

# CENTRO AGRO ALIMENTARE DI NAPOLI SCPA

## Bilancio di esercizio al 31-12-2021

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

## Stato patrimoniale

	31-12-2021	31-12-2020
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<b>I - Immobilizzazioni immateriali</b>		
7) altre	1.224.900	1.371.330
Totale immobilizzazioni immateriali	1.224.900	1.371.330
<b>II - Immobilizzazioni materiali</b>		
1) terreni e fabbricati	75.402.421	76.296.115
2) impianti e macchinario	221.948	202.135
3) attrezzature industriali e commerciali	15.935	8.884
5) immobilizzazioni in corso e acconti	982.936	982.936
Totale immobilizzazioni materiali	76.623.240	77.490.070
<b>III - Immobilizzazioni finanziarie</b>		
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)	77.853.684	78.866.944
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>II - Crediti</b>		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.641.774	2.753.610
Totale crediti verso clienti	2.641.774	2.753.610
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	71.485	20.364
Totale crediti tributari	71.485	20.364
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	6.290.118	6.254.518
esigibili oltre l'esercizio successivo	36.153	36.153
Totale crediti verso altri	6.326.271	6.290.671
Totale crediti	9.039.530	9.064.645
<b>IV - Disponibilità liquide</b>		
1) depositi bancari e postali	4.794.921	2.730.645
3) danaro e valori in cassa	50.546	104.051
Totale disponibilità liquide	4.845.467	2.834.696
Totale attivo circolante (C)	13.884.997	11.899.341
<b>D) Ratei e risconti</b>	28.845	3.942
Totale attivo	91.767.526	90.770.227
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
<b>I - Capitale</b>	27.787.619	27.787.619
<b>III - Riserve di rivalutazione</b>	10.357.493	10.357.493
<b>IV - Riserva legale</b>	309.764	309.764
<b>VIII - Utili (perdite) portati a nuovo</b>	(41.537.138)	(38.442.667)
<b>IX - Utile (perdita) dell'esercizio</b>	(2.661.317)	(3.094.471)
<b>X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio</b>	(1.602.633)	(1.602.633)
Totale patrimonio netto	(7.346.212)	(4.684.895)

B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	1.192.909	862.717
4) altri	2.422.780	2.372.409
Totale fondi per rischi ed oneri	3.615.689	3.235.126
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	360.874	323.147
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	51.549.441	48.938.341
Totale debiti verso banche	51.549.441	48.938.341
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	11.957.890	11.147.712
Totale debiti verso fornitori	11.957.890	11.147.712
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.028.076	3.939.059
Totale debiti tributari	4.028.076	3.939.059
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	30.469	19.285
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	30.469	19.285
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.815.810	1.691.997
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.302.731	2.219.381
Totale altri debiti	4.118.541	3.911.378
Totale debiti	71.684.417	67.955.775
E) Ratei e risconti	23.452.758	23.941.074
Totale passivo	91.767.526	90.770.227

## Conto economico

	31-12-2021	31-12-2020
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.536.182	5.589.231
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	472.293	472.293
altri	1.876.127	1.957.266
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>2.348.420</b>	<b>2.429.559</b>
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>7.884.602</b>	<b>8.018.790</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	55.411	55.989
7) per servizi	4.898.290	5.358.708
8) per godimento di beni di terzi	14.096	8.396
9) per il personale		
a) salari e stipendi	370.454	389.746
b) oneri sociali	114.760	110.213
c) trattamento di fine rapporto	40.122	29.669
<b>Totale costi per il personale</b>	<b>525.336</b>	<b>529.628</b>
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	27.236	27.236
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	992.369	1.020.967
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	119.194	119.194
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	11.463	68.985
<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>1.150.262</b>	<b>1.236.382</b>
12) accantonamenti per rischi	481.733	500.240
13) altri accantonamenti	69.559	-
14) oneri diversi di gestione	184.983	301.937
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>7.379.670</b>	<b>7.991.280</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>504.932</b>	<b>27.510</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	1.017	917
<b>Totale proventi diversi dai precedenti</b>	<b>1.017</b>	<b>917</b>
<b>Totale altri proventi finanziari</b>	<b>1.017</b>	<b>917</b>
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	3.079.779	3.087.461
<b>Totale interessi e altri oneri finanziari</b>	<b>3.079.779</b>	<b>3.087.461</b>
<b>Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)</b>	<b>(3.078.762)</b>	<b>(3.086.544)</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)</b>	<b>(2.573.830)</b>	<b>(3.059.034)</b>
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	87.487	-
imposte relative a esercizi precedenti	-	35.437
<b>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>	<b>87.487</b>	<b>35.437</b>
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(2.661.317)	(3.094.471)

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2021	31-12-2020
<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	(2.661.317)	(3.094.471)
Imposte sul reddito	87.487	35.437
Interessi passivi/(attivi)	3.078.762	3.086.544
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	504.932	27.510
<b>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>		
Accantonamenti ai fondi	591.414	529.909
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.019.605	1.048.203
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	119.194	119.194
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(3.079.779)	(3.087.491)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	(1.349.566)	(1.390.155)
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(844.637)	(1.362.645)
<b>Variazioni del capitale circolante netto</b>		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	111.836	287.355
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	810.178	991.969
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(24.903)	10.144
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(488.316)	(456.164)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	169.610	(75.946)
Totale variazioni del capitale circolante netto	578.405	757.358
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(266.229)	(605.287)
<b>Altre rettifiche</b>		
(Imposte sul reddito pagate)	(35.437)	(54.725)
(Utilizzo dei fondi)	(173.124)	(361.729)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(474.790)	(1.021.741)
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
<b>Immobilizzazioni materiali</b>		
(Investimenti)	(125.539)	(123.507)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(125.539)	(123.507)
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
<b>Mezzi di terzi</b>		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	2.611.100	2.611.010
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	2.611.100	2.611.010
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	2.010.771	1.465.762
<b>Disponibilità liquide a inizio esercizio</b>		
Depositi bancari e postali	2.730.645	1.287.999
Danaro e valori in cassa	104.051	80.935
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	2.834.696	1.368.934
<b>Disponibilità liquide a fine esercizio</b>		
Depositi bancari e postali	4.794.921	2.730.645
Danaro e valori in cassa	50.546	104.051
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	4.845.467	2.834.696

## **Informazioni in calce al rendiconto finanziario**

Il rendiconto finanziario, con il metodo indiretto, è stato elaborato comparato con l'annualità 2020 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 31-12-2021

## Nota integrativa, parte iniziale

### PREMESSA – CONTENUTO E FORMA DEL BILANCIO

Signori Azionisti,

si fa integrale richiamo alla nota integrativa al Bilancio al 31/12/2020 che è stato approvato in data 17 maggio 2022 e che riporta nella premessa tutti gli accadimenti intervenuti fino a quella data.

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 e 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. Il Tribunale rinviava all’udienza del 6/02/2020 la verifica per la omologazione del Concordato rilevando 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 il quale in data 14/01/2019 aveva presentato offerta irrevocabile di acquisto ex art. 1329 c.c.,. 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 emetteva il decreto di Omologa del Concordato.

**In data 7/07/2021** 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** la Società presentava la seconda relazione semestrale con l'esposizione dei dati economico-patrimoniali al 31 ottobre 2021 e relativo cash flow finanziario e si confermava la positiva tendenza.

**In data 14/12/2021** la società proponeva al Tribunale di Nola istanza per procedere al Primo riparto a favore dei creditori.

**In data 23 /12/2021** 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 .

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 12/01/2022** la Corte di Appello accoglieva il reclamo proposto dal Comune di Volla, mentre dichiarava assorbiti quelli avanzati dall'Impresa Pizzarotti e D.P. Di contro assicurava il termine di 30gg per l'opposizione avanti ai Supremi Giudici.

**In data 11/02/2022** veniva proposto il Ricorso per Cassazione a cura del Prof. Santarorni. Tale circostanza assicura, dal punto di vista giuridico, la permanenza e l'efficacia della procedura concordataria che risulta, pertanto, ritualmente incardinata presso il Tribunale di Nola e ciò almeno fino alla pronuncia dei Supremi Giudici.

**In data 14/02/2022** la società comunica altresì al Tribunale la nomina dell'Avvocato Cervelli quale advisor legale della procedura in sostituzione dell'avv.to Actis.

Purtroppo, nonostante, la vigenza giuridica della procedura concordataria e la esecutività delle stessa ai sensi dell' art. 180 l.f., la procedura si è trovata in una situazione di empasse e ciò sia pur sussistendo flussi positivi che avrebbero potuto permettere l'avvio del riparto nonché performance economico-finanziarie superiori alle previsioni ipotizzate nella proposta Concordataria. La mancata perfezione " del procedimento omologativo" è stato motivo ostativo nel giudizio istaurato dal CAAN per vedersi riconosciuto lo svincolo del credito MISE ( 4,3 milioni) oggetto di pignoramento da parte di un creditore opponente la procedura (Pizzarotti). Si ricorderà che la disponibilità di tale somma era stata posta a servizio della esecuzione del riparto concordatario.

### **Istituti bancari e loro cessionari**

Preliminarmente si segnala che i creditori finanziari rappresentati dal Banca Intesa, Unicredit, MPS e BNL (rappresentativi del 67% della debitori concordataria con grado originario di privilegio) hanno ceduto integralmente il loro credito ad operatori finanziari specializzati nella gestione dei crediti c.d. incagliati, che sono divenuti diretti interlocutori del CAAN

### **Fasi salienti**

Di seguito si ripercorrono le fasi salienti della procedura che ha visto il CAAN sempre prodigo ad avviare una interlocuzione fattiva con tutte le Parti di questa procedura nell'ordine il Tribunale di Nola, gli Organi della Procedura ed in particolare i creditori principali quali gli istituti bancari e loro cessionari e gli stessi creditori opposenti.

**In data 18/02/2022** la società, a seguito di richieste dei Commissari pervenute il 14/02/2022 , depositava ampia documentazione in relazione alla nomina dei sopra citati legali ( Santarorni- Cervelli), alla situazione economico patrimoniale al 31/12/2021 con verifica dei flussi economici e finanziari a tutto dicembre 2021 ed analisi degli scostamenti rispetto al Piano. In particolare, veniva altresì fornita dettagliata analisi delle competenze richieste dal precedente advisor legale in relazione all'importo richiesto ed alla natura della prestazione.

A tal proposito si segnala che la società aveva già dato specifico incarico ad un legale per la valutazione "economica e giuridica" delle pretese avanzata dal precedente advisor legale.

**In data 10/03/2022** I commissari si riunivano al CAAN per le consuete verifiche ed acquisivano aggiornamenti dei libri sociali, aggiornamenti sui contenziosi in corso e sulle nomine dei legali. Comunicavano altresì di aver ricevuto comunicazioni della avvenuta cessione del credito da parte di Unicredit e MPS alla J Invest ( percentuale 44,10%).

**In data 1/04/2022** segue nuovo invio ai Commissari riepilogativo ed integrativo di quanto già inviato nella mail del 18/02/2022 nonché di ulteriori richieste fatte dagli stessi nell'incontro del 10 marzo 2022.

**In data 13/04/2022** segue nuovo invio ai Commissari in merito ad ulteriori richieste di informazioni e documentazioni che il CAAN riceveva in data il 6 aprile 2022. In particolare, i commissari richiedevano informazioni in merito al parere del legale incaricato per la valutazione "economico- giuridica" delle competenze del precedente advisor legale e delle annotazioni contabili al riguardo. Richiedevano altresì informazioni in merito all'andamento dei costi energetici e dell'utenza idrica .

