in D/8. Tenuto conto che è nella potestà del Comune di Volla procedere ad accertamento Imu e Tasi per l'annualità 2019 in base alle nuove rendite iscritte in catasto entro il 31/12/2019 fu accantonato a F.do Rischi della differenza tra quanto versato e quanto potenzialmente accertabile da parte del Comune. Con gli stessi criteri è stato eseguito l'accantonamento anche per l'annualità 2020 pari ad euro 353.711.

L'Agenzia del Territorio ha notificato le rendite (già iscritte in catasto) in data 06/08/2020 e la società ha prontamente avviato il contenzioso tributario a cura di un professionista che già segue analogo contenzioso per i mercati di Roma, Verona, Torino e Catanzaro. Si è già formato un favorevole e confortante giudicato presso le rispettive Commissioni tributarie che, attribuendo valenza sociale all'attività mercatale, hanno confermato il classamento in E/4 /E3 degli edifici mercatali. Comunque tutte le aree mercatali nazionali, attraverso proprie rappresentanze comuni, stanno ponendo la questione a presso gli organi statali di competenza.

Il Fondo si incrementa altresì per euro 155.295 per iscrizioni esattoriali non notificate per effetto del blocco Covid per le quali la società si è comunque attivata per individuarne la pretesa. In particolare per euro 146.529 trattasi di maggiore imposta Ires anno 2016 per una presunta maggiore base imponibile Ires rilevata dall'Ufficio a seguito del "disallineamento del castelletto delle perdite fiscali " dovuto principalmente alla presentazioni di Dichiarazioni integrative per le annualità pregresse. Pur in assenza

di rituale notifica è stata presentata dalla società una *Istanza di autotutela – sgravio* per interloquire con l'amministrazione finanziaria per il riconoscimento delle perdite fiscali pregresse e, quindi, dell'abbattimento della base imponibile Ires. Di tanto è stata già fornita ampia e dettagliata informativa agli organi competenti della procedura concordataria.

	Fondo per imposte anche differito	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	353.711	2.742.153	3.095.864
Variazioni nell'esercizio			
Accantonamento nell'esercizio	509.006	587	509.593
Altre variazioni	-	(370.331)	(370.331)
Totale variazioni	509.006	(369.744)	139.262
Valore di fine esercizio	862.717	2.372.409	3.235.126

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Trattamento fine rapporto

Il TFR è riportato in bilancio per euro 323.147 e corrisponde al debito maturato dall'azienda nei confronti dei dipendenti per gli obblighi al 31/12/2020 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 29.669.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	294.229
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	29.669
Totale variazioni	29.669
Valore di fine esercizio	323.147

Debiti

Debiti

Debiti verso Banche

In data 25 ottobre 2000 veniva concluso un finanziamento fondiario "agevolato" in pool con atto Laurini rep. 58044 racc.133833 per un importo in linea capitale in euro 29.277.695,77 destinato ad

integrare le risorse per il progetto di costruzione del CAAN. Il contratto prevedeva che, in caso di mancato pagamento delle rate, venisse applicato l'interesse di mora nella misura del 5% in più il tasso corrispettivo del 6,6 % (totale 11,60%). Le difficoltà finanziarie del CAAN e i ritardi nella realizzazione del progetto comportarono una serie di inadempienze contrattuali. Il CAAN richiese la procedura di cui all'art.63 L.F nell'ambito della quale fu definita, in data 22.11.2013 (per atto notaio Pelosi), l'operazione di ristrutturazione finanziaria con il pool di banche erogatrici dei mutui ipotecari. La Società ottenne 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.

Anche questo accordo di rifinanziamnto fu disatteso non perfezionandosi, a seguito del mancato pagagamento delle rate concordate. Ciò non permise il giroconto dall'importo rifinaziato all'importo di mutuo agevolato originario per euro 6.325.968, importo che rimaneva ancorato alla disciplina del contratto originario del 2000. In data 13/12/2013 il CAAN riceveva, inoltre, 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. Nel giugno del 2017 le Banche hanno dichiarato la decadenza del beneficio del termine. In sede di presentazione della prima proposta concordataria si incrementò la posizione debitoria verso il pool bancario per gli oneri finanziari sulle rate maturate e non pagate e dei relativi interessi di mora esponendo una posizione debitoria complessiva al 09/01/2018 di euro 32.529.680 per la sorta capitale, euro 4.303.831 per interessi corrispettivi ed euro 4.111.798 per interessi moratori per un totale di euro 40.945.310 (così come da certificazione bancaria). In sede di chiusura del bilancio al 31/12 /2018 (ed in costanza della procedura concordataria) fu calcolato il residuo rateo degli interessi al tasso del 3,75% così come comunicato dalla Banca Capofila. Con la rinuncia al Concordato è stato necessario rideterminare gli oneri finanziari così come disciplinati dal Contratto di Mutuo del 2000 , ancora vigente per le quote in essere di finanziamento agevolato (euro 12.660.560 al tasso dell'11,60%) e per le quote disciplinate dal contratto del 2013 per euro 19.969.120 . Il tasso di interesse di mora qui stabilito è pari al tasso corrispettivo + uno spread del 2% . Il tasso corrispettivo a sua volta è fatto pari all'Euroribor a 6 mesi + 4 punti di margine. Tenuto conto che l'euroribor di riferimento ha avuto performance addirittura negative si è confermato come "tasso corrispettivo di riferimento" quello del 3,75% (comunicato dalla Banca capofila).

Come già anticipato in premessa il presente Bilancio è stato radetta con criteri oltremodo prudenziali ed in continuità con l'annulità 2019 sono stati calcolati gli interessi di mora così come contrattualmente

stabiliti per le due tipologie di mutuo. Per le quote di mutuo ancora sottoposte alla disciplina del contratto di mutuo " agevolato" il tasso di mora è pari al 11,60 % mentre per la quota "rifinanziata " il tasso è stato del 5,75% (3,75% +2).

Debito verso banche per oneri finanziari al 31/12/2019	13.797.044
Interessi di mora di competenza 2020	2.611.099
Totale	16.408.143

Debiti V/fornitori

Il dettaglio è così rappresentato:

Debiti per fatture da ricevere	1.021.138
Debiti per fatture da ricevre Pizzarotti	3.181.271
Debiti V/fornitori	2.145.303
Debiti V/Fornitore Pizzarotti	4.800.000
Totale	11.147.712

Debiti Tributarî

Il dettaglio è così rappresentato:

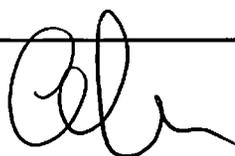
	2020	2019
Debito tributario Imu Tasi 2012/2017	3.404.371	3.403.599
Debito tributario Imu periodo 01/07/ 06/08/2020	24.922	
Debito Iva gennaio 2018 (in esattoria)	164.428	164.428
Debito per Acc.to Ires 2012	8.862	8.837
Debito per acc.to Ires 2013	198.621	188.549
Debito Irap 2014 (in esattoria)	31.834	31.797
Debito cartelle esattoriali	35.330	35.330
Debito per sanzioni Iva	4.000	4.000
Erario c/iva corrente	16.331	24.333
Erario c/ritenute	50.360	36.618
Imposte Ires ed Irap 2019		72.461
	3.939.059	3.969.952

Debiti verso Enti previdenziali

Il dettaglio è così rappresentato:

Inps contributi	16.825
Trattenute sindacali	707
Inps Collaboratori	1.754
Totale	19.285

Debiti V/altri entro 12 mesi



Il dettaglio è così rappresentato

Debiti verso dipendenti	16.574
Anticipi diversi	21.000
Debiti V/ Regione Campania	30.162
Debiti V/Altri	2.689
Debiti V/ Città Metropolitana	1.621.573
Totale	1.691.998

- per euro 21.000 accoglie residui 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 1.621.573 accoglie il debito verso Città Metropolitana per il rimborso delle quote societarie con annessi interessi legali al 31/12/2020;
- **Debiti verso altri oltre i 12 mesi -**

Depositi Cauzionali

Il dettaglio è così rappresentato:

depositi cauzionali	
Deposito CNL	9.848
Depositi cauzionali	892.925
	902.773

Accoglie per euro 892.925 i depositi cauzionali versati dai conduttori dei locali operativi solitamente rappresentati da due canoni locativi anticipati.

