

CENTRO AGRO ALIMENTARE DI NAPOLI SCPA

Sede in: VIA PALAZZIELLO LOCALITA' LUFRANO, 80040 VOLLA (NA)

Codice fiscale: 05888670634

Numero REA: NA 464122

Partita IVA: 05888670634

Capitale sociale: Euro 27.787.619 i.v.

Forma giuridica: SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI

Settore attività prevalente (ATECO): 829930

Società in liquidazione: No

Società con socio unico: No

Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento: No

Appartenenza a un gruppo: No

Bilancio al 31/12/2022

Gli importi presenti sono espressi in Euro



Stato patrimoniale

	al 31/12/2022	al 31/12/2021
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Parte richiamata	-	-
Parte da richiamare	-	-
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	-	-
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	-	-
2) costi di sviluppo	-	-
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	-	-
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	-	-
5) avviamento	-	-
6) immobilizzazioni in corso e acconti	-	-
7) altre	1.078.471	1.224.900
Totale immobilizzazioni immateriali	1.078.471	1.224.900
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	74.560.182	75.402.421
2) impianti e macchinario	167.094	221.948
3) attrezzature industriali e commerciali	13.114	15.935
4) altri beni	-	-
5) immobilizzazioni in corso e acconti	982.936	982.936
Totale immobilizzazioni materiali	75.723.326	76.623.240
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	-	-
b) imprese collegate	-	-
c) imprese controllanti	-	-
d) imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
d-bis) altre imprese	5.544	5.544
Totale partecipazioni	5.544	5.544
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese controllate	-	-
b) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese collegate	-	-
c) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso controllanti	-	-
d) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso altri	-	-
Totale crediti	-	-
3) altri titoli	-	-
4) strumenti finanziari derivati attivi	-	-
Totale immobilizzazioni finanziarie	5.544	5.544
Totale immobilizzazioni (B)	76.807.341	77.853.684
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	-	-
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	-	-
3) lavori in corso su ordinazione	-	-
4) prodotti finiti e merci	-	-
5) acconti	-	-
Totale rimanenze	-	-
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita	-	-
II - Crediti		

1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.477.564	2.641.774
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso clienti	2.477.564	2.641.774
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese controllate	-	-
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese collegate	-	-
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso controllanti	-	-
5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	201.697	71.485
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti tributari	201.697	71.485
5-ter) imposte anticipate	-	-
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	6.258.813	6.290.118
esigibili oltre l'esercizio successivo	36.153	36.153
Totale crediti verso altri	6.294.966	6.326.271
Totale crediti	8.974.227	9.039.530
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
1) partecipazioni in imprese controllate	-	-
2) partecipazioni in imprese collegate	-	-
3) partecipazioni in imprese controllanti	-	-
3-bis) partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
4) altre partecipazioni	-	-
5) strumenti finanziari derivati attivi	-	-
6) altri titoli	-	-
attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	-	-
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	-	-
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	5.524.655	4.794.921
2) assegni	-	-
3) danaro e valori in cassa	82.513	50.546
Totale disponibilità liquide	5.607.168	4.845.467
Totale attivo circolante (C)	14.581.395	13.884.997
D) Ratei e risconti	17.544	28.845
Totale attivo	91.406.280	91.767.526
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	27.787.619	27.787.619
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	-	-
III - Riserve di rivalutazione	10.357.493	10.357.493
IV - Riserva legale	309.764	309.764
V - Riserve statutarie	-	-
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	-	-
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	-	-
Riserva azioni (quote) della società controllante	-	-
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	-	-
Versamenti in conto aumento di capitale	-	-
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	-	-
Versamenti in conto capitale	-	-
Versamenti a copertura perdite	-	-
Riserva da riduzione capitale sociale	-	-
Riserva avanzo di fusione	-	-
Riserva per utili su cambi non realizzati	-	-
Riserva da conguaglio utili in corso	-	-
Varie altre riserve	-	-
Totale altre riserve	-	-
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	-	-
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-44.198.456	-41.537.138
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	-3.341.930	-2.661.317
Perdita ripianata nell'esercizio	-	-