**Con provvedimento del 25 maggio 2022** il G.D. fissava udienza collegiale per il giorno 16 giugno 2022 in cui venivano convocati oltre agli organi della Procedura, i creditori *tenuto conto dell'attuale fase del concordato e della pendenza del ricorso in cassazione, appare opportuna la convocazione in sede collegiale della società proponente, dei Commissari giudiziali nonché dei creditori, onde determinare le modalità esecutive della procedura concordataria"*

#### **Udienza 16/06/2022**

In data 14/06/2022 i Commissari depositavano la loro relazione corredata dalla analisi economico-finanziaria delle situazioni economico-patrimoniali comparate alle seguenti date 31/05/2020,31/12/2020, 31/12/2021 e 30/04/2022. Analizzavano la evoluzione delle singole poste attive e passive. Opportuna disamina veniva fatta sui flussi finanziari generati dalla gestione riscontrandone il positivo andamento e in *"fisiologica comparazione con le linee del piano*. All'udienza i commissari richiedevano un aggiornamento sul contenzioso tributario Imu. Gli Istituti bancari, a conferma dei flussi finanziari, richiedevano una specifica relazione. Il Comune di Volla si riservava di prendere posizione all'esito della documentazione richiesta. Il Tribunale riaggiornava la seduta al 30/06/2022;

#### **Udienza del 30/06/2022 :**

All'udienza, il consulente incaricato del contenzioso tributario IMU ( dott. Papa) forniva ampia relazione sullo stato della questione sostenendo che esisteva una buona prognosi del giudizio tributario tenuto anche conto della giurisprudenza di legittimità che si stava formando. La società J Invest ( cessionario Unicredit e MPS) richiedeva un business planning, un andamentale dei ricavi e una previsione di chiusura del Bilancio 2022. Dichiarava, altresì, la propria disponibilità alla proroga del Patto paraconcordatario. I Commissari chiedevano di produrre una relazione asseverata ivi compreso un aggiornamento puntuale del contenzioso in essere con parere legali ( contenzioso Imu e contenzioso Cassazione). Il Tribunale fissava una nuova udienza per il 14 luglio 2022.

#### **Udienza del 14 luglio 2022**

Alla data fissata per l'udienza la società inviava in precedenza la documentazione richiesta agli Organi della Procedura. Il Tribunale, preso atto delle dichiarazioni dei convenuti ( banche, commissari e la società) e dei progressi fatti dalla società nella interlocuzione con i creditori oppositori al giudizio di omologa finalizzata a procedere ad accordi transattivi, rinviava l'udienza al 15 settembre 2022. Onorava altresì il CAAN a inviare ai creditori finanziari ( pool Banche e suoi cessionari) la ulteriore documentazione richiesta in udienza entro e non oltre il 30 luglio 2022.

**In data 20 luglio 2022** la società invia quanto richiesto ai creditori finanziari ed in particolare situazioni economico- finanziarie aggiornate e comparate il conto economico previsionale 2022 a margine di contribuzione EBITDA comparato con i dati di Piano nonché andamentale dei ricavi caratterizzanti il

core business aziendale. Infine, veniva altresì inviato parere dell'avv.to Cervelli in merito alla sussistenza della procedura concordataria alla luce della pendenza del ricorso per cassazione.

**In data 2 agosto 2022** il Tribunale notificava alla società sue determinazioni in merito alla documentazione prodotta e, su espressa richiesta della J Invest, richiedeva che tale documentazione venisse certificata da società di revisione e venissero predisposti pareri pro-veritate sulle sorti di giudizio avviato dal CAAN dinanzi alla Corte di Cassazione avverso la sentenza della Corte di appello di Napoli nonché sulle sorti del contenzioso Tributario IMU. Richiedeva, altresì, che un esperto indipendente desse parere circa la sostenibilità del Piano Concordatario anche alla luce delle performance economico-finanziarie riscontrate dalla società.

Il CAAN provvedeva ad incaricare una primaria società di revisione (BDO) per le validazioni delle poste contabili al 30/06/2022 così come richiesto dal Tribunale, nonché dava mandato al Prof. Rascio e all'Avv. to Moretti di procedere ai pareri pro-veritate in ordine al contenzioso avanti alla Corte di Cassazione nonché del contenzioso tributario IMU. Dava mandato al dott. Palumbo, quale esperto indipendente, per la valutazione della sostenibilità del Piano.

#### **Udienza del 15/09/2022**

Il Tribunale dava atto del deposito della documentazione richiesta alla società e acconsentiva ad un breve rinvio richiesto dalla stessa in quanto risultava in via di definizione la transazione con il Comune di Volla, uno dei tre creditori oppositori al decreto di Omologa. Nello stesso tempo veniva confermato il fattivo avvio e concretizzarsi di accordi transattivi anche con gli altri due creditori oppositori, Il Tribunale rinviava al 13/10/2022.

**In data 06/10/2022** la società inoltrava agli organi della procedura la proposta di accordo transattivo con il Comune di Volla unitamente al parere dell'Avv.to M. De Sica. Tra le condizioni dell'accordo veniva previsto altresì che il Comune di Volla si obbligava a rinunciare al controricorso in Cassazione nonché a rinunciare agli effetti delle sentenza di Corte di Appello.

**In data 11/10/2022** Il Tribunale, con proprio provvedimento, rinviava l'udienza del 13/10/2022 al 17/11/2022 in quanto mandava l'istanza di Transazione ai Commissari e ne chiedeva il parere.

#### **Udienza del 13/10/2022**

L'Udienza non veniva tenuta in quanto veniva richiesto parere ai commissari sulla Transazione Volla. Il Tribunale rinviava al 17/11/2022.

**In data 18/10/2022** i Commissari fornivano parere in merito alla transazione con il Comune di Volla e richiedevano ulteriori chiarimenti in merito alla questione Imu.

**In data 15/11/2022** la società forniva, con relazione inoltrata agli organi del Tribunale, i dovuti chiarimenti sostenendo la convenienza della transazione sia in termini economici che giuridici.

#### **Udienza del 17/11/2022**

All'udienza del 17/11/2022 erano presenti i difensori degli altri due creditori oppositori che confermavano lo stato avanzato delle trattative in merito alle due rispettive transazioni. Il tribunale, consapevole dei notevoli passi avanti fatti dalla Società rinviava l'udienza al 02/02/2023 e nel frattempo individuava una serie di step procedurali finalizzati all'auspicato avvio della procedura . In particolare invitava la società a trasmettere le bozze degli accordi con i creditori oppositori ai Commissari in modo da accogliere loro osservazioni e ciò per far sì di pervenire ad una stesura condivisa sulla quale, sempre il

Tribunale, richiedeva ai Commissari di esprimersi con un parere entro i successivi 15 giorni. Il creditore finanziario, presente alla seduta ( J Invest), al fine di favorire un fattivo avvio della operatività della Procedura, richiedeva che la società, nell'ordine provvedesse: alla rimodulazione del Piano concordatario e ciò per tener conto degli esercizi amministrativi già consuntivati nonché di quelli prospettici- a fornire un parere del Prof. Santaroni in merito alla fattibilità delle transazioni,- nonché a fornire le prove della interlocuzione anche con gli altri creditori finanziari. Infine, il Tribunale ordinava la trasmissione di tutta la documentazione ai creditori i quali venivano invitati ad esprimersi sugli accordi entro il termine di 15 gg con l'avvertimento che la mancata risposta equivaleva ad una non opposizione agli accordi.

**All'indomani della udienza del 17/11/2022** la società si attiva prontamente per adempiere quanto richiesto e, quindi da mandato alla Società KPMG per la rimodulazione del Piano nonché mandato al Prof. Santaroni per il parere richiesto. Segue anche una fitta interlocuzione, durata circa 2 mesi, con i Commissari per aggiornamenti sugli accordi transattivi nonché sulle analisi finanziarie ed economiche, poi poste a supporto del Piano rimodulato. Tutto ciò nello spirito indicato dal Tribunale di Nola all'udienza del 17/11/2022.

Nei termini procedurali previsti dal Giudice tutta la documentazione viene inviata ai Commissari. Nello specifico Piano concordatario rimodulato, Transazione con il Comune di Volla, Transazione con Fornitore Piazzarotti, Parere Prof. Santaroni, Prova di interlocuzione con gli Istituti Finanziari. Viene altresì inviato parere in merito alle conseguenze del mancato accordo con il Terzo creditore opponente il cui credito, nella massa concordataria, è di circa 15 mila euro.

**In data 19/01/2023** la società riceve comunicazione del tribunale, riunito in Camera di Consiglio, con la quale notizia la società che i Commissari hanno richiesto un rinvio della udienza fissata per il giorno 02 /02/2023 per poter approfondire e, quindi, informare puntualmente i creditori. Il Tribunale rinvia all'udienza del 16/03/2023 fissando il nuovo termine del 20 febbraio per il deposito del parere dei Commissari in ordine alle transazioni concluse dal CAAN.

**In data 24 /01/2023** la società riceve dai Commissari missiva con la quale attestano l'avvenuto interscambio tra loro e la società ma che la necessità di "definire atti complessi" li hanno obbligati a richiedere il rinvio della udienza

**In data 25 /01/2023** la Società invia istanza al tribunale per richiedere un anticipo sulla fissazione dell'udienza (slittata al 16 marzo) e ciò nella consapevolezza di aver lavorato alacremente, con monitoraggio continuo con i commissari, su quanto richiesto dal Tribunale e ciò già all'indomani dell'udienza del 17/11 /2022. Nella istanza veniva dettagliatamente indicato per date tutta l'attività della Società finalizzata agli adempimenti richiesti. Tale istanza nasceva dalla necessità di notificare il Tribunale circa l'operato della società e, soprattutto, attestare lo spirito collaborativo cui lo stesso Tribunale aveva invitato a tenere così come richiesto della seduta del 17/11/2022.

**In data 26/01/2023** il Tribunale comunicava di non poter accogliere la richiesta di anticipo della udienza in quanto secondo quanto relazionato dai Commissari non vi erano i presupposti per provvedere alla redazione del loro parere in tempi più ristretti. Pertanto, il Tribunale conferma l'udienza per il 16/03 /2023.

**In data 16/02/2023** i Commissari depositano il loro parere sulla documentazione prodotta dalla società così come indicato nella udienza del 17/11/2022. Nella stesso fanno presente alcune criticità specifiche

dell'iter procedurale ed in particolare della legittimità degli effetti esdebitativi raggiunti dalla società con l'integrale esecuzione del Piano "rimodulato" e ciò nelle more la pendenza del giudizio in Cassazione. Tuttavia, commissari invitano a valutare la complessità dell' iter procedurale da intraprendere con gli effetti e le conseguenze del c.d. dello scenario fallimentare.

In merito alle argomentazioni proposte dai Commissari si segnala, così come ampiamente detto nel parere Santaroni, che il contenzioso presso la Suprema Corte sarebbe comunque "svuotato" nella sua essenza in quanto le proposte transazioni ( Comune di Volla e Pizzarotti) prevedono la rinuncia al controricorso in Cassazione spiegato nonché la rinuncia degli effetti della sentenza della Corte di Appello.