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	46.327.331	2.611.010	48.938.341	48.938.341	-
Debiti verso fornitori	10.155.743	991.969	11.147.712	11.147.712	-
Debiti tributari	3.969.953	(30.894)	3.939.059	3.939.059	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	28.748	(9.463)	19.285	19.285	-
Altri debiti	3.951.528	(40.150)	3.911.378	1.691.997	2.219.381

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Totale debiti	64.433.303	3.522.472	67.955.775	65.736.394	2.219.381

Suddivisione dei debiti per area geografica

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso banche	48.938.341	48.938.341
Debiti verso fornitori	11.147.712	11.147.712
Debiti tributari	3.939.059	3.939.059
Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale	19.285	19.285
Altri debiti	3.911.378	3.911.378
Debiti	67.955.775	67.955.775

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	48.938.341	48.938.341	-	48.938.341
Debiti verso fornitori	-	-	11.147.712	11.147.712
Debiti tributari	-	-	3.939.059	3.939.059
Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	19.285	19.285
Altri debiti	-	-	3.911.378	3.911.378
Totale debiti	48.938.341	48.938.341	19.017.434	67.955.775

Ratei e risconti passivi

Ratei e Risconti passivi

I ratei e risconti passivi per euro 23.941.074 sono così costituiti:

- per euro 72.350 relativi a ratei diversi.
- per euro 23.868.724 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 21.507.261. 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 3.228.024
- ricavi per ricariche Badge per euro 2.361.207 .

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 1.541.018;
- altri ricavi e sopravvenienze attive di gestione per euro 416.248. Gli importi più rilevanti sono costituiti:
 - dalle somme versate alla procedura del I concordato per euro 258.000. La posta attiva è contrabilanciata dagli onorari dei tre commissari della Prima procedura iscritti nei costi per euro 155.019;
 - allo storno di euro 63.465 per allineamento del F.do rischi Cesap rilevatosi esuberante;
 - allo storno della maggiore imposta Irap anno 2019 per euro 18.930;
 - dall'incasso di crediti verso clienti già svalutati nelle annualità precedenti per euro 8.139.
 - dal recupero di spese giudiziarie e crediti aggiuntivi verso un cliente per un contenzioso vittorioso per euro 26.513.

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
locazione e servizi accessori	5.589.231
Totale	5.589.231

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	5.589.231
Totale	5.589.231

Costi della produzione

I costi per servizi sono così dettagliati:



	2020	2019	differenze
Assicurazioni	57.628	62.716	- 5.088
Consulenze	263.717	260.821	2.896
cont prev	14.095	14.070	25
emolumenti collegio	54.080	54.080	- 0
compendo ODV	18.717	18.460	257
Emolumenti CdA	70.572	70.443	130
Vigilanza	320.220	290.559	29.661
Revisione Bilancio	14.500	14.500	- 0
Spese postali e sped.	5.323	6.068	- 745
Utenze	1.456.570	1.394.774	61.797
Manutenzioni varie	200.479	228.604	- 28.126
Servizi CNL	1.614.104	1.646.052	- 31.947
Smalt.rifiuti	505.637	516.301	- 10.664
Altre spese	121.518	83.445	38.073
Compensi Commissari I° Concordato e Oneri professionali concordato	641.547	165.948,60	475.599
	<u>5.358.708</u>	<u>4.826.840</u>	<u>531.867</u>

Costi per godimento di beni di terzi

Trovano qui allocazione i canoni locazione di piccola attrezzatura .

Costi del personale

I Costi del personale per complessivi euro 529.628 comprendono per euro 389.746 stipendi a dipendenti diretti, per euro 110.213 oneri previdenziali, per euro 29.669 la quota di TFR di competenza dell'esercizio.

Ammortamenti e svalutazioni

Gli ammortamenti sono relativi alle immobilizzazioni materiali e immateriali ammontano rispettivamente ad euro 1.020.967 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 ed oneri

Della svalutazione crediti già si è detto a commento della posta Clienti. Essa è stata determinata in euro 68.985 tenuto conto della posizione di ogni singolo cliente, del contenzioso in corso, delle procedure concorsuali e di altri fattori di rischio

Si segnala l'accantonamento per rischi fiscali di cui: euro 353.711 per la già richiamata vicenda dell'accertamento delle rendite catastali da parte dell'Agenzia del Territorio a seguito della Docfa presentata dalla società nel 2018, nonchè di euro 146.529 per iscrizione alla lista ruoli della cartella non ancora notificata per Ires -anno di imposta 2016- a seguito della presunta rilevazione di una maggiore base imponibile. Come già richiamo il rilievo è ascrivibile al mancato allineamento del castelletto delle perdite fiscali da parte della Agenzia delle Entrate.

Oneri diversi di gestione

L'importo esposto in bilancio per euro 301.937 è costituito prevalentemente

- per Euro 245.476 da Imu 2020 liquidata in base alle rendite denunciate con la Docfa del 2018;
- per euro 28.432 accoglie le imposte di registro ed accessori dovute a seguito delle registrazioni dei contratti di fitto;
- per euro 555 dal diritto camerale;
- per euro 5.120 per contributi associativi;
- per euro 8.766 per altre imposte di registro inserite nella lista ruoli e non ancora notificate.

Proventi e oneri finanziari

Proventi ed oneri finanziari

Accoglie per euro 917 gli interessi attivi bancari.

Tra gli oneri si segnalano interessi passivi sulle rate di mutuo scadute per euro 2.611.099 . Si rimanda a quanto già commentato alla posta "Debito verso gli Istituti di credito".

Sono stati altresì calcolati gli interessi di mora per euro 464.000 verso quei fornitori nel cui decreto ingiuntivo era previsto la maturazione di interessi moratori commerciali. Si rimanda alle considerazioni di cui in premessa che hanno consigliato la rilevazione degli oneri finanziari nella misura "piena" tenuto conto del particolare status giuridico della procedura concordataria in corso.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	2.611.099
Altri	476.362
Totale	3.087.461

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 -3.094.471

VARIAZIONI IN AUMENTO

Interessi passivi in deducibili	3.087.461
Imposte in deducibili (tra cui IMU TASI)	280.413
Svalutazioni e perdite	136.055
Accantonamenti rischi	500.240
Recupero F.do svalut. crediti	43.418
Altri	<u>7.205</u>
Totale variazioni in aumento	4.054.792

VARIAZIONI IN DIMINUZIONE

Interessi passivi deducibili Art. 96 Tuir	454.570
Sop. attive non tassabili	373.988
Altre	<u>132.332</u>
Totale variazione in diminuzione	960.900
Base imponibile ires	-579

CALCOLO IRAP

Differenza tra valore e costo della Produzione	27.510
<i>Costi non rilevanti ai fini irap</i>	
Costo del personale	529.628
Accant. perdite su crediti e svalutazioni	<u>688.419</u>
variazioni in aumento	1.245.557
Imu	245.476
Collaboratori ed oneri contributivi	84.667
Altri	25.430
variazioni in diminuzione	
Sop.attive non imponibili	373.998
Deduzioni personale	514.109
Base imponibile Irap	713.023
Aliquota irap (4,97%)	35.437

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 31/12/ 2020

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.



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 31/12/2020

Signori Soci, nella Nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31/12/2020; 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, della seconda procedura di concordato pieno ai sensi degli artt. 160 e seguenti della L.F. presso il Tribunale di Nola, dopo la necessitata rinuncia alla prima procedura.

Invero, giova evidenziarlo ancora una volta, nonostante la procedura avesse superato tutte le complesse fasi dettate dal tribunale e dall'organo commissariale, non risultava, al tempo, essersi realizzata l'unica condizione esogena alla volontà, e alle possibilità, del CAAN, entro il termine del 31/12/2019 il promittente acquirente del Cash and Carry non versava il saldo prezzo.

La consapevolezza di aver avviato un percorso virtuoso nella gestione della Società, accertato dagli organi di controllo del Tribunale, e soprattutto di aver gestito e superato tutte le criticità di volta in volta presentatesi, ancora di più ha convinto, quindi, la società a riproporre un nuovo piano concordatario.

I presupposti della richiesta muovevano da una ferma volontà risolutoria della grave crisi aziendale, anche sostenuti dai piani prospettici strategici che possono 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 consolidato con l'intervenuta omologa.

Con il secondo Piano concordatario la società, infatti, sarà in grado di generare le risorse necessarie ad assicurare il rimborso delle singole "classi" dei creditori concorsuali. In particolare le risorse deriveranno dalle disponibilità già realizzate, dai flussi di cassa generati dalla gestione corrente, al netto dei costi operativi, nonché dai flussi di cassa generati dall'incasso dei crediti legittimamente vantati nei confronti dei soggetti Istituzionali (MISE e Regione Campania) ed infine, preservando, la proprietà integrale del compendio immobiliare in quanto il nuovo piano concordatario non prevede la vendita di immobili e/o di assets.



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, ad un analitico accertamento del presumibile valore di realizzo dei crediti, ad un preciso aggiornamento delle posizioni debitorie e delle passività ritenute probabili, con relativi accantonamenti ai fondi rischi ed oneri.

Il bilancio chiude con una perdita di euro 3.094.471 e, purtroppo, registra un deficit patrimoniale di euro 4.684.895.