X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	-1.602.633	-1.602.633
Totale patrimonio netto	-10.688.143	-7.346.212
B) Fondi per rischi e oneri		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	-	-
2) per imposte, anche differite	1.670.425	1.192.909
3) strumenti finanziari derivati passivi	-	-
4) altri	2.601.846	2.422.780
Totale fondi per rischi ed oneri	4.272.271	3.615.689
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	417.391	360.874
D) Debiti		
1) obbligazioni		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale obbligazioni	-	-
2) obbligazioni convertibili		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale obbligazioni convertibili	-	-
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso soci per finanziamenti	-	-
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	54.160.539	51.549.441
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso banche	54.160.539	51.549.441
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso altri finanziatori	-	-
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale acconti	-	-
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	12.038.988	11.957.890
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso fornitori	12.038.988	11.957.890
8) debiti rappresentati da titoli di credito		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti rappresentati da titoli di credito	-	-
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso imprese controllate	-	-
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso imprese collegate	-	-
11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso controllanti	-	-
11-bis) debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.971.909	4.028.076
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti tributari	3.971.909	4.028.076
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	31.888	30.469
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	31.888	30.469
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.895.896	1.815.810
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.312.792	2.302.731
Totale altri debiti	4.208.688	4.118.541
Totale debiti	74.412.012	71.684.417
E) Ratei e risconti	22.992.749	23.452.758
Totale passivo	91.406.280	91.767.526



Conto economico

	al 31/12/2022	al 31/12/2021
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.807.485	5.536.182
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	-
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	-
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	472.293	472.293
altri	3.335.932	1.876.127
Totale altri ricavi e proventi	3.808.225	2.348.420
Totale valore della produzione	9.615.710	7.884.602
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	44.190	55.411
7) per servizi	6.999.338	4.898.290
8) per godimento di beni di terzi	12.094	14.096
9) per il personale		
a) salari e stipendi	387.933	370.454
b) oneri sociali	113.660	114.760
c) trattamento di fine rapporto	62.636	40.122
d) trattamento di quiescenza e simili	-	-
e) altri costi	6.498	-
Totale costi per il personale	570.727	525.336
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	27.236	27.236
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	996.729	992.369
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	119.194	119.194
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	217.571	11.463
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.360.730	1.150.262
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-
12) accantonamenti per rischi	481.182	481.733
13) altri accantonamenti	171.892	69.559
14) oneri diversi di gestione	195.269	184.983
Totale costi della produzione	9.835.422	7.379.670
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	-219.712	504.932
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
da imprese controllanti	-	-
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
altri	-	-
Totale proventi da partecipazioni	-	-
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
da imprese controllanti	-	-
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
altri	-	-
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	-	-
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
da imprese controllanti	-	-
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
altri	1.425	1.017
Totale proventi diversi dai precedenti	1.425	1.017
Totale altri proventi finanziari	1.425	1.017
17) interessi e altri oneri finanziari		
verso imprese controllate	-	-
verso imprese collegate	-	-
verso imprese controllanti	-	-
verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
altri	3.075.366	3.079.779
Totale interessi e altri oneri finanziari	3.075.366	3.079.779
17-bis) utili e perdite su cambi	-	-



Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	-3.073.941	-3.078.762
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
a) di partecipazioni	-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
d) di strumenti finanziari derivati	-	-
di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	-	-
Totale rivalutazioni	-	-
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
d) di strumenti finanziari derivati	-	-
di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	-	-
Totale svalutazioni	-	-
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	-	-
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	-3.293.653	-2.573.830
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	48.277	87.487
imposte relative a esercizi precedenti	-	-
imposte differite e anticipate	-	-
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	-	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	48.277	87.487
21) Utile (perdita) dell'esercizio	-3.341.930	-2.661.317



Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	Esercizio corrente	Esercizio precedente
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	-3.341.930	-2.661.317
Imposte sul reddito	48.277	87.487
Interessi passivi/(attivi)	3.073.941	3.078.762
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	-219.712	504.932
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	715.710	591.414
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.023.965	1.019.605
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	119.194	119.194
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	-3.075.366	-3.079.779
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	-1.216.497	-1.349.566
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	-1.436.209	-844.634
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	164.210	111.836
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	81.098	810.178
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	11.301	-24.903
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	-460.009	-488.316
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	-22.875	169.610
Totale variazioni del capitale circolante netto	-226.275	578.405
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	-1.662.484	-266.229
Altre rettifiche		
(Imposte sul reddito pagate)	-87.487	-35.437
(Utilizzo dei fondi)	-2.611	-173.124
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	-1.752.482	-474.790
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	-96.815	-125.539
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	2.611.098	2.611.100
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	2.611.098	2.611.100
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	761.701	2.010.771
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	4.794.921	2.730.645
Danaro e valori in cassa	50.546	104.051
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	4.845.467	2.834.696
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	5.524.655	4.794.921
Danaro e valori in cassa	82.513	50.546
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	5.607.168	4.845.467

Informazioni in calce al rendiconto finanziario

Il rendiconto finanziario, con il metodo indiretto, è stato elaborato comparato con l'annualità 2021 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 chiuso al 31/12/2022

Nota integrativa, parte iniziale

PREMESSA – CONTENUTO E FORMA DEL BILANCIO

Signori Azionisti,

si fa integrale richiamo alla nota integrativa al Bilancio al 31/12/2021 che è stato approvato in data 20 aprile 2023 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 ha visto la stessa presentare, tra il 2018 e il 2020, due proposte di Concordato entrambe valutate positivamente dal Tribunale competente in quanto la prima accettata dal ceto creditorio, ma poi rinunciata dalla società, e la seconda omologata ma successivamente oggetto di risoluzione come da sentenza del Tribunale di Nola del 25/03/2024 di cui si dirà ampiamente nel prosieguo.

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 di Piano Concordatario in continuità a cui seguivano 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 del prezzo relativo al Cash & Carry da parte di Alma S.r.l., attuale conduttore del medesimo immobile che in data 14/01/2019 aveva presentato offerta irrevocabile di acquisto ex art. 1329 c.c.. 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 veniva 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, prevedeva 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 depositava provvedimento con il quale veniva richiesto al CAAN di rendere chiarimenti ed integrazioni e di depositare ulteriore documentazione a supporto della proposta. Tali integrazioni venivano 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 come 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 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, proponevano 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. Santaromi. Tale circostanza assicurava, dal punto di vista giuridico, la permanenza e l'efficacia della procedura concordataria che risultava, pertanto, ritualmente incardinata presso il Tribunale di Nola e ciò almeno fino alla pronuncia dei Supremi Giudici.

In data 14/02/2022 la società comunicava 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 stasi della procedura ha influito sul 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. Come**



meglio si dirà di seguito in data 27/11/2023 il Tribunale di Nola nella persona del Giudice alla esecuzione ha dichiarato improcedibili i pignoramenti dei creditori pignorati, dichiarando così disponibili le somme a favore del CAAN.

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 II procedura che ha visto il CAAN sempre prodigo ad avviare una interlocuzione fattiva con tutte le Parti ovvero 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 oppositori.

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 al 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 della documentazione integrativa 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 all'avv.to. 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 oppONENTI 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. 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 oppONENTI 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 attivava prontamente per adempiere a quanto richiesto e, quindi dava mandato alla Società KPMG per la rimodulazione del Piano nonché mandato al Prof. Santaroni per il parere richiesto. Seguiva 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 veniva 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. Veniva altresì inviato parere in merito alle conseguenze del mancato accordo con il Terzo creditore oppONENTE il cui credito, nella massa concordataria, era di circa 15 mila euro.