Ed inoltre, *“ che per effetto della ultrattività del decreto di omologazione rispetto alla sua revoca, il concordato va comunque eseguito, ma ove la revoca pronunciata dalla Corte Territoriale dovesse divenire definitiva, resterebbero salvi gli atti compiuti. La Corte di Cassazione ha infatti affermato, anche in nome delle “esigenze di certezza giuridica” la esistenza del generale principio ( non solo normativo) della conservazione degli effetti degli atti legalmente compiuti nelle procedure concorsuali.”* ... *La completa esecuzione del Piano renderebbe possibile la esdebitazione del CAAN. La liberazione del debitore non consegue infatti alla modificazione dei rapporti giuridici provocata dalla omologazione, ma piuttosto alla puntuale esecuzione degli obblighi assunti con la procedura concordataria. Obblighi ai quali il debitore è tenuto ad adempiere, pure in presenza di opposizione e di revoca della omologazione , stante la immediata esecutività dell'art. 180 l.f.A tale immediata esecutività fa riscontro la salvezza degli effetti degli atti di esecuzione del concordato.* A giudizio del professionista la scelta concordataria, sia pur perigliosa, sarebbe comunque più vantaggiosa per i creditori rispetto allo scenario fallimentare.

### **Principi di redazione**

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 2021 calcolato in base alle rendite accertate dall'Ufficio competente. Si ricorda che nella proposta concordataria 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 dell'11% .

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 formazioni 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 para concordatario;
- 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 "posizioni 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 Paraconcordatario, 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 chirografari . Percentuale di soddisfo 11%;
- la classe 6 composta da creditori chirografari "cd.s 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) 2) verranno pagati mediante i flussi di cassa e le diponibilità 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 e/o comunque della fattiva esecutività della procedura In particolare si rileverà la sopravvenienza da stralcio e rinunce per euro 34, 7 milioni così rappresentata:

<b>Dettaglio stralci vs istituti bancari e delle rinunce di Piano</b>		
	Fabbisogno concordatario	Passivo Stralciato Rinunce

	Passivo concordatario (ante rinunce)		
Istituti bancari ipotecari	31.094	25.062	- 6.031
<b>Totale Istituti ipotecari</b>	<b>31.094</b>	<b>25.062</b>	<b>- 6.031</b>
Banco di Napoli(SP)BNL Illimity	10.651	1.278	- 9.373
Aporti	6.065	667	- 5.398
<b>Totale credit.bancari chirografari</b>	<b>16.716</b>	<b>1.945</b>	<b>- 14.771</b>
<b>Totale creditori Bancari</b>	<b>47.810</b>	<b>27.007</b>	<b>- 14.771</b>

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

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 e/o effettiva operatività della procedura si opererà l'ulteriore stralcio degli interessi moratori calcolati dal 06/08/2020 al 31/12/2021 per circa euro 3.611.000.

### 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 né 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 "burocratici". 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. Veniva nuovamente rinviata al 22/11/2022 per la precisazione delle conclusioni . All'udienza il tribunale rinviata la causa al 14.03.2023 stante la pendenza di trattative di bonario componimento.

**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 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 la causa veniva riservata per valutare gli ulteriori mezzi istruttori. All'udienza del 19.12.2022 il giudice ammetteva le istanze istruttorie formulate dal CAAN e nominava un CTU al fine di quantificare i danni subiti dal CAAN per le spese sostenute

finalizzate alla realizzazione di lavori presso la struttura di piazza Duca degli Abruzzi. Inoltre il Tribunale chiedeva al CTU di quantificare i danni subiti dal CAAN per la mancata locazione degli stand, oltre ad altre spese accessorie. Chiedeva, infine, al CTU di verificare la possibilità di quantificare i danni subiti dalla struttura per omessa vigilanza e custodia nella fase in cui era custode il CAAN. La prossima udienza per esame della relazione del CTU è fissata al 10.07.2023.

**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 lungo contenzioso che purtroppo, con la sentenza della Cassazione del 25/01/2021, ha avuto il suo epilogo in quanto la suprema Corte ha confermato la decisione dei secondi giudici confermando l'intervenuto pignoramento. Per quanto riguarda il II lodo Cesap, invece, la Corte di appello di Napoli con sentenza 218/2023 ha rigettato le pretese della CESAP (circa 1,3 milioni) condannando la stessa alle spese.

**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.

### **Ulteriori Considerazioni**

Inoltre, l'adozione dei criteri di funzionamento viene ancor più sostenuta dalla ulteriore circostanza secondo cui in ipotesi di liquidatoria e di continuazione della sola 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	2021	2022	2023
------	------	------	------	------

Ricavi da locazioni	3.388.666	3.332.905	3.380.000	3.442.000
Ammortamenti	1.048.203	1.019.605	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 dei 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 31/12/2021 di euro 1.224.900 di cui euro 400.000 sono riferiti al terreno.

Complessivamente il valore esposto in bilancio al 31/12/2021 è così composto:

Terreni	21.620.700
Edifici	53.781.721
Particella 466 edificata	1.224.900
Valore di Bilancio	<u>76.627.320</u>

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 31/12/2021 l’importo residuo del conto “risconti passivi” ammonta ad euro 23.396.432

Terreni	21.620.700
Edifici	53.781.721
Particella 466 edificata	1.224.900
Valore di Bilancio	76.627.320
Risconti passivi	- 23.396.432
Totale	53.230.888

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 cooredo 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 31 mld con conseguenti effetti sul patrimonio netto contabile della società.

Terreni	21.620.700
Edifici	5.781.721
Particella 466 edificata	1.224.900
Valore di Bilancio	76.627.320
Risconti passivi	- 23.396.432
valore di bilancio al netto risconti	53.230.888
valore medio perizie	- 22.010.622
Svalutazione compendio in ipotesi liq.fall.	31.220.266

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

Patrimonio netto al 31/12/2021	-7.346.212
Svalutazione compendio in ipotesi liq. Fall.	-31.220.266
Totale deficit patrimoniale	<u>- 38.566.478</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 31/12/2021 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 per i successivi 12 mesi. La società ha valutato tutti i possibili scenari individuando le incertezze legate all'esito della valutazione dei Supremi giudici in ordine alla sentenza della Corte di Appello.

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

La nota integrativa ha la funzione di fornire l'illustrazione, l'analisi ed in taluni casi l'integrazione dei dati di bilancio e contiene le informazioni richieste dagli articoli 2427 e 2427 bis del codice civile, da altre disposizioni del codice civile in materia di bilancio e da altre legge integrative. Inoltre, in essa sono fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie per dare una rappresentazione trasparente e completa, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

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

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

La valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata tenendo conto del principio di prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività e ciò considerando tutte le cautele di cui prima si è ampiamente riferito, nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo e del passivo considerato. E' stato altresì seguito il postulato della competenza economica per cui l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente e attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti finanziari (incassi e pagamenti).

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

Si è proceduto, ove necessario, alla riclassifica per il Bilancio al 31/12/2020 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 e 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, nonchè 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, nonchè 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 deroghe 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

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

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:*

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

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:

<b>Immobilizzazione</b>	<b>Valore attribuito</b>
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

<b>Immobilizzazione</b>	<b>Valore attribuito</b>	<b>Valore netto contabile 2015</b>	<b>Differenza</b>
Terreni	22.020.700,00	37.947.192,00	- 15.926.492,00
Edificio mercato ortofrutticolo	17.701.600,00	14.762.549,00	2.939.051,00
Edificio mercato carni	12.586.000,00	14.544.355,00	-1.958.355,00

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

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

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

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

#### **Altre immobilizzazioni materiali**

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

Si riportano di seguito le aliquote di ammortamento utilizzate:

Impianti generici e specifici 15%

Macchine elettroniche 20%

Mobili e arredi 12%

Automezzi 25%

Mezzi di trasporto interno 20%

Trovano qui allocazione, tra le immobilizzazioni materiali c/acconto, anche le opere sostenute per la realizzazione del progetto 2° lotto Rampe che, per la citata Convenzione del 2013, devono rimanere a carico del CAAN.

#### **Immobilizzazioni finanziarie**

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

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

#### **Crediti e debiti**

I *crediti* sono stati iscritti al presunto valore di realizzo e non sulla base del criterio del costo ammortizzato, tenuto conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo, come raccomandano i nuovi OIC. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti accantonato tenuto conto della anzianità del credito, del contenzioso in essere, di eventuali procedure concorsuali e, comunque, dei pareri forniti dai nostri legali.

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

### **Disponibilità liquide**

Le disponibilità liquide sono iscritte al valore nominale.

### **Ratei e risconti**

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

### **Patrimonio netto**

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

### **Fondi Per Rischi Ed Oneri**

Gli accantonamenti per rischi ed oneri sono destinati alla copertura di oneri di natura determinata, di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio sono indeterminati o l'ammontare o la data di sopravvenienza. Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione.

### **Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

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

### **Debiti**

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

### **Costi e ricavi**

I costi e i ricavi sono esposti in bilancio secondo i principi della prudenza e della competenza con rilevazione dei relativi ratei e risconti. I ricavi e i proventi sono iscritti al netto dei resi, degli sconti,

abbuoni e premi nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi.

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

### **Proventi e Oneri finanziari**

I proventi ed oneri finanziari sono iscritti per competenza .

### **Imposte**

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

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

## Nota integrativa, attivo

### Immobilizzazioni

#### Immobilizzazioni immateriali

##### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>		
<b>Costo</b>	1.371.330	1.371.330
<b>Valore di bilancio</b>	1.371.330	1.371.330
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	146.130	146.130
<b>Altre variazioni</b>	(146.430)	(146.430)
<b>Totale variazioni</b>	(292.560)	(292.560)
<b>Valore di fine esercizio</b>		
<b>Costo</b>	1.224.900	1.224.900
<b>Valore di bilancio</b>	1.224.900	1.224.900

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 "particella 466 edificata" 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.

<b>Edificio Mercato Carni/polivalente valori bilancio al 31/12/2017</b>		
<b>Costo storico ( netto svalutazioni)</b>	<b>13.793.752</b>	
particella sub 9 (87,26%)		12.036.586
particella sub 10 (12,74%)		1.757.165
<b>Fondo ammortamento edificio</b>	<b>1.784.700</b>	
particella sub 9 (87,26%)		1.557.349
particella sub 10 (12,74%)		227.350
<b>Valore netto di Bilancio</b>	<b>12.009.052</b>	
particella sub 9 (87,26%)		10.479.236
<b>particella sub 10 (12,74%)</b>		<b>1.529.815</b>

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

Prudenzialmente fu scelto di adottare per la Posta un Piano di ammortamento costante in 12 anni. 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 al piano di 12 anni. L'importo così determinato, per euro 119.194, viene considerato ad integrazione della ordinaria quota di ammortamento pari, invece ad euro 27.236. La quota di svalutazione /ammortamento aggiuntiva, 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
<b>Valore di inizio esercizio</b>					
<b>Costo</b>	87.439.904	1.455.085	328.663	982.936	90.206.588
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	11.143.789	1.252.950	319.779	-	12.716.518
<b>Valore di bilancio</b>	76.296.115	202.135	8.884	982.936	77.490.070
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	39.882	72.798	12.857	-	125.537
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	933.576	52.985	5.806	-	992.367
<b>Totale variazioni</b>	(893.694)	19.813	7.051	-	(866.830)
<b>Valore di fine esercizio</b>					
<b>Costo</b>	87.479.786	1.527.883	341.520	982.936	90.332.125
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	12.077.365	1.305.935	325.585	-	13.708.885
<b>Valore di bilancio</b>	75.402.421	221.948	15.935	982.936	76.623.240

Gli incrementi sono da imputare a migliorie eseguite nell'area mercatale e nell'impiantistica con la sostituzione di impianti di refrigerazione.