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

- La rilevazione di interessi passivi moratori bancari per euro 2.611.099 nonché interessi moratori sulla debitoria commerciale per euro 464.000 (totale 3.075.099). Gli interessi moratori sono stati calcolati per l'intera annualità 2020. Si ricorda che il piano concordatario, presentato Tribunale di Nola il 05-6/08 2020, rifletteva gli interessi calcolati a tale data. Il particolare status in cui si è venuta a trovare la società che, come di seguito meglio si rappresenterà, ha ottenuto l'omologa, purtroppo opposta da tre creditori, ha indotto la società a rilevare prudenzialmente gli oneri finanziari per l'intera annualità.
- L'accantonamento a fondi rischi fiscali per euro 500.240;
- L'accantonamento a fondo svalutazione crediti commerciali per euro 68.985;

Pertanto, i criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2020, così come quello al 31 dicembre 2019, 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.

Più nello specifico, alla luce del principio contabile OIC 11 (punto 22) la direzione aziendale ha effettuato una valutazione prospettica della capacità dell'azienda di continuare a costituire un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito, valutando tutti i possibili scenari anche con riferimento all'esito del giudizio per Cassazione di cui si dirà tra breve.

Infatti, in un'ottica estremamente prudentiale, e congiuntamente alla esigenza di fornire la più ampia informativa ai soci ed ai terzi si è ipotizzato, tenuto conto della revoca del provvedimento di omologa del piano concordatario emesso dal Tribunale di Nola in data 05.05.2021 e, quindi, di accoglimento dei proposti reclami da parte dei creditori dissenzienti, la svalutazione del compendio immobiliare CAAN e, quindi, l'effetto negativo a patrimonio netto. Con il supporto delle perizie estimative già poste a corredo della prima e della seconda procedura concordataria si può ragionevolmente prevedere che in uno scenario liquidatorio il compendio immobiliare CAAN subirebbe una svalutazione di circa 32 ml con conseguente effetto sul patrimonio netto della società. Nello stesso tempo si segnala che, nella auspicata ipotesi di accoglimento del ricorso per cassazione, la società rileverà sopravvenienze attive dallo stralcio della debitoria di circa euro 34,7 ml cui vanno aggiunti euro 1,2 per lo stralcio degli interessi moratori calcolati dal 06/08/2020 al 31/12/2020.

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 situazione di “crisi assistita” già individuata è opportuno ripercorrere le tappe fondamentali che si sono succedute, rinviando ad una descrizione più particolareggiata ed analitica degli eventi, al successivo paragrafo dedicato ai “Fatti di particolare rilievo”:

In data 04/02/2020, il Consiglio di Amministrazione del CAAN, prendendo atto dei fatti intervenuti nei mesi precedenti, conferiva, all’unanimità, mandato all’avvocato Antonio Actis di depositare formale rinuncia alla procedura concordataria n.1/2018 prima dell’udienza del 06/02/2020.

Tale rinuncia veniva formalmente depositata in data 05/02/2020, e successivamente iscritta nel registro delle imprese di Napoli a cura della cancelleria del Tribunale di Nola. In data 05/08/2020 il CAAN depositava presso il Tribunale di Nola la nuova proposta di Concordato preventivo, il piano di Concordato, elaborato con il supporto di KPMG Advisory S.p.A., e la documentazione richiesta per legge ex art. 161 L.F.. Successivamente al deposito, in data 11/08/2020, il Tribunale di Nola depositava provvedimento con il quale veniva richiesto al CAAN di rendere chiarimenti ed integrazioni e di depositare ulteriore documentazione a supporto della proposta, depositata in data 10/09/2020. Successivamente, in data 19/01/2021, si teneva l’adunanza dei creditori e decorsi i termini dell’art. 178 l. fall., previa comunicazione dei CG del 15/02/2021, il Tribunale fissava l’udienza per l’omologazione al 8/04/2021, in occasione della quale i Commissari giudiziali con relazione ex art. 180 l. fall. del 30/03/2021 davano conto, tra l’altro, del raggiungimento della doppia maggioranza per teste e per classi. In data 05/05/2021 codesto Ill.mo Tribunale ha emesso provvedimento di omologa del Concordato. Nel predetto provvedimento, tra l’altro, si ordinava sub lett. B, che: “entro 60 giorni dalla pubblicazione del presente decreto, il legale rappresentante della Società debitrice comunicherà ai C.G., una relazione sulla situazione ed evoluzione della attività svolta sino all’omologazione in ottemperanza delle previsioni del piano concordatario, nonché sullo stato dei giudizi in corso, sul cash flow derivante dalla continuità, da trasmettere in visione al G.D., unitamente al parere del Cc.GG., e da pubblicare nell’area riservata ai creditori della piattaforma Procedure.it. (se costituita)”.

Nelle more, come si dirà più appresso i creditori dissenzienti D.P. Costruzioni S.r.l., Pizzarotti S.p.A. e Comune di Volla hanno formalmente reclamato il predetto provvedimento di omologa.

La Corte d’Appello di Napoli, con provvedimento pubblicato in data 13/01/2022, accogliendo le doglianze del Comune di Volla, ritenuti assorbiti quelli degli altri due oppositori D.P. Costruzioni e Impresa Pizzarotti, revocava il decreto di omologa del Concordato. Come si dirà meglio appresso, il provvedimento veniva immediatamente impugnato davanti alla Suprema Corte di Cassazione. Tale impugnazione, stante l’impossibilità giuridica della sentenza della Corte di Appello di produrre i propri effetti in pendenza di ricorso presso i Supremi Giudici, consente alla Società di poter proseguire nel solco della continuità aziendale.

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 2019:

Organi societari

- **Il Consiglio di Amministrazione**, nominato dall'Assemblea dei soci del 02/08/2018, le cui cariche sono state definite nel CDA del 03/09/2018, è, attualmente, composto da:
 - dott. Carmine Giordano – Presidente
 - avv. Melania Barberis - consigliere
 - dott. Salvatore Velotto - consigliere
- **Il Collegio Sindacale**, nominato nella stessa assemblea dei soci, si compone di:
 - dott. Vincenzo Orefice – Presidente
 - dott.ssa Paola Giordano – Sindaco effettivo
 - dott. Ferdinando Capuozzo – Sindaco effettivo
 - dott. Luigi Maria Rocca - sindaco supplente
 - dott.ssa Daniela Molledo - sindaco supplente
- La Revisione legale dei conti è effettuata dalla Quadrans S.r.l., nominata dall'Assemblea dei soci in data 24/01/2019 dopo un iter procedurale molto articolato ed all'esito di due manifestazioni di interesse andate sostanzialmente deserte.
- L'Organismo di Vigilanza (ex D. Lgs. 231/2001), che è stato nominato in data 11/01/2019, a seguito di una manifestazione di interesse per l'affidamento dei relativi incarichi, risulta così composto:
 - Dott. Luciano Sibillo - presidente;
 - Dott.ssa Paola Giardino - componente;
 - Dott. Luigi Maria Rocca - componente.

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

- Avuto riguardo alla prima procedura di concordato preventivo, poi rinunciata, all'esito della adunanza dei creditori del 28.05.2019, conclusasi con il raggiungimento delle maggioranze previste dalla legge per la approvazione della proposta concordataria, il Tribunale, fissava la udienza per l'omologa del piano concordatario per la data del 31/10/2019, di poi rinviata alla successiva data del 06/02/2020.
- Il Tribunale di Nola, contestualmente, dava corso ad una procedura competitiva di vendita, relativa all'asset "Cash and Carry", ritenuto non strategico, la cui dismissione rappresenta uno dei pilastri portanti del piano concordatario.
- Il relativo cespite immobiliare era già stato oggetto di una proposta irrevocabile di acquisto da parte della attuale conduttrice, Alma S.r.l., la quale aveva offerto la complessiva somma di euro 4.300.000,00 da versarsi entro la data del 31.12.2019.
- All'esito della procedura pubblica di vendita, come detto, disposta dal Tribunale e gestita dai commissari giudiziari, non è pervenuta alcuna offerta concorrente e, quindi, il medesimo Tribunale ha ritenuto di dover aggiudicare l'immobile al precedente offerente, come detto la società Alma, che, aveva già provveduto a versare la somma di euro 200.000,00, a mezzo di assegno circolare, a favore della procedura, quale acconto prezzo.