In data 19/01/2023 la società riceveva comunicazione del tribunale, riunito in Camera di Consiglio, con la quale notiziava la 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 riceveva dai Commissari missiva con la quale attestavano l'avvenuto interscambio tra loro e la società ma che la necessità di "definire atti complessi" li avevano obbligati a richiedere il rinvio della udienza.

In data 25/01/2023 la Società inviava 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 notiziare il Tribunale circa l'operato della società e, soprattutto, attestare lo spirito collaborativo cui lo stesso Tribunale aveva invitato a tenere così come richiesto nella 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 confermava l'udienza per il 16/03/2023.

In data 16/02/2023 i Commissari depositavano il loro parere sulla documentazione prodotta dalla società così come indicato nella udienza del 17/11/2022. Nella stessa facevano presente alcune criticità specifiche dell'iter procedurale ed in particolare della legittimità degli effetti esdebitativi raggiunti dalla società a seguito della integrale esecuzione del Piano "rimodulato" e ciò nelle more della pendenza del giudizio in Cassazione. Tuttavia, Commissari invitano a valutare la complessità dell'iter procedurale ed a valutare le conseguenze del c.d. dello scenario fallimentare.

In merito alle argomentazioni proposte dai Commissari si segnalava, così come ampiamente detto nel parere Santaroni, che il contenzioso presso la Suprema Corte sarebbe stato 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 stata comunque più vantaggiosa per i creditori rispetto allo scenario fallimentare.

In data 16/03/2023 si teneva l'udienza fissata, i tre creditori finanziari si dichiaravano disponibili a rinnovare il patto paraconcordatario rimuovendo la sola condizione sospensiva a condizione che vi fosse una espressa autorizzazione del Tribunale alla stipula delle tre transazioni con i tre creditori opponenti alla omologa. Il Tribunale invitava la società a depositare nel termine di 10gg l'accordo transattivo con il creditore opponente Dp Costruzioni e, all'esito del deposito, si invitavano i Commissari a rendere parere entro 15gg;

In data 30/03/2023 veniva trasmessa ai Commissari la transazione con l'ultimo creditore Dp Costruzioni. Gli stessi richiedevano ulteriori chiarimenti che venivano prontamente riscontrati ed accolti dalla società. Inoltre, venivano recepiti nella transazione con il Comune di Volla le integrazioni proposte dagli stessi Commissari;

In data 20/04/2023 il Tribunale di Nola comunicava alla società che la JI (NPL Italy), uno dei tre creditori finanziari, aveva fatto richiesta di rettifica dell'udienza del 16/03/2023 in quanto riteneva di non aver prestato alcuno assenso rispetto agli atti transattivi e che allo stato non aveva assunto determinazioni e/o espresso alcun consenso riguardo alla proroga del patto concordatario. Il Tribunale ammoniva l'istante circa la valenza delle dichiarazioni espresse nell'udienza dal suo rappresentante, che fanno fede fino a querela di falso, ma che tuttavia, prendeva atto della volontà manifestata dalla JI (NPL Italy);

In data 12/05/2023 la JI (NPL Italy) con propria comunicazione ribadiva alla società la sua posizione in merito alla proroga del patto ed unitamente richiedeva una serie di informazioni e documentazione. Si dichiarava, comunque, a disposizione per chiarimenti e confronti al fine di individuare soluzioni alternative. La società provvedeva al sollecito inoltro della documentazione richiesta;

In data 30/05/2023 il Tribunale di Nola con proprio provvedimento, così come indicato nell'udienza del 16/03/2023, una volta recepito il parere dei Commissari in merito alle tre transazioni, *ritiene che non sussiste in capo a sé un potere autorizzatorio in quanto dopo l'omologa viene meno ogni limitazione, ed il debitore riacquista la piena disponibilità nella gestione del suo patrimonio.*