### 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 di 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
<b>Valore di inizio esercizio</b>								
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	-	-
<b>Variazioni nell'esercizio</b>								
Incrementi per acquisizioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Riclassifiche (del valore di bilancio)	0	0	0	0	0	0	0	0
Decrementi per alienazioni (del 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
<b>Valore di fine esercizio</b>								
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 vengono riportati distintamente per ciascuna voce, l'ammontare dei crediti con specifica indicazione della natura. La ripartizione in base alle aree geografiche non è rilevante in quanto l'azienda opera nella sola regione Campania.

#### Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	2.753.610	(111.836)	2.641.774	2.641.774	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	20.364	51.121	71.485	71.485	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	6.290.671	35.600	6.326.271	6.290.118	36.153
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>9.064.645</b>	<b>(25.115)</b>	<b>9.039.530</b>	<b>9.003.377</b>	<b>36.153</b>

#### 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 ed analitico 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	448.794
Effetti Attivi	140.226
Crediti V/clienti	5.236.914
<b>Totale</b>	<b>5.825.934</b>

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 31/12/2020	3.513.226
Decremento	- 340.529
Accantonamento dell'esercizio	11.463
<b>Fondo svalutazione al 31/12/2021</b>	<b>3.184.160</b>

Come già anticipato in premessa, la Cesap, a seguito della sentenza in appello del 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 31/12/2021 i locatari hanno già corrisposto alla Cesap (e per essa alla Agenzia dei beni confiscati) l'importo di euro 1.183.111. 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.

Nel 2021 si è chiuso definitivamente la procedura fallimentare di un locatario moroso e la società ha avuto, non solo la possibilità di recuperare l'Iva all'epoca addebitata sulle fatture per locazioni, ma ha recuperato parte del credito precedentemente svalutato in quanto accollato da un nuovo affittuario. Ha altresì recuperato un credito verso un cliente precedentemente svalutato a seguito della convalida di un decreto ingiuntivo e successivo pagamento da parte del locatario.

### Crediti Tributari

Il saldo per euro 71.485 accoglie prevalentemente:

- per euro 62.872 gli acconti Ires Irap versati per l'anno di imposta 2021.
- per euro 8.001 il credito d'imposta Irpef determinato sugli importi restituiti dai componenti dei precedenti Consigli di Amministrazione. In particolare l'art.150 del Decreto legge 19/05/2020 n.34 (Decreto Rilancio), oltre a confermare nella fattispecie di nostro interesse, che le maggiori somme incassate dai percettori vanno restituite al netto delle ritenute, ha disposto una norma di favore per permettere ai sostituti d'imposta di recuperare più celermente le maggiori somme versate per le ritenute operate. Tale norma dispone il riconoscimento di un credito d'imposta (la procedura

ordinaria avrebbe previsto la proposizione di una istanza di rimborso con "probabile" iter contenzioso avverso il silenzio rifiuto della P.A.). Quasi tutti i consiglieri hanno siglato un accordo con la società e concordato la restituzione. Il contenzioso prosegue solo per un ex consigliere.

### 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 31/12/2021 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, 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 34.191 di cui 9.140 per anticipazioni verso fornitori con i quali vi sono rapporti di corrispondenza ed il cui importo è confluito nella debitoria concordataria ed euro 25.051 per anticipazioni a fornitori a ridosso del fine esercizio 2021 e le cui posizioni si sono annullate nel gennaio 2022.
- per euro 28.180 accoglie il residuo credito netto verso i componenti dell'ex Consiglio di amministrazione per compensi annualità pregresse risultanti eccedenti, a seguito di una migliore lettura delle delibere consiliari nonché delle direttive del Comune di Napoli in merito alle sue Partecipate. Come già ricordato, tutti i consiglieri hanno siglato accordo per la restituzione ad eccezione di uno. Il saldo esprime il credito residuo per gli accordi già intervenuti ( e in parte incassati) nonché per il credito nei confronti del consigliere per il quale prosegue il contenzioso che, prudenzialmente è stato integralmente svalutato.
- L'importo di euro 110.076, pari a quanto esposto già al 31/12/2020, 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 Citta 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 giacenti presso un c/c vincolato intestato alla stessa Società.
- Crediti verso ANBC. 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. L'importo al 31/12/2020 era di euro 67.567. Si incrementa di euro 31.321 per i versamenti fatti da due locatari alla ANBC nel 2020 per euro 18.464 e nel 2021 per euro 12.257. Erraneamente l'importo di euro 18.464 nel bilancio 2020 venne portato a decremento del F. do Rischi Cesap. Pertanto, nel bilancio in commento viene rettificata anche l'annualità 2020 per esigenze di comparazione.
- Credito INPS

Accoglie per euro 4.705 il recupero Inps sui maggiori compensi dei Consiglieri che hanno acconsentito alla restituzione;

### **Crediti oltre 12 mesi**

- per euro 36.153 accoglie il deposito cauzionale Enel L'importo è rimasto immutato rispetto a quello esposto al 31/12/2020.

## Disponibilità liquide

### **Variazioni delle disponibilità liquide**

Alla chiusura dell'esercizio le disponibilità liquide risultano pari ad euro 50.546 per disponibilità di cassa ed euro 4.794.921 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
<b>Depositi bancari e postali</b>	2.730.645	2.064.276	4.794.921
<b>Denaro e altri valori in cassa</b>	104.051	(53.505)	50.546
<b>Totale disponibilità liquide</b>	2.834.696	2.010.771	4.845.467

## Ratei e risconti attivi

### Ratei e Risconti attivi

I risconti attivi per complessivi euro 28.845 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 31/12/2021 ammonta ad euro 2.661.317. 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 31/12/2021.

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 liquidazione della quota stessa così come prescritto dal codice civile e confermato in sede concordataria . 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 sovrapprezzo 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	(38.442.667)	0	0	0	0	0		(41.537.138)
Utile (perdita) dell'esercizio	(3.094.471)	0	0	0	0	0	(2.661.317)	(2.661.317)
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)
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>(4.684.895)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(2.661.317)</b>	<b>(7.346.212)</b>

### Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

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

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

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 3.615.689

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. Come già segnalato a commento della posta "crediti verso ANBC" il Fondo viene ripristinato per euro 18.464 per i canoni pagati da un locatore nel 2020 alla ANBC ma di spettanza del CAAN e, quindi, più correttamente allocati nella voce di credito e non a decremento del Fondo così come operato nel bilancio al 31/12 /2020.

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 pagò (prima del 31/05/2020), a seguito di pignoramento eseguiti da creditori (ex facchini Cesap), l'importo di euro 1.402 ed ebbe notizia del pagamento di euro 18.465 da parte di uno dei 18 locatari ( terzi pignorati) direttamente alla Agenzia Beni Confiscati, ed incrementò il debito per ulteriori 587 per interessi passivi. Nel 2021 l'importo di euro 18.465 è stato correttamente ripristinato nel Fondo ed acceso quale posta di credito nei confronti della ANBC in quanto somme di spettanza del CAAN. Con sentenza del 25/01/2021 la Cassazione ha confermato l'obbligazione del CAAN ritenendo dovute le somme.

Nei fondi risulta iscritto anche l'importo oggetto del II Lodo Cesap per euro 1.288.205. Anche in questo causa risulta incardinato rituale contenzioso presso la Corte di appello di Napoli che dopo una serie di rinvii e riesami con sentenza n.218/2023 ha accolto l'appello proposto dal CAAN condannando Cesap anche all rifusione delle spese. Nelle more del prosieguo del Contenzioso presso la Suprema Corte il Fondo rischi specifico viene mantenuto.

**Il Fondo rischi contenzioso**, il cui saldo al 31/12/2020 per euro 204.153, si decrementa esponendo un saldo di euro 166.413. Con la definizione di alcuni contenziosi e, quindi, con la emissione di sentenza definitive, la società ha decrementato il Fondo accendendo una posta debitoria che accoglie tutte le spese di giustizia laddove il CAAN è risultato soccombente. Permangono nel Fondo unicamente contenziosi per i quali le cause sono ancora in corso.

**Il fondo rischi fiscale**, indicato per la prima volta nel bilancio 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 ha 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 suddette 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.



Nel dicembre 2020, anche a seguito di un confronto con altre realtà mercatali è stata presentata una nuova DOCFA ( II DOCFA) che riclassificava secondo precisi parametri di edilizia pubblica l'intera area mercatale con una più aderente classificazione degli spazi in categoria E/3 ( area a vocazione servizio pubblico). La decorrenza della nuova DOCFA ha avuto efficacia dal 2021. Pertanto, il fondo si incrementa per la differenza tra quanto dovuto in base alle rendite catastali accertate e quelle denunciate con la seconda Docfa pari ad euro 481.184.

Il Fondo si decrementa altresì per euro 151.295 (rispetto all'accantonamento operato nel 2020 per euro 155.295) per l'annullamento integrale della pretesa erariale, iscritta nel 2020, quale maggiore imposta Ires anno 2016 ( euro 146.529) 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 nonché lo stralcio di cartelle residue per euro 5.012. Il F.do si incrementa di euro 548 per cartelle residue non ancora notificate al 31/12/2021 ma presenti nel Ruolo.

**Fondo rischi per maggiori pretese competenze legali:** Il fondo per euro 69.559 è stato iscritto per la prima volta nel Bilancio al 31/12/2021 ed è rappresentativo delle presunte competenze maturate dal precedente advisor legale della società che sono state oggetto di contestazione da parte della Società in base a perizia di parte che ne ha determinato l'esatto ammontare in base al Grado di giudizio, alla complessità della pratica ed al Regolamento del CAAN. La perizia ha determinato l'esatta debitoria a carico del CAAN ed il differenziale rispetto alla fattura (o pro-forma) inviata dal professionista è stato allocato in questo specifico Fondo.

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	862.717	2.372.409	3.235.126
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
Accantonamento nell'esercizio	481.732	69.559	551.291
Utilizzo nell'esercizio	151.540	37.740	189.280
Altre variazioni	-	18.552	18.552
<b>Totale variazioni</b>	<b>330.192</b>	<b>50.371</b>	<b>380.563</b>
Valore di fine esercizio	1.192.909	2.422.780	3.615.689

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

### Trattamento fine rapporto

Il TFR è riportato in bilancio per euro 360.784 e corrisponde al debito maturato dall'azienda nei confronti dei dipendenti per gli obblighi al 31/12/2021 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 40.122.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	323.147
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	40.122
Altre variazioni	(2.395)
Totale variazioni	37.727
Valore di fine esercizio	360.874

## 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 19.869.120. Il tasso di interesse di mora qui stabilito è pari al tasso corrispettivo + uno spread del 2%. Il tasso corrispettivo è stato determinato, in continuità con i criteri utilizzati nei precedenti bilanci nella misura del 3,75%.