- Inoltre, veniva prescritto alla medesima Alma S.r.l., da parte del Tribunale, di versare il saldo prezzo, pari alla differenza di euro 4.300.000,00, entro la precisata data del 31 dicembre 2019.
- Il versamento del saldo presso non avveniva e, alla vigilia della udienza fissata per l'omologazione del concordato, la società, per il tramite dell'advisor legale, depositava formale istanza di rinuncia alla procedura.
- Il concordato veniva, poi, dichiarato inammissibile dal Tribunale di Nola con provvedimento del 25/02/2020
- A seguito di tali eventi, in data 05/08/2020 la società Centro Agro Alimentare di Napoli Soc. Cons. per Azioni, depositava ricorso per l'ammissione alla procedura di Concordato Preventivo.
- in data 11/08/2020 il Tribunale di Nola depositava il provvedimento con il quale richiedeva al CAAN di rendere chiarimenti e di depositare ulteriore documentazione, fissando, al contempo, l'udienza del 17/09/2020 ai sensi dell'art. 162 l.f. al fine di sentire la società su diversi profili del piano e della proposta.
- sulla memoria integrativa depositata, all'udienza del 17.09.2020 il Collegio si riservava e, con provvedimento del 13/15.10.2020, dichiarava aperta la procedura di concordato preventivo della società debitrice e, assumendo tutti i provvedimenti di rito, nominava commissari giudiziali i dottori Graziano Serpico, Vincenzo Sica e Antonietta Simeoli e l'avv. Giampaolo Franzese.
- i Commissari nominati, accettato l'incarico e ricevuta la documentazione contabile dalla società, procedevano ad effettuare accessi presso gli uffici della società ed a richiedere chiarimenti ed integrazioni documentali ai fini della redazione, nei termini di legge, della relazione di cui all'art. 172 LF; e) che, dunque, in data 04.12.2020 i Commissari depositavano relazione ex art. 172 LF cui seguivano brevi osservazioni della ricorrente a chiarimento ed integrazione documentale e nuove note integrative dei Commissari.
- in data 19.01.2021 si teneva l'adunanza dei creditori e, sentiti i presenti ed i Commissari e verificati i voti favorevoli e contrari espressi dai creditori, il verbale veniva chiuso con concessione del termine di rito per le ulteriori espressioni di voto.
- con relazione del 15.02.2021 i Commissari informavano sui voti pervenuti e le maggioranze raggiunte per classi ed all'interno delle stesse.
- il Collegio, con provvedimento del 26.02.2021, fissava l'udienza del 08.04.2021 per la omologazione del concordato preventivo del CAAN n. 6/2020.
- i Commissari depositavano la propria relazione ex art. 180 LF nella quale concludevano con parere favorevole all'omologa.
- in data 08.04.2021 si teneva l'udienza per la omologazione del concordato ed in tale sede venivano esaminate, tra l'altro, le opposizioni proposte dai creditori dissenzienti Impresa Pizzarotti S.p.A., DP Costruzioni s.r.l. e Comune di Volla.
- all'esito della camera di Consiglio, con decreto dell'08.04.2021 pubblicato e comunicato in data 05.05.2021, il Tribunale rigettava i motivi di opposizione sollevati dai creditori dissenzienti (Comune di Volla, Pizzarotti e DP Costruzioni) ed omologava il concordato preventivo in continuità proposto dal CAAN disponendo, altresì, tutte le ulteriori attività per il prosieguo.
- In data 07/07/2021 la società trasmetteva agli Organi della Procedura la prima relazione semestrale con la esposizione dei dati economico patrimoniali a tutto il 30 aprile 2021 e relativo cash flow finanziario con l'evidenza di risultati migliorativi rispetto al Piano Concordatario .
- In data 17/11/2021 presentava la seconda relazione semestrale con l'esposizione dei dati economici patrimoniale al 31 ottobre 2021 e relativo cash flow finanziario e si confermava la positiva tendenza.



- In data 14 dicembre 2021 la società proponeva al Tribunale di Nola istanza per procedere al Primo riparto a favore dei creditori.
- In data 23 dicembre 2021 gli Istituti Bancari (i principali creditori del CAAN sia per importo che per grado di privilegio) riconfermavano la fiducia nel Piano concordatario e prorogavano il Patto paraconcordatario al 31 luglio 2022 .
- Successivamente i creditori dissenzienti (Comune di Volla, Pizzarotti e DP Costruzioni) presentavano formale reclamo innanzi alla Corte di Appello di Napoli, la quale, come accennato, accoglieva il ricorso promosso dal comune di Volla, ritenendo assorbiti i reclami proposti dal DP. Costruzioni e Pizzarotti. Ritualmente proposto ricorso per Cassazione avverso il provvedimento della Corte di Appello (affidato a professionista accorsato in materia), tenuto conto che la Corte d'Appello "sposava" un filone giurisprudenziale diverso da quello seguito dal Tribunale di Nola, si resta in attesa dell'esito dello stesso. In considerazione della durata del processo - la cui decisione potrà aversi orientativamente in circa 3 anni - la società auspica di poter proseguire con l'adempimento del concordato.

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 rinnovati tutti i contratti di locazione venuti a scadenza per gli operatori già presenti nella struttura mercatale.

Nonostante gli immobili presenti nella struttura siano ad un livello di quasi piena occupazione, le richieste di locazione di nuovi spazi sono a tutt'oggi in continua crescita. A tale scopo la Società, con una sapiente politica di ottimizzazione degli ulteriori spazi disponibili, ha provveduto comunque alla stipula di nuovi contratti di locazione, e nello specifico:

Loc Comm.le - M. Carmi - Piscopo Agostino - € 275/mese
 Produttore Agricolo – Martinelli Armando - € 163/mese
 Produttore Agricolo - De Riccio salvatore - € 162/mese
 Produttore Agricolo - Borrelli Angelo - € 162/mese
 Produttore Agricolo - Basilico Napoletano - € 162/mese
 Produttore Agricolo - Montoro Aniello - € 162/mese
 Ufficio – Euroverde Srls - € 108/mese
 Ufficio – Sweet Italy Group - € 189/mese
 Ufficio – Di Marzo Pasquale - € 129/mese
 Locazione spazio esterno temporaneo (1 anno) – Primavera di Frutta - € 214/mese
 Locazione spazio esterno temporaneo (1 anno) – La Zucca Rossa - € 214/mese
 Locazione spazio esterno temporaneo (1 anno) – Fab srl - € 214/mese

Attività di recupero crediti/lotta all'evasione

Prosegue incessante il pressing degli Uffici amministrativi nei confronti dei Conduuttori 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, che si sono concluse con la liberazione dei relativi immobili e la (ri)messa a reddito degli stessi.

A tal proposito giova evidenziare che alcune procedure sono ormai in procinto di concludersi con la liberazione e rimessa in possesso della Società degli immobili oggetto di sfratto, le cui procedure sono state bloccate a ragione della emergenza pandemica da Covid-19.

Grazie alle azioni messe in campo per combattere il fenomeno elusivo, anche nel corso del primo semestre del 2020, questo è calato, rispetto all'anno precedente, attestandosi ad una percentuale inferiore al 2% dei complessivi passaggi in entrata.

Affidamento servizi

- **Smaltimento rifiuti.**

La seconda procedura per l'affidamento del servizio di raccolta e smaltimento rifiuti è stata annullata al fine di poter predisporre una differente modalità di gestione del servizio che assicuri maggiore economicità e maggiore ecosostenibilità, attraverso la eventuale promozione di un project-financing per la realizzazione e posa in opera di una compostiera che sia utile allo smaltimento della frazione organica, che rappresenta la gran parte dei residui solidi prodotti dalla struttura mercatale.

Di poi, al fine di garantire da un lato la sostenibilità economica del servizio nonché di consentire l'installazione di una prima compostiera, il CdA ha deliberato di promuovere una nuova procedura pubblica per l'assegnazione del servizio richiedendo espressamente che gli offerenti includessero nel progetto tecnico gli interventi più opportuni affinché potesse procedersi al recupero della frazione organica.

All'esito della procedura, conclusasi con l'aggiudicazione del servizio alla ditta Faiella S.r.l., è stato formalizzato il vincolo contrattuale che garantirà non solo un regolare servizio di smaltimento rifiuti ma anche un risparmio di spesa attestantesi sul 10% circa rispetto al passato.

- **Attività di contrasto agli sprechi**

Continua il monitoraggio dei consumi idrici e gli interventi di risanamento della rete idrica del Centro. Per effetto di ciò si consolidano i ridotti consumi idrici già riscontrati da aprile dello scorso anno.

Per effetto di un accurato controllo ai varchi di ingresso e nella struttura, si è significativamente ridotto il quantitativo di rifiuti prodotti rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

- **Attività di manutenzione straordinaria**

Si sta proseguendo nella manutenzione straordinaria della pavimentazione della galleria del mercato ortofrutticolo, in particolar modo nelle aree maggiormente colpite da corrosione e rotture. Analogamente si stanno riparando i giunti strutturali di dilatazione della stessa pavimentazione, sempre nei tratti maggiormente ammalorati.