A questo punto seguono numerose interlocuzioni con i creditori finanziari che vengono sollecitati ad esprimersi sulla esecuzione del Patto paraconcordatario. Mentre gli altri due creditori finanziari si dichiarano sempre disponibili alla esecuzione del patto paraconcordatario, la sola JI purtroppo, nonostante i vari tentativi da parte del CAAN di venire incontro alle sue aspettative, rimane sulle sue posizioni. Ad un certo punto appare manifesto che l'interesse del creditore finanziario è focalizzato al realizzo in tempi più ridotti della parte di credito fuori piano il cui pagamento si articola su un piano ventennale. A tale scopo il CAAN, per venire incontro alle istanze della JI, predisponendo varie soluzioni alternative tra cui anche quella di vendere



l'immobile non strumentale (Cash-Carry). Tale operazione era già prevista nel Patto paraconcordatario ove si chiarisce che il corrispettivo della vendita andava direttamente portato a deconto della debitoria bancaria fuori piano con riduzione dei tempi di pagamento (previsti in 20 anni) e conseguente stralcio del corrispettivo in funzione dell'anticipato realizzo in quota parte. Purtroppo, nonostante le varie interlocuzioni con la JI rimaneva sulle sue posizioni e ciò anche se da parte del CAAN viene sempre ribadita la fattibilità della esecuzione del Piano concordatorio anche alla luce della sua ultima rimodunazione che prevedeva tempi di realizzo ridotti rispetto al piano originario;

In data 21/09/2023 la IJ notificava alla società istanza di risoluzione del Concordato e contestuale ricorso per l'apertura della liquidazione Giudiziale;

In data 12/10/2023 la società proponeva ricorso avverso la richiesta della JI rispondendo puntualmente alle doglianze lamentate dalla controparte;

Il Tribunale di Nola fissava l'udienza per la discussione per il 19/10/2023. A seguito di richiesta della JI l'udienza veniva poi spostata al 16 novembre 2023;

In data 14/11/2023 su istanza della JI e concorde anche il Caan, viene richiesta al Tribunale di Nola una ulteriore proroga per la definizione di accordo.

In data 16/11/2023 il Tribunale di Nola rinvia l'udienza al 18/1/2024.

In data 27/11/2023 il Giudice alla esecuzione, dott.Perrino del Tribunale di Nola emetteva ordinanza di improcedibilità dei pignoramenti eseguiti dai creditori pignoratizi sulle somme a credito del CAAN presso Banca Intesa (fondi Mise) e presso la Regione Campania. Dette somme erano state poste sostegno del Piano concordatario. Con questa ordinanza si aprivano scenari certamente incoraggianti per la procedura concordataria che si sarebbe dovuta avviare alla esecuzione del Piano;

In data 3/01/2024 veniva richiesta dalla società la certificazione della mancata opposizione alla ordinanza di improcedibilità. La documentazione veniva inviata alla Banca Intesa con richiesta di svincolo delle somme Ex Mise (euro 4,3 ml). La Banca comunicava che, perfezionatosi l'iter a seguito del passaggio in giudicato, le somme erano disponibili per la Società;

In data 15/01/2024 la società si trovava così ad avere, sia per la liberazione dei fondi Mise sia per le disponibilità originate dai flussi della gestione caratteristica, la disponibilità finanziaria per onorare la complessiva debitoria concordataria per tutte le categorie di creditori (circa euro10,6 ml) anticipando, così come nelle intenzioni, di circa 2 anni l'esecuzione della proposta concordataria. Sulla base di tali elementi veniva inoltrato il Piano di riparto agli Organi della procedura per ottenerne il visto per la esecuzione;

In data 18/01/2024 si teneva presso il Tribunale di Nola l'udienza per la discussione della istanza della IJ per vedersi riconosciuta la richiesta di revoca del concordato e della liquidazione giudiziale. In quella sede il rappresentante della Procura si dichiarava contrario alle richieste della Istante IJ e medesimo giudizio veniva espresso anche dai