Come già anticipato in premessa il presente Bilancio è stato radatto con criteri oltremodo prudenziali ed in continuità con l'annuità 2020 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
Interessi di mora di competenza 2021	2.611.099
Totale	19.019.242

#### Debiti V/fornitori

Il dettaglio è così rappresentato:

Debiti per fatture da ricevere	1.177.133
Debiti per fatture da ricevere Pizzarotti	3.645.271
Debiti V/fornitori	2.335.487
Debiti V/Fornitore Pizzarotti	4.800.000
Totale	11.957.891

#### Debiti Tributarî

Il dettaglio è così rappresentato:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Debito tributario Imu Tasi 2012/2017	3.404.629	3.404.371

Debito tributario Imu periodo 01/07/ 06/08/2020	24.922	24.922
Debito Iva gennaio 2018 ( in esattoria)	165.977	164.428
Debito per Acc.to Ires 2012	9.208	8.862
Debito per acc.to Ires 2013	199.989	198.621
Debito Irap 2014 ( in esattoria)	32.143	31.834
Debito cartelle esattoriali	35.532	35.330
Debito per sanzioni Iva	4.000	4.000
Erario c/iva corrente	13.630	16.331
Erario c/ritenute	50.555	50.360
Imposte Ires ed Irap 2021	87.487	
	4.028.076	3.939.059

### Debiti verso Enti previdenziali

Il dettaglio è così rappresentato:

Inps contributi	28.437
Trattenute sindacali	202
Inps Collaboratori	1.757
Inail	74
<b>Totale</b>	<b>30.470</b>

### Debiti V/altri entro 12 mesi

Il dettaglio è così rappresentato

Debiti verso dipendenti	11.637
Anticipi diversi	21.000
Debiti V/ Regione Campania	30.162
Debiti V/Altri	131.280
Debiti V/ Città Metropolitana	1.621.733
<b>Totale</b>	<b>1.815.812</b>

- 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 31/12/2021;
- per euro 131.280 accoglie altri debiti tra cui euro 89.090 per debiti maturati a seguito di sentenze ormai definitive.
- **Debiti verso altri oltre i 12 mesi -**

### Depositi Cauzionali

Il dettaglio è così rappresentato:

<b>depositi cauzionali</b>	
----------------------------	--

Deposito CNL	9.848
Depositi cauzionali	976.276
	<b>986.124</b>

Accoglie per euro 976.276 accoglie i depositi cauzionali versati dai conduttori dei locali operativi solitamente rappresentati da due canoni locativi anticipati. Il saldo al 31/12/2020 era di euro 892.925 e ciò conferma l'andamento positivo della gestione che ha raggiunto la quasi piena occupazione degli spazi.

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

### **Debito verso la Regione Campania**

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

### Variazioni e scadenza dei debiti

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
<b>Debiti verso banche</b>	48.938.341	2.611.100	51.549.441	51.549.441	-
<b>Debiti verso fornitori</b>	11.147.712	810.178	11.957.890	11.957.890	-
<b>Debiti tributari</b>	3.939.059	89.017	4.028.076	4.028.076	-
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	19.285	11.184	30.469	30.469	-
<b>Altri debiti</b>	3.911.378	207.163	4.118.541	1.815.810	2.302.731
<b>Totale debiti</b>	67.955.775	3.728.642	71.684.417	69.381.686	2.302.731

### Suddivisione dei debiti per area geografica

Area geografica	italia	Totale
<b>Debiti verso banche</b>	51.549.441	51.549.441
<b>Debiti verso fornitori</b>	11.957.890	11.957.890
<b>Debiti tributari</b>	3.940.589	4.028.076
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	30.469	30.469
<b>Altri debiti</b>	4.118.541	4.118.541
<b>Debiti</b>	71.596.930	71.684.417

### 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		
<b>Debiti verso banche</b>	51.549.441	51.549.441	-	51.549.441
<b>Debiti verso fornitori</b>	-	-	11.957.890	11.957.890

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti tributari	-	-	4.028.076	4.028.076
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	30.469	30.469
Altri debiti	-	-	4.118.541	4.118.541
<b>Totale debiti</b>	51.549.441	51.549.441	20.134.976	71.684.417

## Ratei e risconti passivi

### Ratei e Risconti passivi

I ratei e risconti passivi per euro 23.452.758 sono così costituiti:

- per euro 56.326 relativi a ratei diversi.
- per euro 23.396.432 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 3.175.143
- ricavi per ricariche Badge per euro 2.361.039 .

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 1.506.009;
- altri ricavi e sopravvenienze attive di gestione per euro 370.118. Gli importi più rilevanti sono costituiti:
  - storno del Fondo rischi fiscali per euro 151.541 per annullamento della pretesa erariale;
  - Storno del Fondo rischi Clienti per euro 139.315 per crediti già svalutati ma recuperati con la chiusura del Fallimento nonché per un giudizio andato a buon fine ed il conseguente incasso delle somme oggetto di decreto ingiuntivo e delle spese legali di cui la società ha avuto il riconoscimento
  - allo storno del I acconto Irap 2020 c.d."figurativo" per euro 14.148;
  - dal recupero di spese giudiziarie e crediti aggiuntivi verso un cliente per un contenzioso vittorioso per euro 6.269.

### Costi della produzione

I costi per servizi sono così dettagliati:

	2021	2020	differenze
Assicurazioni	57.474	57.628	-154
Consulenze	360.407	263.717	96.691
Cont prev.	14.093	14.095	- 2
Emolumenti collegio sindacale	54.080	54.080	- 0
Compendo ODV	18.720	18.717	3
Emolumenti CdA	70.563	70.572	- 10
Vigilanza	316.579	320.220	- 3.641
Revisione Bilancio	15.000	14.500	500
Spese postali e sped.	5.023	5.323	- 300
Utenze	1.461.333	1.456.570	4.763
Manutenzioni varie	114.720	200.479	- 85.759
Servizi CNL	1.726.371	1.614.104	112.267

Smalt.rifiuti	451.751	505.637	- 53.886
Altre spese	92.176	121.518	- 29.343
Legali concordato	140.000	641.547	-501.547
	<b>4.898.290</b>	<b>5.358.708</b>	<b>- 460.417</b>

### **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 525.336 comprendono per euro 370.454 stipendi a dipendenti diretti, per euro 114.760 oneri previdenziali, per euro 40.122 la quota di TFR di competenza dell'esercizio.

### **Ammortamenti e svalutazioni**

Gli ammortamenti sono relativi alle immobilizzazioni materiali e immateriali ammontano rispettivamente ad euro 992.369 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. Si segnala l'accantonamento per rischi fiscali di cui: euro 481.733 quale differenziale tra l'Imu calcolata sulle rendite catastali accertate e quelle determinate dalla II DOCFA che hanno avuto efficacia per l'annualità 2021. Da ultimo l'accantonamento per euro 69.559 per competenze legali in contestazione di cui si è ampiamente detto a commento del corrispondente Fondo rischi.

### **Oneri diversi di gestione**

L'importo esposto in bilancio per euro 184.983 è costituito prevalentemente

- per Euro 117.730 da Imu 2021 liquidata in base alle rendite denunciate con la Docfa del 2020 ( II Docfa);
- per euro 49.502 accoglie le imposte di registro ed accessori dovute a seguito delle registrazioni dei contratti di fitto;
- per euro 562 dal diritto camerale;
- per euro 6.500 per contributi associativi;

### **Proventi e oneri finanziari**

#### ***Proventi ed oneri finanziari***

Accoglie in prevalenza per euro 1.017 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.

Sono stati rilevati altresì gli oneri finanziari ( interessi di mora) maturati sulle cartelle esattoriali iscritte a ruolo.

### Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	2.611.099
Altri	468.680
<b>Totale</b>	<b>3.079.779</b>

## 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 -2.573.830

#### **VARIAZIONI IN AUMENTO**

Interessi passivi indeducibili 3.079.779  
 Imposte indeducibili 117.730  
 Svalutazioni e perdite 119.194  
 Accantonamenti rischi 551.292

Altri 11.706

**Totale variazioni in aumento 3.879.701**

#### **VARIAZIONI IN DIMINUZIONE**

Interessi passivi deducibili Art. 96 Tuir 297.438  
 Sop. attive non tassabili 297.920  
 Altre 70.638

**Totale variazione in diminuzione 665.996**

**Base imponibile IRES 639.875**

deduzione 80% perdite pregresse -511.900

**Nuova base imponibile IRES 127.975**

**Aliquota IRES 24% 30.714**

#### CALCOLO IRAP

Differenza tra valore e costo della Produzione 504.932

*Costi non rilevanti ai fini irap*

Costo del personale 525.336

Accant. perdite su crediti e svalutazioni 681.949

#### **variazioni in aumento**

Imu 117.730

Collaboratori ed oneri contributivi 84.655

Altri	14.927
<b>variazioni in diminuzione</b>	
Sop.attive non imponibili	253.411
Deduzioni personale	533.812
Base imponibile Irap	1.142.306
<b>Aliquota IRAP ( 4,97%)</b>	<b>56.773</b>

#### **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/ 2021**

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 31/12/2021*

Signori Soci, nella Nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31/12/2021; 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 bilancio è stato redatto tenendo conto della nota 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.

Nonostante la prima 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 bilancio viene redatto con criteri di funzionamento, lasciando ai paragrafi successivi l'analisi circa lo stato dell'attuale procedura concordataria (C.P. 6/2020).

Tali criteri di funzionamento 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 2.661.317 e, purtroppo, registra un deficit patrimoniale di euro 7.346.212

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 468.680 (totale 3.079.779). Gli interessi moratori sono

stati calcolati per l'intera annualità 2021. Si ricorda che il Piano concordatario, presentato al 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 481.733;
- L'accantonamento a fondo svalutazione crediti commerciali per euro 11.463;
- L'accantonamento ad altri Fondi rischi per euro 69.559;

Pertanto, i criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2021, così come quello al 31 dicembre 2020, 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 dell'attuale procedura concordataria.

Infatti, in un'ottica estremamente prudenziale, 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. di euro 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, per una descrizione più particolareggiata ed analitica degli eventi, al successivo paragrafo dedicato ai "Fatti di particolare rilievo":

Ciò precisato, 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 emetteva provvedimento con il quale veniva richiesto al CAAN di rendere chiarimenti ed integrazioni e di produrre ulteriore documentazione a supporto della proposta, depositata in data 10/09/2020. In data 19/01/2021, si teneva l'adunanza dei creditori e, decorsi i termini dell'art. 178 L.F., previa comunicazione dei CG del 15/02/2021, il Tribunale fissava l'udienza per l'omologazione al 08/04/2021, in occasione della quale i Commissari giudiziali, con relazione ex art. 180 L.F. 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 di Nola 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 noto, 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. Il provvedimento veniva immediatamente impugnato davanti alla Suprema Corte di Cassazione.

Nel corso dell'anno 2022 si sono susseguite numerose udienze davanti al Tribunale di Nola; in particolare il Tribunale onerava il CAAN di una serie di incombenze tra cui: l'invito a raggiungere accordi transattivi con i tre creditori dissenzienti (D.P. Costruzioni s.r.l.; Pizzarotti S.p.A.; Comune di Volla), un parere legale sulla fattibilità delle suddette transazioni, la rimodulazione del piano concordatario validata da apposita società di revisione, nonché la prova delle costanti interlocuzioni con gli Istituti di credito.

Il CAAN provvedeva ad ottemperare con ogni sforzo possibile, sia in termini economici che di risorse umane, alle richieste. Il Tribunale, a seguito di istanza di rinvio formulata dai C.G., fissava una nuova udienza per il 16.03.2023.