Rampe di accesso e altre informazioni tecniche sulle infrastrutture

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

Problematiche connesse ai principali contenziosi

Al fine di fornire una rappresentazione quanto più puntuale possibile sullo stato dei contenziosi più rilevanti, si evidenzia quanto segue, richiamandosi le precedenti relazioni sulla gestione nonché le informative periodicamente fornite sul punto.

- In relazione al contenzioso in essere nei confronti della Città Metropolitana di Napoli (Tribunale di Napoli - Sez. specializzata per le Imprese - R.G. n. 21985/2017 – G.I. dr.ssa Tuccillo) e relativo alla opposizione proposta avverso la ingiunzione ai sensi dell'art. 2 R. D. n. 639/1910 (notificata in data 15/06/2017), 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, si sono succedute nel tempo varie udienze, tutte rinviate in attesa degli esiti della procedura concordataria pendente. Da ultimo, l'udienza fissata per la data del 25/02/2020 è stata rinviata alla successiva data del 28/04/2020 e, di poi, alla udienza del 15.10.2020 nonché a quella successiva del 21.09.2021, alla quale il G. I. ha deciso sulla ammissione dei mezzi istruttori, e ciò anche in base alle già depositate memorie di cui all'art. 183 sesto comma c. p. c.

- In merito, poi, al cd. Secondo lodo CESAP, come si ricorderà, pende procedimento di impugnazione del provvedimento arbitrale innanzi alla Corte di Appello di Napoli (R.G.5358/2015 - Sezione I - Giudice Relatore dr. Mungo), innanzi alla quale si sono succedute nel tempo diverse udienze per effetto di numerosi rinvii d'ufficio. La prossima udienza è stata fissata per il 15.06.2022 per la precisazione delle conclusioni. 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, di poi, 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, come detto, la causa avrebbe dovuto essere trattata alla prossima udienza del 09.10.2019, a sua volta rinviata d'ufficio alla prossima data del 25/03/2020. 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 procedimento è stato rinviato, d'ufficio, alla successiva udienza del 10.02.2021 e, alla successiva udienza del 30.06.2021, rinviata nuovamente al 06.04.2022. In data 06.04.22 la causa è stata rinviata al 15.06.2022 per la precisazione delle conclusioni.

- Avuto riguardo alla procedura esecutiva promossa dalla Pizzarotti S.p.A. innanzi al Tribunale di Nola, nei confronti ed in danno del CAAN (R.G.E. n.1311/2017 - G.E. dr.ssa Andreone), occorre evidenziare come, dopo aver ottenuto, in data 20/07/2018, formale provvedimento di sospensione dell'esecuzione alla luce della pendenza della procedura di concordato preventivo, in data 16/12/2019, il Tribunale di Nola con proprio Decreto ha fissato la udienza di comparizione delle parti per la data del 01/04/2020; tale (atipica) udienza è stata fissata su sollecitazione del Presidente del medesimo tribunale nell'ambito



di una più ampia ricognizione circa la attuale sussistenza (o meno) delle cause di sospensione delle procedure esecutive sospese da più di un anno. L'udienza è stata rinviata alla successiva data del 30.09.2020 e, alla stessa, è stato reiterato il provvedimento di sospensione. Per effetto della decisione emessa dalla Corte d'Appello si è poi tenuta udienza nella quale, preso atto della pendenza del ricorso per cassazione, il G.E. ha ritenuto di sospendere il giudizio.

- Quanto, poi, al procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo (R.G. n.3451/2018 - Tribunale di Nola - I sezione civile - G. I. dr. ssa Paura) promosso dal CAAN avverso un provvedimento di ingiunzione ottenuto dalla Castaldo S. p. A. ed 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., vi è da dire che la stessa è stata più volte rinviata in attesa degli esiti della procedura concordataria e, alla udienza del 12/04/2019, concessi i termini di cui all'art. 183 sesto comma, c.p.c., la stessa è stata rinviata alla data del 04/02/2020 e, di poi, successivamente alla data del 29.10.2020 e, di poi, alla successiva data del 03.03.2022.

- 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, innanzi al Tribunale di Nola, un'azione di ripetizione dell'indebito 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, alla udienza del 05.12.2019 è stata rinviata al 22/10/2020, con la concessione dei termini di cui all'art. 183 sesto comma c.p.c. e di poi alla udienza del 13.09.2022 per la precisazione delle conclusioni.

- In relazione alla nota vicenda "particella di terreno 466" si ricorderà che la stessa fu acquistata con atto di compravendita 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, le parti 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. 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 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, continuati nell'anno 2018 e strenuamente sollecitati dal CAAN anche nel 2019, hanno avuto un incoraggiante riscontro. In data 22/10/2019 si è tenuta, presso la Prefettura di Napoli, presente il Prefetto e tutte le parti in causa una riunione che ha espresso direttive precise in merito alla definitiva risoluzione della questione ipotizzando l'affidamento del terreno ad un ente pubblico e successivamente la devoluzione direttamente al CAAN. La Società è in attesa della formalizzazione delle direttive indicate dal Prefetto. L'epilogo di questa vicenda sarà quanto mai favorevole al CAAN che diverrà così "pieno proprietario" della Particella e, quindi di tutto ciò che su di essa insiste. Purtroppo gli eventi pandemici hanno ancor più dilatato i già proverbiali tempi "brurocratici". La società, onde salvaguardare i propri interessi, ha notificato al Comune di Volla atto di v.2.12.1 CENTRO AGRO ALIMENTARE DI NAPOLI SCPA Bilancio di esercizio al 31-12-2020 Pag. 13 di 48 Generato automaticamente - Conforme alla tassonomia itcc-ci-2018-11-04 citazione per veder dichiarare la illegittimità della vendita della particella di terreno 466 con conseguente restituzione del prezzo, costi e risarcimento il tutto un importo di euro 2.3 ml. L'udienza veniva trattata come da protocollo Covid e rinviata al 22/02/2022 per le conclusioni. In questa sede veniva nuovamente rinviata al 10/11/2022 per la precisazione delle conclusioni.

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. Si ricorderà che 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 quantificando in euro 1,5 ml nonché , 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. Con verbale del 21 giugno 2019 il Comune di Napoli ha preso in carico il Mercato Ittico. Il Comune di Napoli si costituiva contestando ogni addebito e spiegando a sua volta domanda riconvenzionale per inadempimento della società per pari valore. La causa è stata rinviata varie volte ed attualmente fissata per il 4/11/2021 per la prova testimoniale. In quella sede veniva fissata udienza per l'escussione di numero 4 testi i quali venivano ritualmente sentiti all'udienza del 21/03/2022. A questa ultima udienza il Giudice concedeva termini a 15gg per proporre istanza di nomina di CTU.

- In merito alla vicenda Cesap si ricorderà che a seguito della sentenza di appello del I lodo arbitrale la Cesap (ora Agenzia dei Beni confiscati) ottenne il pignoramento dei crediti di 18 ditte locatarie di box



all'interno della galleria Ortofrutta del CAAN. Il Tribunale dispose l'assegnazione dei Canoni fino alla Concorrenza di euro 2.110.885. Tale importo, nella ipotesi che tutti i locatari avessero pagato regolarmente i canoni, e la Cesap e, quindi la ANBC avesse regolarmente preteso e riscosso gli stessi si sarebbe raggiunto al 31/03/2018. Con la presentazione della prima domanda concordataria in data 09/01/2018, dopo approfondite analisi giurisprudenziali e di confronto con gli organi della procedura, si convenne che, avendo la cessione in questione oggetto crediti futuri "(come in effetti potevano considerarsi quelli a maturarsi dopo la presentazione della domanda prenotativa di concordato) il trasferimento del credito non era immediato, ma si verificava solo quando lo stesso veniva ad esistenza. Alla luce di siffatte considerazioni la società ritenne che gli incassi dei terzi pignorati intervenuti dopo il 09/01/2018 fossero di sua spettanza. Per vedersi riconosciute le proprie ragioni la società ha avviato uno specifico contenzioso presso il Tribunale competente che ha rinviato al 22/10/2022 per le precisazioni delle conclusioni.

- In merito, invece, all'appello di cui al Primo Lodo, purtroppo, la sentenza della v.2.12.1 CENTRO AGRO ALIMENTARE DI NAPOLI SCPA Bilancio di esercizio al 31-12-2020 Pag. 14 di 48 Generato automaticamente - Conforme alla tassonomia itcc-ci-2018-11-04 Cassazione del 25/01/2021 ha confermato la decisione dei secondi giudici confermando l'intervenuto pignoramento.