Commissari Giudiziali. La IJ ribadiva le proprie argomentazioni già espresse nella istanza in merito al mancato adempimento alla proposta concordataria e ciò anche per il venir meno del Patto Paraconcordatario. La difesa del CAAN ribadiva la vigenza del Patto Paraconcordatario, in quanto contratto non limitato alla “sfera” dei creditori finanziari ma posto a favore anche di tutti creditori che, anche in funzione dello stesso, si erano espressi positivamente sul Piano. Non ultima la circostanza della disponibilità di provvista finanziaria che permetteva la presentazione del Piano di riparto con la completa esecuzione e soddisfacimento di tutte le classi di creditori con circa 2 anni di anticipo rispetto a quanto stabilito nella proposta concordataria;

In data 26/01/2024 la IJ con “procedura atipica” inviava, tra gli altri, ai Commissari giudiziali e alla Banca Intesa invito ai terzi pignorati di attenersi agli obblighi di custodia di cui agli art.546 c.p.c. e, quindi, di non svincolare le somme precedentemente vincolate (ex fondi Mise). L’invio della comunicazione, sia pure non avente pregnanza valenza giuridica, portava all’irrigidimento della Banca custode che, comunicava alla società di voler, sia pure prudenzialmente, vincolare nuovamente i fondi nella attesa di richiedere al Giudice della esecuzione una integrazione sulla ordinanza che specificasse l’autorizzazione allo svincolo delle somme. Sul punto il Giudice non riteneva di esprimersi in quanto l’originaria ordinanza era da considerarsi esaustiva e non ultima la circostanza che il fascicolo de quo, presso la Cancelleria della sezione esecuzioni Civili, risultava estinto come documentato anche dall’estratto del fascicolo processuale;

In data 16/02/2024 La II, ancora una volta con una procedura anomala, notificava agli organi della procedura nonché al tribunale della esecuzione un atto di intervento ex art.111 comma 3 cpc ;

In data 07/03/2024 la società otteneva l'iscrizione a ruolo del ricorso ex art.700 c.pc. nei confronti della Banca Intesa per avere, come previsto dalla legge, la disponibilità delle somme ex Mise. L’udienza restava fissata per il 16/04/2024;

In data 25/03/2024 viene notificata alla società la sentenza di revoca del concordato. Il collegio giudicante ripercorre le principali fasi della procedura e, sulla base di argomentazioni giuridiche di cui all’art.186 l.f., ritiene che il concordato può essere risolto qualora emerga che esso sia venuto meno alla funzione di soddisfare i creditori nella misura promessa e che la non imputabilità al debitore dell’inadempimento non rileva ai fini della risoluzione del concordato, inoltre si sofferma sulla intervenuta scadenza del Patto Paraconcordatario. Conclude altresì affermando che *“il Tribunale, nel caso di giudizio di risoluzione del concordato preventivo per inadempimento, non ha altro compito né altro potere che quello di accertare che il concordato sia stato eseguito o meno e con le modalità stabilite nel decreto di omologazione. Senza alcun margine di discrezionalità in ordine alla valutazione della gravità o imputabilità dell’inadempimento”*. Pertanto, a fronte dell’evidenza dell’inadempimento, il Collegio dei giudici ritiene sussistenti i motivi di cui all’art.186 l.f. Inoltre, il collegio tenuto conto degli esiti del giudizio e della non imputabilità dell’inadempimento al CAAN dispone la compensazione integrale delle spese. Con provvedimento a latere il Tribunale fissa l'udienza del 16/05/2024 limitatamente all'esame dell'istanza della liquidazione giudiziale richiesta da J Invest.



All'indomani della sentenza che conferma la non imputabilità dell'inadempimento al CAAN e dei positivi riscontri della gestione economico-finanziaria di questi anni (2020/2023) nei quali la società ha generato flussi finanziari ragguardevoli (tali da permetterle la esecuzione del piano di riparto con ben due anni di anticipo!!!), la stessa si sta già attivando per procedere alla presentazione a brevissimo termine di una nuova proposta concordataria.