## **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 2021:

### **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**, su proposta motivata del Collegio sindacale ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n.39/2010, è stata affidata, per il triennio 2021-2022-2023, alla Quadrans S.r.l., dall'Assemblea dei soci tenutasi in data 17/05/2022.
- L'**Organismo di Vigilanza** (ex D. Lgs. n. 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.**

- Come già ampiamente illustrato in premessa, depositata formale rinuncia alla prima proposta concordataria, per il venir meno dell'unica condizione indipendente dalla Società, in data 05/08/2020 la società Centro Agro Alimentare di Napoli Soc. Cons. per Azioni, depositava nuovo 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, 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 stessa ed a richiedere chiarimenti ed integrazioni documentali ai fini della redazione, nei termini di legge, della relazione di cui all'art.

172 L.F., depositata in data 04.12.2020, 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 L.F. 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., D.P. 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 D.P. 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 il CAAN presentava la seconda relazione semestrale con l'esposizione dei dati economico-patrimoniali al 31 ottobre 2021 e relativo cash flow finanziario e si confermava la positiva tendenza.
- In data 14/12/2021 la Società proponeva al Tribunale di Nola istanza per procedere al primo riparto a favore dei creditori.
- In data 23/12/2021 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 da DP Costruzioni e Pizzarotti. Ritualmente proposto ricorso per Cassazione avverso il provvedimento della Corte di Appello (affidato a professionista esperto 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 totale 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:

Ufficio – Alemara Fish Srl - € 189/mese

M. Carni (box C1-3-5-7) – Servizi Logistica Integrata - € 7.400/mese per il primo anno e € 8.500/mese per gli anni successivi- decorrenza canone 01/01/22

M. Polifunzionale – box C6 (ex mercato carni) -Eurofish Napoli € 1500/mese - decorrenza canone 01/04/22

M. Polifunzionale – box C8 (ex mercato carni) – Ittica Fortunato € 1500/mese - decorrenza canone 01/04/22

### **Attività di recupero crediti/lotta all'evasione**

Prosegue incessante il pressing degli Uffici amministrativi nei confronti dei Conducenti 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, mentre altre si sono concluse (Cfr. ad es. procedura contro Italian Food s.r.l.) con la liberazione e rimessa in possesso della Società degli immobili oggetto di sfratto.

Grazie alle azioni messe in campo per monitorare e contrastare il fenomeno delle elusioni dei pagamenti dei transiti in uscita, lo stesso, anche nel corso dell'anno 2021, è rimasto invariato e limitato ad una percentuale inferiore al 2% dei complessivi transiti.

### **Affidamento servizi**

- **Smaltimento rifiuti.**

In data 01/06/2021 ha avuto avvio il nuovo contratto triennale di affidamento del servizio di trasporto e smaltimento/recupero dei rifiuti prodotti dal Centro Agroalimentare, a seguito di pubblicazione di Avviso pubblico.

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, grazie ad un ribasso proposto – sul prezzo a base di gara – del 21,21%.

- **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 lo 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**

È proseguita, nell'esercizio 2021, la manutenzione straordinaria della pavimentazione della galleria del mercato ortofrutticolo, avviata lo scorso anno, in particolar modo nelle aree maggiormente colpite da corrosione e rotture. Analogamente sono stati riparati 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 alle precedenti relazioni sulla gestione nonché alle 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 ) 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. Il Tribunale di Napoli in data 30.08.2022 ha rigettato l'opposizione formulata dal CAAN; per effetto di tanto, lette le motivazioni della sentenza n.7797/2022, il C.A.A.N. ha ritualmente proposto appello avverso la stessa. Ad oggi pende giudizio di appello davanti alla Corte d'Appello di Napoli la cui prima udienza è fissata per il 10.05.2023. Sul punto va precisato che, in pendenza di concordato, il credito della Città Metropolitana è in chirografo, per cui il valore della quota si assesta secondo la percentuale del 10%;

- In merito, poi, al c.d. "Secondo lodo CESAP", come si ricorderà, pendeva 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. A seguito dell'udienza del 15.06.2022 la Corte provvedeva dichiarando inammissibile l'intervento dell'Agenzia Nazionale per l'Amministrazione e la Destinazione dei Beni Sequestrati e Confiscati alla criminalità organizzata; **dichiarava la nullità** dell'impugnato lodo arbitrale, condannando il C.E.S.A.P alla restituzione in favore del CAAN di quanto eventualmente dallo stesso ricevuto in esecuzione del lodo arbitrale dichiarato nullo, oltre interessi decorrenti al tasso legale

dalla data del pagamento al saldo; con condanna del C.E.S.A.P al pagamento in favore del CAAN delle spese e competenze di lite;

- 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 l'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 ed, ancora, alle successive date del 03.03.2022 e del 23.05.2023.

- 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. Udienza ulteriormente differita al 28.03.2023.

- 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 ghiaccio 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 "burocratici". 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 per 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, e poi al 14.03.2023.

Per effetto di un accordo transattivo raggiunto con il Comune di Volla nell'ambito della procedura concordataria, su espressa richiesta del Tribunale, il debito con il predetto Comune dovrebbe cristallizzarsi in euro 555.000,00.

Ciò in quanto – per espresso accordo tra le parti – il credito di euro 3.189.433,00 del Comune verrebbe compensato con il credito azionato nel menzionato giudizio per euro 2.274.939,81, residuando così euro 1.154.349,53. Tal importo verrebbe stralciato ad euro 555.000,00 e versato in diverse rate.

- 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 Rep.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 poi 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 presentando, a sua volta, domanda riconvenzionale per inadempimento della società per pari valore. La causa è stata rinviata varie volte. Nel corso dell'udienza del 4/11/2021 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 15gg per proporre istanza di nomina di CTU. Ad oggi la prossima udienza è stata fissata al 10.07.2023 e, nelle more, il CTU sta completando il proprio elaborato. Al momento, letti i quesiti del Tribunale, pare che la domanda del CAAN potrebbe trovare accoglimento.

- 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 il CAAN ha avviato uno specifico contenzioso presso il Tribunale competente che ha rinviato al 22/10/2022 per le precisazioni delle conclusioni. Il giudizio al momento è stato nuovamente rinviato.

- In merito, invece, all'appello di cui al I Lodo, purtroppo, la sentenza 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 concordataria viene ribadito l'interesse della Regione Campania a continuare il rapporto contrattuale con il CAAN ai fini della realizzazione delle suddette rampe, restando ferme tutte le precedenti pattuizioni convenute.

### **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 l'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 della struttura mercatale che ha consentito, con la precisa individuazione di molteplici perdite e rotture nelle tubature, un risparmio di spesa in relazione ai consumi idrici complessivi.

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

- **CAAN Solidale.** Proseguono, anche nell'anno 2021, le donazioni di cospicui quantitativi di merce invenduta, ma ancora perfettamente rispondente a tutti i requisiti igienico-sanitari del caso, a mense sociali, onlus e Parrocchie del territorio che, in virtù delle proprie finalità sociali, possono accedere gratuitamente al Mercato. Prosegue anche la collaborazione con lo Zoo di Napoli che accede anch'esso gratuitamente per ritirare i prodotti da destinare all'alimentazione dei propri animali.

### **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 2021 una perdita di euro 2.661.317 ed una corrispondente riduzione del patrimonio netto ad euro 7.346.212 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 presentatesi, 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 dell'asset, ritenuto non strategico, Cash and Carry. 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 2021 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	3.332.905	3.380.000	3.442.000
Ammortamenti	1.048.203	1.019.605	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 02/02/2007 si è provveduto nelle tabelle seguenti alla riclassificazione dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico e alla elaborazione dei principali indici di Bilancio.

STATO PATRIMONIALE FINANZIARIO		
Attivo	2021	2020
<b>ATTIVO FISSO</b>	<b>€ 77.853.684</b>	<b>€ 78.866.944</b>
Immobilizzazioni immateriali	€ 1.224.900	€ 1.371.330
Immobilizzazioni materiali	€ 76.623.240	€ 77.490.070
Immobilizzazioni finanziarie	€ 5.544	€ 5.544
<b>ATTIVO CIRCOLANTE (AC)</b>	<b>€ 13.913.842</b>	<b>€ 11.903.283</b>
Risconti	€ 28.845	€ 3.942
Liquidità differite	€ 9.039.530	€ 9.064.645
Liquidità immediate	€ 4.845.467	€ 2.834.696
<b>CAPITALE INVESTITO (CI)</b>	<b>€ 91.767.526</b>	<b>€ 90.770.227</b>

<i>Passivo</i>		
<b>MEZZI PROPRI</b>	-€ 7.346.212	-€ 4.684.895
<b>PASSIVITA' CONSOLIDATE</b>	€ 6.279.294	€ 5.777.654
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>	€ 92.834.444	€ 89.677.468
	<b>€ 91.767.526</b>	<b>€ 90.770.227</b>

<b>STATO PATRIMONIALE FUNZIONALE</b>		
<i>Attivo</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>CAPITALE INVESTITO OPERATIVO</b>	<b>€ 91.761.982</b>	<b>€ 90.764.683</b>
<b>IMPIEGHI EXTRA-OPERATIVI</b>	<b>€ 5.544</b>	<b>€ 5.544</b>
<b>CAPITALE INVESTITO (CI)</b>	<b>€ 91.767.526</b>	<b>€ 90.770.227</b>
<i>Passivo</i>		
<b>MEZZI PROPRI</b>	-€ 7.346.212	-€ 4.684.895
<b>PASSIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>	€ 53.153.022	€ 50.541.922
<b>PASSIVITA' OPERATIVE</b>	€ 45.960.716	€ 44.913.200
<b>CAPITALE DI FINANZIAMENTO</b>	<b>€ 91.767.526</b>	<b>€ 90.770.227</b>

<b>CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO</b>		
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ricavi delle vendite	€ 5.536.182	€ 5.589.231
Produzione interna	€ 0	€ 0
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA</b>	<b>€ 5.536.182</b>	<b>€ 5.589.231</b>
Costi esterni operativi	€ 4.967.797	€ 5.423.093
Valore aggiunto	€ 568.385	€ 166.138
Costi del personale	€ 525.336	€ 529.628
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>€ 43.049</b>	<b>-€ 363.490</b>
Ammortamenti e accantonamenti	€ 1.701.554	€ 1.736.622
	-€	
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>1.658.505</b>	<b>-€ 2.100.112</b>
Risultato dell'area accessoria	€ 2.163.437	€ 2.127.622
Risultato dell'area finanziari	€ 1.017	€ 917
<b>EBIT NORMALIZZATO</b>	<b>€ 505.949</b>	<b>€ 28.427</b>

Risultato dell'area straordinaria	€ 0	€ 0
<b>EBIT INTEGRALE</b>	€ 505.949	€ 28.427
Oneri finanziari	-€ 3.079.779	-€ 3.087.461
<b>RISULTATO LORDO</b>	2.573.830	-€ 3.059.034
Imposte sul reddito	-€ 87.487	-€ 35.437
<b>RISULTATO NETTO</b>	2.661.317	-€ 3.094.471

		2021	2020
Margine primario di struttura	<i>Mezzi propri - Attivo fisso</i>	-€ 85.199.896	-€ 83.551.839
Quoziente primario di struttura	<i>Mezzi propri / Attivo fisso</i>	-0,09	-0,06
Margine secondario di struttura	<i>(Mezzi propri + Passività consolidate) - Attivo fisso</i>	-€ 78.920.602	-€ 77.774.185
Quoziente secondario di struttura	<i>(Mezzi propri + Passività consolidate) / Attivo fisso</i>	-0,01	0,01