- Per quanto riguarda la vicenda delle costruzioni delle Rampe di accesso al CAAN anche nella seconda Procedura viene ribadito l'interesse della Regione a continuare il rapporto contrattuale con il CAAN ai fini della realizzazione delle Rampe restando ferme tutte le precedenti pattuizioni convenute. Per quanto riguarda il recesso del Socio "Citta Metropolitana" si segnala che a corredo della nuova proposta concordataria è stata presentata la perizia valutativa della quota societaria. La perizia in oggetto, fatta proprio dal Consiglio di Amministrazione, è stata sottoposta al vaglio del Collegio Sindacale nonché dalla Società di revisione che hanno concluso con esito positivo.

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, non sono state erogate e sono, allo stato, bloccate stante la attuale pendenza della procedura esecutiva attivata dalla Pizzarotti S.p.A.

Altri eventi di rilievo

Quali fatti rilevanti ulteriori si segnala l'attività messa in campo dal Servizio tecnico della società al fine di risanare l'impianto idrico posto a servizio del Mercato e che ha consentito, con la precisa individuazione di molteplici perdite e rotture nelle tubature, un considerevole risparmio di spesa in relazione ai consumi idrici complessivi.

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.

- 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.

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 2020 una perdita di euro 3.094.471 ed una corrispondente riduzione del patrimonio netto ad euro – 4.684.896 tenuto anche conto della classificazione delle azioni proprie in apposita riserva negativa per euro 1.602.633 come prescritto dai nuovi principi contabili nazionali entrati in vigore con riferimento ai bilanci con inizio dal 1 gennaio 2016.

Sotto il profilo finanziario la Società versa in una grave situazione di squilibrio, con un rilevante indebitamento corrente nei confronti di istituti di credito, fornitori ed altri soggetti, non disponendo delle risorse finanziarie necessarie per il regolare pagamento delle passività correnti e pregresse. A tal fine si è addivenuti, come già ampiamente riferito in precedenza, alla presentazione del primo piano concordatario che, pur avendo superato tutte le fasi e le criticità via via presentatosi, è stato ritirato in



quanto non si è realizzata l'unica condizione esogena alla volontà della società, ovvero il pagamento del saldo prezzo da parte del promittente acquirente .

Il nuovo Piano concordatario che, a differenza del precedente, preserva la proprietà dell'intero compendio immobiliare, è nuovamente sostenuto dal ceto bancario che ha sottoscritto un nuovo patto paraconcordatario. È da precisare che il ceto Bancario, oltre ad essere garantito dall'ipoteca sull'intero compendio, è rappresentativo del 72% dell'intera massa debitoria del CAAN.

Come già ricordato in premessa, la perdita maturata nell'esercizio 2020 è da ascrivere per la quasi sua totalità agli oneri finanziari di mora maturati nel 2020 per euro 3,1 ml (con tassi applicati rispettivamente del 10,6% sul finanziamento bancario c.d. agevolato, del 5,75% sulla quota c.d. rifinanziata ed interessi di mora nella misura del 8% su debiti commerciali. Si ricorda che il patto paraconcordatario con gli Istituti di credito prevede che, con la definitività della omologa, la società possa stralciare la debitoria per gli interessi maturati dal 09/01/2018 al 06/08/2020 per euro 6.864.000 l'importo di euro 6.031.000 cui si andrebbero ad aggiungere anche quelli calcolati da tale data al 31/12/2020.

A supporto della sostenibilità economico complessiva e della volontà di adottare i criteri di funzionamento nella valutazione del compendio, è da segnalare la circostanza, secondo cui, in ipotesi liquidatoria e di continuazione della sola attività locativa i proventi derivanti da questa attività sarebbero comunque in grado, da soli, di assorbire i residuali costi gestionali e gli ammortamenti del compendio e delle attrezzature, così come di seguito rappresentato:

anni	2020	2021	2022	2023
Ricavi da locazione	3.388.666	3.362.000	3.380.000	3.442.000
ammortamenti	1.048.203	1.053.000	1.025.000	1.021.000

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			
<i>Attivo</i>	<i>Importo in unità di €</i>	<i>Passivo</i>	<i>Importo in unità di €</i>
ATTIVO FISSO	€ 78.866.944	MEZZI PROPRI	-€ 4.684.895
Immobilizzazioni immateriali	€ 1.371.330		
Immobilizzazioni materiali	€ 77.490.070		
Immobilizzazioni finanziarie	€ 5.544		
		PASSIVITA' CONSOLIDATE	€ 5.777.654
ATTIVO CIRCOLANTE (AC)	€ 11.903.283		
Magazzino	€ 3.942		
Liquidità differite	€ 9.064.645	PASSIVITA' CORRENTI	€ 89.677.468
Liquidità immediate	€ 2.834.696		

CAPITALE INVESTITO (CI)	€ 90.770.227	€ 90.770.227
--------------------------------	---------------------	---------------------

STATO PATRIMONIALE FUNZIONALE		
<i>Attivo</i>	2020	2019
CAPITALE INVESTITO OPERATIVO	€ 90.764.683	€ 90.624.666
IMPIEGHI EXTRA-OPERATIVI	€ 5.544	€ 5.544
CAPITALE INVESTITO (CI)	€ 90.770.227	€ 90.630.210
<i>Passivo</i>		
MEZZI PROPRI	-€ 4.684.895	-€ 1.590.424
PASSIVITA' DI FINANZIAMENTO	€ 50.541.922	€ 47.930.912
PASSIVITA' OPERATIVE	€ 44.913.200	€ 44.289.722
CAPITALE DI FINANZIAMENTO	€ 90.770.227	€ 90.630.210

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO		
	2020	2019
Ricavi delle vendite	€ 5.589.231	€ 5.566.938
Produzione interna	€ 0	€ 0
VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA	€ 5.589.231	€ 5.566.938
Costi esterni operativi	€ 5.423.093	€ 4.924.380
Valore aggiunto	€ 166.138	€ 642.558
Costi del personale	€ 529.628	€ 537.392
MARGINE OPERATIVO LORDO	-€ 363.490	€ 105.166
Ammortamenti e accantonamenti	€ 1.736.622	€ 2.019.767
RISULTATO OPERATIVO	-€ 2.100.112	-€ 1.914.601
Risultato dell'area accessoria	€ 2.127.622	€ 1.732.590
Risultato dell'area finanziari	€ 917	€ 2.391
EBIT NORMALIZZATO	€ 28.427	-€ 179.620
Risultato dell'area straordinaria	€ 0	€ 0
EBIT INTEGRALE	€ 28.427	-€ 179.620
Oneri finanziari	-€ 3.087.461	-€ 5.183.725
RISULTATO LORDO	-€ 3.059.034	-€ 5.363.345
Imposte sul reddito	-€ 35.437	-€ 72.461
RISULTATO NETTO	-€ 3.094.471	-€ 5.435.806



		2020	2019
Margine primario di struttura	<i>Mezzi propri - Attivo fisso</i>	-€ 83.551.839	-€ 81.501.258
Quoziente primario di struttura	<i>Mezzi propri / Attivo fisso</i>	-0,06	-0,02
Margine secondario di struttura	<i>(Mezzi propri + Passività consolidate) - Attivo fisso</i>	-€ 77.774.185	-€ 75.940.185
Quoziente secondario di struttura	<i>(Mezzi propri + Passività consolidate) / Attivo fisso</i>	0,01	0,05

		2020	2019
Quoziente di indeb.complessivo	<i>(Pml + Pc) / Mezzi Propri</i>	-20	-58
Quoziente di indeb. finanziario	<i>Passività di finanziamento / Mezzi Propri</i>	-10,79	-30,14

		2020	2019
ROE netto	<i>Risultato netto/Mezzi propri medi</i>	66,05%	341,78%
ROE lordo	<i>Risultato lordo/Mezzi propri medi</i>	65,30%	337,23%
ROI	<i>Risultato operativo/(CIO medio - Passività operative medie)</i>	-4,58%	-4,13%
ROS	<i>Risultato operativo/ Ricavi di vendite</i>	-37,57%	-34,39%

		2020	2019
Margine di disponibilità	<i>Attivo circolante - Passività correnti</i>	-€ 77.774.185	-€ 75.940.185
Quoziente di disponibilità	<i>Attivo circolante / Passività correnti</i>	0,13	0,12
Margine di tesoreria	<i>(Liquidità differite + Liquidità immediate) - Passività correnti</i>	-€ 77.778.127	-€ 75.954.271
Quoziente di tesoreria	<i>(Liquidità differite + Liquidità immediate) / Passività correnti</i>	0,13	0,12

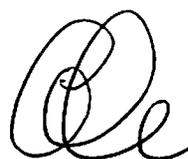
Informazioni ex art 2428 C.C.

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

Principali rischi e incertezze a cui è esposta la Società

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

- Rischi di credito



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

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

Principali indicatori non finanziari

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

Informativa sull'ambiente

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

Informativa sul personale

Non si sono verificate morti e/o infortuni 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.

Giova, poi, evidenziare che 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.