Il nuovo codice della crisi d'impresa offre ancora maggiori possibilità per risolvere situazioni di "crisi" come quella del CAAN. Il percorso virtuoso della gestione economico-finanziaria di questi anni, che ha sempre assicurato l'equilibrio della gestione corrente, e la "credibilità" dimostrata e riconosciuta dal Tribunale competente di Nola depongono certamente in favore dell'accoglimento della redigenda proposta concordataria.

Principi di redazione

Alla luce degli avvenimenti sopra richiamati, tenuto conto dell'attuale "status giuridico" della società e della imminente presentazione della nuova proposta di concordato preventivo, 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 2022 calcolato in base alle rendite accertate dall'Ufficio competente. 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.

Effetti del caro energia

- L'emergenza del caro energia che ha caratterizzato l'anno 2022 è stata ben fronteggiata dal CAAN che sostiene il costo per l'intera area mercatale ribaltandone, come da regolamento, il 70% ai singoli locatari, (vedi ricavi voce ribaltamento costi).

Il decreto-legge n. 4 del 27 gennaio 2022 e il decreto-legge n. 17 del 1 marzo 2022 hanno riconosciuto un credito d'imposta alle imprese *non energivore* (**categoria in cui rientra il CAAN**) con riferimento alle spese sostenute nel 2022 confrontate con quelle sostenute nel 2021. Il CAAN ha usufruito per l'esercizio 2022 di un credito d'imposta complessivo di euro 466.506 che ha contribuito a mitigare l'aumento del costo energetico.

Contenziosi



L'esame dei singoli contenziosi sia essi attivi che passivi è esposto dettagliatamente nella Relazione sulla gestione a cui si rimanda.

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 consentire 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 10/11/2022 per la precisazione delle conclusioni. All'udienza il tribunale rinviata la causa al 14.03.2023 stante la pendenza di trattative di bonario componimento. La causa veniva nuovamente rinviata per le precisazioni il 26/03/2024. In quella data il giudice rinvia nuovamente al 05/11/2024 anche per deposito note scritte.

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. All'udienza fissata per il 12.07.2023 il CTU consegnava la propria relazione abbastanza favorevole al CAAN in quanto valutava in poche migliaia di euro il danno subito dalla struttura per effetto degli atti vandalici (contrariamente a quanto sostenuto dal Comune di Napoli), ho riconosciuto i costi sostenuti dal CAAN per la messa in funzione della struttura ed ha valutato il danno subito dal CAAN per ogni anno di mancata apertura. Il giudice ha fissato la prossima udienza per il giorno 12/02/2024 ed in quella sede si è riservato per opportuno confronto con il CTU ed ha rinviato la causa al 27/06/2024.

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

Per quanto riguarda il recesso del Socio "Citta Metropolitana" si segnala che a corredo della nuova



	1.078.471
Valore di Bilancio	75.638.653

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 31/12/2022 l’importo residuo del conto “risconti passivi” ammonta ad euro 22.924.138

Terreni	21.620.700
Edifici	52.939.482
Particella 466 edificata	1.078.471
Valore di Bilancio	75.638.653
Risconti passivi	-
Totale	52.714.515

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, il valore in ipotesi di vendita coattiva. L’ing. Vinci nella sua perizia di stima ritiene che “ il valore dell’opera risulta all’attualità pari ad euro 31.921.244,68 tenuto conto appunto della vetustà delle varie componenti strutturali e tecnologiche in funzione del rapporto tra la vita effettiva (13 anni) rispetto alla vita utile (variabile tra i 20 e 75 anni) (criterio di costruzione). Il Dott. Starita nella sua relazione di stima immobiliare ex art. 160 comma 2 l.f. a coredo del nuovo Piano concordatario, 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 liquidazione giudiziale ed in assenza di altre soluzioni alla crisi d’impresa, si dovrà porre in liquidazione la



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		52.939.482
Particella 466 edificata		1.078.471
Valore di Bilancio		<u>75.638.653</u>
Risconti passivi	-	<u>22.924.138</u>
Totale		52.714.515
Valore medio perizie	-	22.010.622
Svalutazione compendio in ipotesi liq.fall.		30.703.893

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

Patrimonio netto al 31/12/2022		-10.688.141
Svalutazione compendio in ipotesi liq. Fall.		-30.703.893
Totale deficit patrimoniale		<u>- 41.392.034</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 31/12/2022 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. Il bilancio d'esercizio è costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal rendiconto finanziario (preparati in conformità agli schemi rispettivamente di cui agli artt. 2424, 2424 bis c.c., agli artt. 2425 e 2425 bis e all'art. 2425 ter del codice civile) e dalla presente Nota integrativa.