		2021	2020
Quoziente di indeb.complessivo	<i>(Pml + Pc) / Mezzi Propri</i>	-13	-20
Quoziente di indeb. finanziario	<i>Passività di finanziamento / Mezzi Propri</i>	-7,24	-10,79

		2021	2020
ROE netto	<i>Risultato netto/Mezzi propri medi</i>	36,23%	66,05%
ROE lordo	<i>Risultato lordo/Mezzi propri medi</i>	35,04%	65,30%
ROI	<i>Risultato operativo/(CIO medio - Passività operative medie)</i>	-3,62%	-4,58%
ROS	<i>Risultato operativo/ Ricavi di vendite</i>	-29,96%	-37,57%

		2021	2020
Margine di disponibilità	<i>Attivo circolante - Passività correnti</i>	-€ 78.920.602	-€ 77.774.185
Quoziente di disponibilità	<i>Attivo circolante / Passività correnti</i>	0,15	0,13
Margine di tesoreria	<i>(Liquidità differite + Liquidità immediate) - Passività correnti</i>	-€ 78.949.447	-€ 77.778.127
Quoziente di tesoreria	<i>(Liquidità differite + Liquidità immediate) / Passività correnti</i>	0,15	0,13

## Informazioni ex art. 2428 C.C.

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

### Principali rischi e incertezze a cui è esposta la Società

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

- **Rischi di credito**  
Il rischio di credito rappresenta l'esposizione della Società a potenziali perdite derivanti dal mancato adempimento delle obbligazioni assunte dalla controparte. La Società, anche in considerazione del perdurare della crisi economico-finanziaria che stenta a rallentare e che ha colpito anche gli operatori commerciali, nostri clienti, pone particolare cura nella selezione dei soggetti con cui opera ed è particolarmente attenta alla gestione corrente dei rapporti, monitora costantemente le posizioni a rischio, non prevede alcuna possibilità di finanziamento alla clientela e le dilazioni di pagamento avvengono secondo condizioni prefissate. Inoltre, risulta appostato un congruo fondo svalutazione crediti al fine di tener conto delle eventuali inadempienze dei propri clienti.
- **Rischio di tasso di interesse**  
I mutui in essere con il sistema bancario sono a tasso variabile. L'attenzione verso questa posta costituisce una delle principali problematiche della Società di cui si sta tentando di risolvere anche attraverso la procedura attivata.
- **Rischio tasso di cambio**  
La Società non è soggetta a tale rischio in quanto opera unicamente in euro.
- **Rischio di liquidità**  
Con riferimento al rischio di liquidità si rimanda a quanto riportato in premessa e nel paragrafo "Evoluzione prevedibile della gestione" ove vengono descritte le azioni che la Società sta ponendo in essere al fine di superare la grave situazione finanziaria in cui versa.
- **Altri rischi e incertezze a cui è esposta la Società**  
Altri rischi e incertezze cui la Società è esposta sono riconducibili al contenzioso passivo attualmente esistente. In riferimento a tali rischi risulta opportunamente iscritto in bilancio un apposito fondo rischi per tener conto dei rischi legati ai contenziosi che la Società ha in corso. Essi rappresentano la miglior stima possibile, ed in particolare del contenzioso CESAP, valutata anche sulla base del parere dei consulenti legali, dei rischi ed oneri gravanti sulla Società ed è ritenuto congruo a fronteggiare le possibilità di soccombenza della Società nei contenziosi passivi in essere.

### Principali indicatori non finanziari

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

## Informativa sull'ambiente

---

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

## Informativa sul personale

---

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.

Si segnala che nel corso dell'anno 2021 la dipendente Roberta Cibelli ha interrotto il periodo di aspettativa non retribuita, rientrando in servizio in regime di part time.

## 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 12/01/2022** la Corte di Appello accoglieva il reclamo proposto dal Comune di Volla, mentre dichiarava assorbiti quelli avanzati dall'Impresa Pizzarotti e D.P. Costruzioni, revocando l'omologa al Piano Concordatario ed assicurando il termine di 30gg. per l'opposizione avanti ai Supremi Giudici.

**In data 11/02/2022** veniva proposto il Ricorso per Cassazione a cura del Prof. Santarorni. Tale circostanza assicura, dal punto di vista giuridico, la permanenza e l'efficacia della procedura concordataria che risulta, pertanto, ritualmente incardinata presso il Tribunale di Nola e ciò almeno fino alla pronuncia dei Supremi Giudici.

**In data 14/02/2022** la società comunica al Tribunale la nomina dell' Avv. S. Cervelli quale advisor legale della procedura, in sostituzione dell'avv.to Actis.

Purtroppo, nonostante, la vigenza giuridica della procedura concordataria e la esecutività delle stessa ai sensi dell' art. 180 L.F., la procedura si è trovata in una situazione di emparse e ciò sia pur sussistendo flussi positivi che avrebbero potuto permettere l'avvio del riparto, nonché performance economico-finanziarie superiori alle previsioni ipotizzate nella proposta Concordataria. Il mancato perfezionamento del "procedimento omologativo" è stato anche motivo ostativo nel giudizio istaurato dal CAAN per vedersi riconosciuto lo svincolo del credito MISE (4,3 milioni di euro) oggetto di pignoramento da parte dell'Impresa Pizzarotti SpA.

**In data 18/02/2022** la società, a seguito di richieste dei Commissari pervenute il 14/02/2022, depositava ampia documentazione in relazione alla nomina dei sopra citati legali (Santaroni-Cervelli), la situazione economico-patrimoniale al 31/12/2021 con verifica dei flussi economici e finanziari a tutto dicembre 2021 ed analisi degli scostamenti rispetto al Piano. In particolare veniva altresì fornita dettagliata analisi delle competenze richieste dal precedente advisor legale in relazione all'importo richiesto ed alla natura della prestazione. A tal proposito si segnala che la società aveva già dato specifico incarico ad un legale per la valutazione "economica e giuridica" delle pretese avanzate dal precedente advisor legale.

**In data 10/03/2022** i Commissari si riuniscono al CAAN per le consuete verifiche ed acquisiscono aggiornamenti dei libri sociali, aggiornamenti sui contenziosi in corso e sulle nomine dei legali.

**In data 1/04/2022** segue nuovo invio ai Commissari, riepilogativo ed integrativo di quanto già inviato nella mail del 18/02/2022, nonché di ulteriori richieste fatte dagli stessi nell'incontro del 10 marzo 2022.

**In data 13/04/2022** segue nuovo invio ai Commissari in merito ad ulteriori richieste di informazioni e documentazioni che il CAAN riceveva in data il 6 aprile 2022. In particolare richiedevano informazioni in merito al parere del legale incaricato per la valutazione "economico- giuridica" delle competenze del precedente advisor legale e delle annotazioni contabili al riguardo. Richiedevano altresì informazioni in merito all'andamento dei costi energetici e dell'utenza idrica.

**Con provvedimento del 25/05/2022** il G.D. fissava udienza collegiale per il giorno 16 giugno 2022 convocando, oltre alla società proponente e e agli organi della Procedura, anche i creditori.

**In data 14/06/2022** i Commissari depositavano la loro relazione corredata dalla analisi economico-finanziaria delle situazioni economico-patrimoniali comparate alle seguenti date 31/05/2020, 31/12/2020, 31/12/2021 e 30/04/2022. Analizzavano la evoluzione delle singole poste attive e

passive. Opportuna disamina veniva fatta sui flussi finanziari generati dalla gestione riscontrandone il positivo andamento.

**All'udienza del 16/06/2022** i Commissari richiedono un aggiornamento sul contenzioso tributario Imu, mentre gli Istituti bancari, a conferma dei flussi finanziari, richiedono una specifica relazione. Il Comune di Volla si riserva di prendere posizione all'esito della documentazione richiesta.

Il Tribunale riaggiornava la seduta al 30/06/2022;

**All'udienza del 30/06/2022** il consulente incaricato del contenzioso tributario IMU (dott. Papa) forniva ampia relazione sullo stato questione sostenendo che esisteva una buona prognosi del giudizio tributario tenuto anche conto della giurisprudenza di legittimità che si sta formando. La società J Invest (cessionario Unicredit e MPS) richiedeva un business planning, un andamentale dei ricavi e una previsione di chiusura del Bilancio 2022. Dichiarava altresì la propria disponibilità alla proroga del Patto paraconcordatario. I Commissari chiedevano di produrre una relazione asseverata ivi compreso un aggiornamento puntuale del contenzioso in essere con parere legali (contenzioso Imu e contenzioso Cassazione).

Il Tribunale fissava una nuova udienza per il 14 luglio 2022.

**All'udienza del 14/07/2022** il Tribunale, preso atto dei progressi fatti dalla società nella interlocuzione con i creditori opponenti al giudizio di omologa, finalizzata a procedere ad accordi transattivi, rinviava l'udienza al 15 settembre 2022.

**In data 02/08/2022** il Tribunale notificava alla società sue determinazioni in merito alla documentazione prodotta dalla Società e, su espressa richiesta della J Invest, richiedeva che tale documentazione venisse certificata da società di revisione e venissero predisposti pareri pro-veritate sulle sorti di giudizio avviato dal CAAN dinanzi alla Corte di Cassazione avverso la sentenza della Corte di appello di Napoli, nonché sulle sorti del contenzioso Tributario IMU. Richiedeva, altresì, che un esperto indipendente desse parere circa la sostenibilità del Piano Concordatario anche alla luce delle performance economico-finanziarie riscontrate dalla società.

Il CAAN provvedeva ad incaricare una primaria società di revisione (BDO) per le validazioni delle poste contabili al 30/06/2022, così come richiesto dal Tribunale, nonché dava mandato al Prof. Rascio e all'Avv.to Moretti di procedere ai pareri pro-veritate in ordine al contenzioso avanti alla Corte di Cassazione e al contenzioso tributario IMU, ed inoltre dava mandato al dott. Palumbo, quale esperto indipendente, per la valutazione della sostenibilità del Piano.

**All'udienza del 15/09/2022** il Tribunale dava atto del deposito della documentazione richiesta e acconsentiva ad un breve rinvio (al 13/10/2022), richiesto dalla società, in quanto risultava in via di definizione la transazione con il Comune di Volla.

**In data 06/10/2022** la società inoltrava agli Organi della procedura la proposta di accordo transattivo con il Comune di Volla, unitamente al parere dell'Avv.to De Sica. Tra le condizioni dell'accordo veniva previsto, altresì, che il Comune di Volla si obbligava a rinunciare al controricorso in Cassazione, nonché a rinunciare agli effetti delle sentenza di Corte di Appello.

**In data 11/10/2022** il Tribunale con proprio provvedimento rinviava l'udienza del 13/10/2022 al 17/11/2022 in quanto inviava l'istanza di Transazione ai Commissari e ne chiedeva il parere.

**In data 18/10/2022** i Commissari fornivano parere in merito alla transazione con il Comune di Volla e richiedevano ulteriori chiarimenti in merito alla questione Imu.

**In data 15/11/2022** la società forniva con relazione inoltrata agli organi del Tribunale i dovuti chiarimenti, sostenendo la convenienza della transazione sia in termini economici che giuridici.