Si segnala che nel corso del 2020 la dipendente Roberta Cibelli ha continuato a usufruire del periodo di aspettativa non retribuito.

Per quanto riguarda le misure messe in campo per fronteggiare la crisi pandemica da Covid-19, la società ha provveduto ad utilizzare modalità di lavoro agile al fine di diminuire sensibilmente l'esposizione dei dipendenti rispetto ad un potenziale contagio.

Nel corso del 2020 si sono verificati due casi di contagio tra i dipendenti.

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

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

- in data 19.01.2021 si teneva l'adunanza dei creditori e, sentiti i presenti ed i Commissari e verificati i voti favorevoli e contrari espressi dai creditori, il verbale veniva chiuso con concessione del termine di rito per le ulteriori espressioni di voto.
- con relazione del 15.02.2021 i Commissari informavano sui voti pervenuti e le maggioranze raggiunte per classi ed all'interno delle stesse.
- il Collegio, con provvedimento del 26.02.2021, fissava l'udienza del 08.04.2021 per la omologazione del concordato preventivo del CAAN n. 6/2020.
- i Commissari depositavano la propria relazione ex art. 180 LF nella quale concludevano con parere favorevole all'omologa.
- in data 08.04.2021 si teneva l'udienza per la omologazione del concordato ed in tale sede venivano esaminate, tra l'altro, le opposizioni proposte dai creditori dissenzienti Impresa Pizzarotti S.p.A., DP Costruzioni s.r.l. e Comune di Volla.
- all'esito della camera di Consiglio, con decreto del 08.04.2021 pubblicato e comunicato in data 05.05.2021, il Tribunale rigettava i motivi di opposizione sollevati dai creditori dissenzienti (Comune di Volla, Pizzarotti e DP Costruzioni) ed omologava il concordato preventivo in continuità proposto dal CAAN disponendo, altresì, tutte le ulteriori attività per il prosieguo.
- Successivamente i medesimi creditori dissenzienti (Comune di Volla, Pizzarotti e DP Costruzioni) presentavano formale reclamo innanzi alla Corte di Appello di Napoli, la quale, come spiegato, ha accolto il reclamo proposto dal Comune di Volla. Proposto tempestivamente ricorso per cassazione per il tramite dell'Avv. Prof. Mario Santaroni del Foro di Roma, si è in attesa dell'esito dello stesso, prefigurandosi una decisione non prima di tre anni.
- Nelle more dell'esito del ricorso presso i Supremi Giudici è stato raccolto il formale consenso degli Istituti di credito facenti parter del pool bancario mutuante alla proroga del termine di scadenza del patto para concordatario al 30 giugno 2022.

- **Affidamento servizi**

Smaltimento rifiuti.

Al fine di garantire da un lato la sostenibilità economica del servizio nonché di consentire l'installazione di una prima compostiera, il CdA ha deliberato di promuovere una nuova procedura pubblica per l'assegnazione del servizio richiedendo espressamente che gli offerenti includessero nel progetto tecnico gli interventi più opportuni affinché potesse procedersi al recupero della frazione organica.

All'esito della procedura, conclusasi con l'aggiudicazione del servizio alla ditta Faiella S.r.l., è stato formalizzato il vincolo contrattuale che garantirà non solo un regolare servizio di smaltimento rifiuti ma anche un risparmio di spesa attestantesi sul 10% circa rispetto al passato.

- **Problematiche connesse ai principali contenziosi**

- Quanto al procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo promosso dal CAAN avverso un provvedimento di ingiunzione ottenuto dalla Castaldo S.p.A., lo stesso, come detto, è stato rinviato



alla data del 03/03/2022. In tale data, in conformità con quanto espresso dalle parti nella precedente udienza, il giudice dr.ssa Paura ha disposto rinvio al 25/10/2022.

- In relazione al contenzioso in essere nei confronti della Città Metropolitana di Napoli (Tribunale di Napoli - Sez. specializzata per le Imprese - R.G. n. 21985/2017 – G.I. dr.ssa Tuccillo) e relativo alla opposizione proposta avverso la ingiunzione ai sensi dell'art. 2 R. D. n. 639/1910 (notificata in data 15/06/2017), 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, si sono succedute nel tempo varie udienze, tutte rinviate in attesa degli esiti della procedura concordataria pendente. Da ultimo, l'udienza fissata per la data del 25/02/2020 è stata rinviata alla successiva data del 28/04/2020 e, di poi, alla udienza del 15.10.2020 nonché a quella successiva del 21.09.2021, alla quale il G. I. ha deciso sulla ammissione dei mezzi istruttori, e ciò anche in base alle già depositate memorie di cui all'art. 183 sesto comma c. p. c.

- In merito, poi, al cd. Secondo lodo CESAP, come si ricorderà, pende procedimento di impugnazione del provvedimento arbitrale innanzi alla Corte di Appello di Napoli (R.G.5358/2015 - Sezione I - Giudice Relatore dr. Mungo), innanzi alla quale si sono succedute nel tempo diverse udienze per effetto di numerosi rinvii d'ufficio. La prossima udienza è stata fissata per il 15.06.2022 per la precisazione delle conclusioni. 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, di poi, 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, come detto, la causa avrebbe dovuto essere trattata alla prossima udienza del 09.10.2019, a sua volta rinviata d'ufficio alla prossima data del 25/03/2020. 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 procedimento è stato rinviato, d'ufficio, alla successiva udienza del 10.02.2021 e, alla successiva udienza del 30.06.2021, rinviata nuovamente al 06.04.2022. In data 06.04.22 la causa è stata rinviata al 15.06.2022 per la precisazione delle conclusioni.

- Avuto riguardo alla procedura esecutiva promossa dalla Pizzarotti S.p.A. innanzi al Tribunale di Nola, nei confronti ed in danno del CAAN (R.G.E. n.1311/2017 - G.E. dr.ssa Andreone), occorre evidenziare come, dopo aver ottenuto, in data 20/07/2018, formale provvedimento di sospensione dell'esecuzione alla luce della pendenza della procedura di concordato preventivo, in data 16/12/2019, il Tribunale di Nola con proprio Decreto ha fissato la udienza di comparizione delle parti per la data del 01/04/2020; tale (atipica) udienza è stata fissata su sollecitazione del Presidente del medesimo tribunale nell'ambito di una più ampia ricognizione circa la attuale sussistenza (o meno) delle cause di sospensione delle procedure esecutive sospese da più di un anno. L'udienza è stata rinviata alla successiva data del 30.09.2020 e, alla stessa, è stato reiterato il provvedimento di sospensione. Per effetto della decisione emessa dalla Corte d'Appello si è poi tenuta udienza nella quale, preso atto della pendenza del ricorso per cassazione, il G.E. ha ritenuto di sospendere il giudizio.

- Quanto, poi, al procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo (R.G. n.3451/2018 - Tribunale di Nola - I sezione civile - G. I. dr. ssa Paura) promosso dal CAAN avverso un provvedimento di ingiunzione ottenuto dalla Castaldo S. p. A. ed 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., vi è da dire che la stessa



è stata più volte rinviata in attesa degli esiti della procedura concordataria e, alla udienza del 12/04/2019, concessi i termini di cui all'art. 183 sesto comma, c.p.c., la stessa è stata rinviata alla data del 04/02/2020 e, di poi, successivamente alla data del 29.10.2020 e, di poi, alla successiva data del 03.03.2022.

- 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, innanzi al Tribunale di Nola, un'azione di ripetizione dell'indebitto 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, alla udienza del 05.12.2019 è stata rinviata al 22/10/2020, con la concessione dei termini di cui all'art. 183 sesto comma c.p.c. e di poi alla udienza del 13.09.2022 per la precisazione delle conclusioni.

- In relazione alla nota vicenda "particella di terreno 466" si ricorderà che la stessa fu acquistata con atto di compravendita 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, le parti 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. 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 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, continuati nell'anno 2018 e strenuamente sollecitati dal CAAN anche nel 2019, hanno avuto un incoraggiante riscontro. In data 22/10/2019 si è tenuta, presso la Prefettura di Napoli, presente il Prefetto e tutte le parti in causa una riunione che ha espresso direttive precise in merito alla definitiva risoluzione della questione ipotizzando l'affidamento del terreno ad un ente pubblico e successivamente



la devoluzione direttamente al CAAN. La Società è in attesa della formalizzazione delle direttive indicate dal Prefetto. L'epilogo di questa vicenda sarà quanto mai favorevole al CAAN che diverrà così "pieno proprietario" della Particella e, quindi di tutto ciò che su di essa insiste. Purtroppo gli eventi pandemici hanno ancor più dilatato i già proverbiali tempi "brurocratici". La società, onde salvaguardare i propri interessi, ha notificato al Comune di Volla atto di v.2.12.1 CENTRO AGRO ALIMENTARE DI NAPOLI SCPA Bilancio di esercizio al 31-12-2020 Pag. 13 di 48 Generato automaticamente - Conforme alla tassonomia itcc-ci-2018-11-04 citazione per veder dichiarare la illegittimità della vendita della particella di terreno 466 con conseguente restituzione del prezzo, costi e risarcimento il tutto un importo di euro 2.3 ml. L'udienza veniva trattata come da protocollo Covid e rinviata al 22/02/2022 per le conclusioni. In questa sede veniva nuovamente rinviata al 10/11/2022 per la precisazione delle conclusioni.