**All'udienza del 17/11/2022** sono presenti i difensori degli altri due creditori oppositori che confermano lo stato avanzato delle trattative in merito alle due rispettive transazioni. Il tribunale, consapevole dei notevoli passi avanti fatti dalla Società rinvia l'udienza al 02/02/2023 e, nel frattempo, individua una serie di step procedurali finalizzati all'auspicato avvio della procedura. In particolare invita la società a trasmettere le bozze degli accordi con i creditori oppositori ai Commissari, in modo da accogliere loro osservazioni e ciò per far sì di pervenire ad una stesura condivisa sulla quale, sempre il Tribunale richiede ai Commissari di esprimersi con un parere entro i successivi 15 giorni. Il creditore finanziario presente alla seduta ( J Invest), al fine di favorire un fattivo avvio della operatività della Procedura, richiede che la società provveda alla rimodulazione del Piano concordatario che tenga conto degli esercizi amministrativi già consuntivati, nonché di quelli prospettici, un parere del Prof. Santaroni in merito alla fattibilità delle transazioni, nonché le prove della interlocuzione anche con gli altri creditori finanziari. Infine, il Tribunale ordina la trasmissione di tutta la documentazione ai creditori, i quali saranno invitati ad esprimersi sugli accordi entro il termine di 15 gg., con l'avvertimento che la mancata risposta equivale ad una non opposizione agli accordi.

All'indomani della udienza la società si attiva prontamente per adempiere a quanto richiesto e, quindi, dà mandato alla Società KPMG per la rimodulazione del Piano nonché incarica il Prof. Santaroni per il parere richiesto. Segue anche una fitta interlocuzione durata circa 2 mesi con i Commissari per aggiornamenti sugli accordi transattivi, nonché sulle analisi finanziarie ed economiche, poi poste a supporto del Piano rimodulato. Tutto ciò nello spirito di massima collaborazione e sinergia richiesto dal Tribunale di Nola all'udienza del 17/11/2022.

Nei termini procedurali previsti dal Giudice tutta la documentazione viene inviata ai Commissari. Nello specifico:

- Piano concordatario rimodulato;
- Transazione con il Comune di Volla;
- Transazione con Impresa Pizzarotti;
- Parere Prof. Santaroni;
- Prova di interlocuzione con gli Istituti Finanziari;
- Parere in merito alle conseguenze del mancato accordo con il terzo creditore opponente (DP Costruzioni) il cui credito nella massa concordataria è di appena 15 mila euro.

**In data 19/01/2023** il Tribunale, riunito in Camera di Consiglio, comunicava alla Società che i Commissari avevano richiesto un rinvio della udienza fissata per il giorno 02/02/2023 per poter approfondire e, quindi, informare puntualmente i creditori. Il Tribunale rinviava all'udienza del 16/03/2023 fissando il nuovo termine del 20 febbraio per il deposito del parere dei Commissari in ordine alle transazioni concluse dal CAAN.

**In data 24/01/2023** la società riceve dai Commissari missiva con la quale tutti e quattro i professionisti attestano l'avvenuto interscambio tra loro e la società ma che la necessità di "definire atti complessi" li aveva obbligati a richiedere il rinvio della udienza

**In data 25/01/2023** la Società inviava istanza di anticipazione udienza al Tribunale e ciò nella consapevolezza di aver lavorato alacremente, con confronto continuo con i Commissari come richiesto dal Tribunale, e ciò già all'indomani dell'udienza del 17/11/2022.

**In data 26/01/2023** il Tribunale comunicava di non poter accogliere la richiesta di anticipo della udienza in quanto, secondo quanto relazionato dai Commissari, non vi erano i presupposti per



provvedere alla redazione del loro parere in tempi più ristretti. Pertanto, il Tribunale conferma l'udienza per il 16/03/2023.

**In data 16/02/2023** i Commissari depositano il loro parere sulla documentazione prodotta dalla società. Nella stesso fanno presente alcune criticità specifiche dell'iter procedurale ed in particolare della legittimità degli effetti esdebitativi raggiunti dalla società con l'integrale esecuzione del Piano "rimodulato" e, nelle more, la pendenza del giudizio in Cassazione. Tuttavia i Commissari comunque invitano a valutare di contro alla complessità della procedura comparandola con gli effetti del c.d. scenario fallimentare.

In merito alle argomentazioni proposte dai Commissari si segnala e, così come ampiamente detto nel parere Santaroni, che il contenzioso presso la Suprema Corte sarebbe comunque "svuotato" nella sua essenza in quanto le proposte transazioni (Comune di Volla e Pizzarotti) prevedono la rinuncia al controricorso in Cassazione spiegato, nonché la rinuncia degli effetti della sentenza della Corte di Appello. Ed inoltre, "che per effetto della ultrattività del decreto di omologazione rispetto alla sua revoca, il concordato va comunque eseguito, ma ove la revoca pronunciata dalla Corte Territoriale dovesse divenire definitiva, resterebbero salvi gli atti compiuti. La Corte di Cassazione ha infatti affermato, anche in nome delle 'esigenze di certezza giuridica' la esistenza del generale principio ( non solo normativo) della conservazione degli effetti degli atti legalmente compiuti nelle procedure concorsuali." Pertanto in conclusione, a giudizio del professionista, la scelta concordataria, sia pur pericolosa, sarebbe comunque più vantaggiosa per i creditori rispetto allo scenario fallimentare.

**In data 13/03/2023**, su richiesta del CAAN, il Prof. Avv.to Mario Santaroni integrava il parere reso in data 28/11/2022 – con specifico riferimento alla fattibilità delle transazioni con i creditori oppositori, nonché alla eseguibilità del Piano – alla luce della articolata relazione del Collegio commissariale. Ciò al fine di fornire ulteriori argomentazioni giuridiche al Tribunale, a supporto di un esito positivo della procedura concordataria.

**In data 14/03/2023** veniva siglata la transazione con l'Impresa Pizzarotti S.p.A. che, a valle di lunghi mesi di complesse trattative, ha chiuso la storica pendenza con il CAAN per 1,3 ml. di euro, a fronte di una creditoria di oltre 7 milioni.

- **Affidamento servizi**

#### **Lavori Mercato Ittico**

In data 21/05/2022 sono iniziati i lavori di rivestimento, con multistrato in resina, della pavimentazione del Mercato ittico, ormai divenuta in più punti scivolosa o sconnessa per effetto dell'usura. Le lavorazioni, il cui costo è stato previsto nel Piano Concordatario, sono state eseguite a blocchi, sfruttando solo quattro fine settimana (dalle ore 8:00 del sabato alle ore 22:00 del lunedì) in modo da non interferire con il regolare svolgimento delle attività mercatali.

#### **Facchinaggio, pulizia degli ambienti interni ed esterni alle strutture, vigilanza logistica sul traffico veicolare e parcheggi interni e manutenzione di natura edile**

In data 03/11/2022, giusta deliberazione del Cda del 3 Ottobre 2022, è stato rinnovato agli stessi patti e condizioni, per anni tre a decorrere dal 1° Marzo 2023, il servizio in oggetto alla Cooperativa Napoli Libera, così come sancito dall'art. 4.3 del contratto stesso.

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

Dopo i due anni di stop forzato dovuto alla pandemia da Covid, di cui si dirà nel paragrafo successivo, il 14 Aprile 2022, nell'ambito delle iniziative del progetto "CAAN Solidale" si è tenuta la terza edizione della "**Zuppa di Cozze Solidale del Giovedì Santo**"; iniziativa conviviale realizzata grazie alle donazioni di prodotti freschi da parte degli Operatori del Mercato Ittico, in sinergia con l'Assessorato alle Politiche Sociali del Comune di Napoli che ha messo a disposizione i locali e le cucine del Centro di Prima Accoglienza di via De Blasiis a Napoli, per la preparazione di oltre cinquanta zuppe di cozze per gli ospiti della struttura.

La sinergia con il Socio di maggioranza è emersa ancora più forte in occasione dell'evento "**Natale al CAAN**" organizzato lo scorso 18 dicembre presso la Galleria del Mercato Ortofrutticolo del CAAN, che ha ottenuto i patrocini morali di Comune di Napoli e Comune di Volla.

Una giornata di festa e divertimento, con musica, spettacolo, degustazioni e animazione per bambini, aperta da una tavola rotonda sul tema della sicurezza alimentare e il ruolo dei mercati per la tracciabilità di filiera, cui hanno preso parte Istituzioni ed esperti in materia quali agronomi, tecnologi alimentari, ispettori ministeriali e dell'Istituto Zooprofilattico del Mezzogiorno.

In linea con le finalità "green" che da anni si pone il Management del CAAN, prosegue il servizio di **Bird Control**; attività di allontanamento incruento e naturale dei volatili infestanti, tramite l'utilizzo di rapaci all'uopo addestrati.

Sempre nell'ottica di rendere le attività aziendali quanto più possibile a basso impatto ambientale, si segnala che, a partire dal 01/01/2023, si è avviato il **processo di dematerializzazione del protocollo degli atti societari**, con sensibile riduzione del consumo di carta negli uffici.

Infine, è motivo di pregio ed orgoglio per la Società essersi posizionati al **6° posto, con ammissione al 100% del finanziamento richiesto (pari ad € 6.493.291,00) nella graduatoria finale** per l'accesso alle agevolazioni a sostegno degli investimenti per i mercati agroalimentari all'ingrosso nella logistica agroalimentare, nell'ambito della Misura M2C1, Investimento 2.1 "Sviluppo logistica per i settori agroalimentare, pesca e acquacoltura, silvicoltura, floricoltura e vivaismo" **a valere sulle risorse del PNRR**. Adesso si attendono i provvedimenti di concessione delle agevolazioni.

Il progetto del CAAN (primo del Sud Italia) prevede la realizzazione di un impianto fotovoltaico di potenza complessiva pari a 3.125 kWp.

L'impianto sarà realizzato sui lastrici solari degli edifici che compongono il Centro e sulla volta della galleria del mercato ortofrutticolo, a totale copertura di tutti gli spazi liberi ed utili. È altresì prevista l'installazione di pannelli fotovoltaici su nuove pensiline metalliche da realizzare nei piazzali destinati a parcheggi.

L'investimento proposto arrecherà notevoli benefici in termini di efficientamento energetico e riduzione dei costi di gestione. L'energia elettrica prodotta determinerà di conseguenza una notevole riduzione dell'approvvigionamento di energia elettrica dalla rete elettrica nazionale.

In particolare, tale impianto produrrà 3.750.000 kWh annui, a fronte di un consumo medio annuale di circa 8.000.000 di kWh e, pertanto, sufficiente a coprire circa il 50% del fabbisogno energetico

annuale. Gli interventi sono accomunati da una gestione dei flussi energetici supervisionata da un sistema rientrante nella transizione 4.0.

Sono previsti ulteriori interventi volti all'incremento della digitalizzazione aziendale come il rifacimento della rete telematica e la rilevazione centralizzata dei consumi elettrici dei locatari.

- **Pandemia da COVID-19**

Dagli inizi del mese di marzo 2020 il mondo intero è stato oggetto 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, riconoscendo 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 gli ingressi alla struttura hanno inevitabilmente subito una flessione, (si pensi alle chiusure dei ristoranti) che, però, si è contenuta in percentuali non particolarmente significative.

## **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);
- ✓ 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;
- ✓ sottoscrizione di accordi transattivi con i principali creditori dissenzienti Comune di Volla e Pizzarotti S.p.A.

### **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 31/12/2021 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  
dott. Carmine Giordano