- 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. Si ricorderà che 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 quantificando in euro 1,5 ml nonché , 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. Con verbale del 21 giugno 2019 il Comune di Napoli ha preso in carico il Mercato Ittico. Il Comune di Napoli si costituiva contestando ogni addebito e spiegando a sua volta domanda riconvenzionale per inadempimento della società per pari valore. La causa è stata rinviata varie volte ed attualmente fissata per il 4/11/2021 per la prova testimoniale. In quella sede veniva fissata udienza per l'escussione di numero 4 testi i quali venivano ritualmente sentiti all'udienza del 21/03/2022. A questa ultima udienza il Giudice concedeva termini a 15gg per proporre istanza di nomina di CTU.

- In merito alla vicenda Cesap si ricorderà che a seguito della sentenza di appello del I lodo arbitrale la Cesap (ora Agenzia dei Beni confiscati) ottenne il pignoramento dei crediti di 18 ditte locatarie di box all'interno della galleria Ortofrutta del CAAN. Il Tribunale dispose l'assegnazione dei Canoni fino alla Concorrenza di euro 2.110.885. Tale importo, nella ipotesi che tutti i locatari avessero pagato regolarmente i canoni, e la Cesap e, quindi la ANBC avesse regolarmente preteso e riscosso gli stessi si sarebbe raggiunto al 31/03/2018. Con la presentazione della prima domanda concordataria in data 09/01/2018, dopo approfondite analisi giurisprudenziali e di confronto con gli organi della procedura, si convenne che, avendo la cessione in questione oggetto crediti futuri "(come in effetti potevano considerarsi quelli a maturarsi dopo la presentazione della domanda prenotativa di concordato) il trasferimento del credito non era immediato, ma si verificava solo quando lo stesso veniva ad esistere. Alla luce di siffatte considerazioni la società ritenne che gli incassi dei terzi pignorati intervenuti dopo il 09/01/2018 fossero di sua spettanza. Per vedersi riconosciute le proprie ragioni la società ha avviato



uno specifico contenzioso presso il Tribunale competente che ha rinviato al 22/10/2022 per le precisazioni delle conclusioni.

- In merito, invece, all'appello di cui al Primo Lodo, purtroppo, la sentenza della v.2.12.1 CENTRO AGRO ALIMENTARE DI NAPOLI SCPA Bilancio di esercizio al 31-12-2020 Pag. 14 di 48 Generato automaticamente - Conforme alla tassonomia itcc-ci-2018-11-04 Cassazione del 25/01/2021 ha confermato la decisione dei secondi giudici confermando l'intervenuto pignoramento.

- Per quanto riguarda la vicenda delle costruzioni delle Rampe di accesso al CAAN anche nella seconda Procedura viene ribadito l'interesse della Regione a continuare il rapporto contrattuale con il CAAN ai fini della realizzazione delle Rampe restando ferme tutte le precedenti pattuizioni convenute. Per quanto riguarda il recesso del Socio "Citta Metropolitana" si segnala che a corredo della nuova proposta concordataria è stata presentata la perizia valutativa della quota societaria. La perizia in oggetto, fatta proprio dal Consiglio di Amministrazione, è stata sottoposta al vaglio del Collegio Sindacale nonché dalla Società di revisione che hanno concluso con esito positivo.

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

Le iniziative CAAN Solidale e quella relativa al Bird Control vanno avanti.

L'iniziativa "Misuriamoci con CRiterio" viene periodicamente riproposta e realizzata dalla Croce Rossa Napoli Nord (che detiene, in comodato d'uso gratuito, un locale al piano Terra della Palazzina Centro Ingressi).

Inoltre, si sta alacremente lavorando alla definizione di un protocollo di intesa con la Università Federico II e con altre pubbliche Istituzioni universitarie e di ricerca affinché all'interno della struttura del CAAN possano essere allocati i laboratori e relative strutture e strumentazioni, che conducono ricerche in campo agro-alimentare, per la sicurezza degli alimenti nonché per la sperimentazione di progetti relativi alla importante tematica dello smaltimento dei rifiuti, specie avuto riguardo alla frazione organica.

- **Pandemia da COVID-19**

Dagli inizi del mese di marzo 2020 il mondo intero è stato oggetto, e lo è tuttora, della diffusione di un virus denominato COVID-19, che ha causato quella che l'OMS ha dichiarato una pandemia che ha portato anche in Italia ad un continuativo periodo di lockdown con il blocco quasi totale delle attività economiche e produttive.

Nel caso di specie, il CAAN ha proseguito senza soluzione di continuità la propria attività poiché di carattere strategico ed essenziale per l'approvvigionamento delle derrate alimentari.

In effetti, tutti gli operatori presenti all'interno della struttura mercatale hanno continuato la propria attività commerciale di vendita che, nella quasi totalità dei casi, ha consentito loro di far fronte alle spese di gestione, riconsociendo regolarmente alla società tutti gli oneri di funzionamento (canoni di locazione, spese, ecc.).



Tale circostanza ha consentito al CAAN di poter “smorzare”, almeno in gran parte, l’effetto economico e finanziario inevitabilmente conseguente alla pandemia, continuando a registrare una certa regolarità di incassi.

In tale pernicioso circostanza anche gli ingressi alla struttura hanno subito una flessione, che, però, si è contenuta in percentuali non particolarmente significative.

Infine, la società ha messo in campo, prima tra le strutture mercatali d’Italia, una serie di misure di prevenzione (sanificazioni, acquisti di DPI, rimodulazione dell’organizzazione alviorativa, smart working) che ha consentito di poter operare in sicurezza preservando la salute dei deipnedneti, degli operatori e degli utenti tutti.

Evoluzione prevedibile della gestione

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

L’accesso al percorso concordatario è stata una scelta altamente strategica per il futuro del CAAN poiché con l’omologa del piano concordatario, la Società potrà raggiungere il fondamentale obiettivo della esdebitazione così da poter programmare e dettagliare con maggiore concretezza futuri piani di sviluppo e di crescita.

A tal proposito la Società ha messo in campo una serie di azioni che vanno proprio nella direzione del massimo contenimento dei costi e della implementazione delle entrate così da poter contare su ulteriori risorse economiche.

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

Gli interventi in parola possono essere sintetizzati come segue:

- ✓ modesto incremento dei ricavi: mediante (i) ottimizzazione degli spazi locati, grazie alla recente stipula di nuove locazioni, anche di spazi sfitti da lungo periodo, (ii) incremento dei proventi da accessi degli utenti, con l’inserimento di una nuova tariffa su veicoli di altezza intermedia e, al previsto completamento delle rampe di accesso alla superstrada limitrofa, grazie all’aumento atteso dei transiti;
- ✓ 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

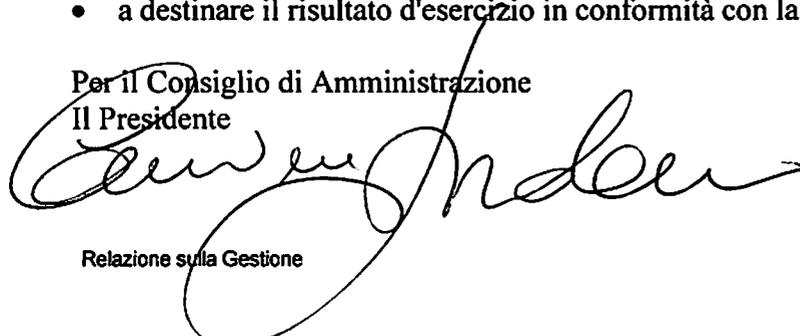
Ai sensi del D. Lgs. n. 196/2003 e tutte le successive integrazioni e modifiche, recante Codice in materia di protezione dei dati personali, gli amministratori danno atto che la Società si è adeguata alle misure in materia di protezione dei dati personali, alla luce delle disposizioni introdotte dal D. Lgs. stesso nonché dalla normativa europea (GDPR 679/2016) 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 31/12/2020 unitamente alla Nota integrativa ed alla presente Relazione che lo accompagnano;
- a destinare il risultato d'esercizio in conformità con la proposta formulata nella nota integrativa.

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente



Relazione sulla Gestione