La nota integrativa ha la funzione di fornire l'illustrazione, l'analisi ed in taluni casi l'integrazione dei dati di bilancio e contiene le informazioni richieste dagli articoli 2427 e 2427 bis del codice civile, da altre disposizioni del codice civile in materia di bilancio e da altre legge integrative. Inoltre, in essa sono fornite



tutte le informazioni complementari ritenute necessarie per dare una rappresentazione trasparente e completa, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

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

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

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

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

Si è proceduto, ove necessario, alla riclassifica per il Bilancio al 31/12/2021 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, nonché i processi di previsione e valutazione che implicano l'intervento di elementi soggettivi di stima non inficiano l'imparzialità, la ragionevolezza e la verificabilità dei valori computati e come tali iscritti.

Prudenza: sono stati rilevati ed esposti in bilancio i ricavi conseguiti e i costi sostenuti, nonché quelli presunti e/o probabili. Al principio contabile n.19 si è informato il processo valutativo delle incertezze e



rischi connessi con l'andamento operativo aziendale, affinché fossero assicurati ragionevoli stanziamenti con previsione di perdite potenziali e passività reali ritenute esistenti alla data di chiusura del presente bilancio, nel pieno rispetto delle regole di competenza economica, veridicità e correttezza nella rappresentazione degli eventi aziendali.

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

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

Comparabilità: per garantire la comparabilità dei dati esposti nel presente bilancio con quelli del precedente esercizio non sono stati modificati i criteri di valutazione. Delle 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)
 - o blocco cash and carry
 - o blocco fiori
 - o blocco manutenzione e facchinaggio
 - o blocco uffici
 - o blocco locali tecnici
- i suddetti corpi di fabbrica occupano un'area di sedime di **54.824 mq**
- o una superficie scoperta per un **totale di 283.956 mq** a sua volta suddivisa in
 - o **superficie verde e viabilità** (aree carrabili e parcheggi asfaltati) per **139.284 mq**
 - **superficie agricola** (aree in terra battuta e orti irrigui) per **144.672 mq.**

Nell'esercizio 2008 la Società si era avvalsa della opportunità offerta dal decreto legge n. 185/08 di rivalutare i terreni, iscritti nel suo patrimonio alla data del 31 dicembre 2007, il cui valore contabile era inferiore al



valore di mercato. A tal fine fu conferito mandato ad un professionista nella persona dell'Ing. Lucio Fiorentino affinché determinasse, tramite perizia estimativa, il valore di mercato dell'intero complesso immobiliare facente capo al C.A.A.N.

Per quanto in questa sede rileva, dalla perizia estimativa del 20 marzo 2009 e dalla successiva nota integrativa alla perizia medesima del 25 maggio 2009, il professionista incaricato individuava in Euro 62.454.000 il valore complessivo delle superfici del C.A.A.N, comprendendosi sia le aree scoperte che quelle occupate dai fabbricati. In particolare, come si evince dalla Nota Integrativa.

- individuava una superficie così suddivisa:

Area di sedime dei fabbricati

Aree esterne carrabili e parcheggi asfaltati

Area in terra battuta

Orti irrigui

Aree a verde o incolte

- attribuiva alle diverse aree individuate un valore di mercato complessivo di euro 62.454.000

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

Nella Nota Integrativa al bilancio al 31.12.2008 si legge: *“Sulla base dell’analisi storica dell’andamento aziendale, dei budget disponibili e delle valutazioni inerenti l’utilizzo dei beni immobili nell’ambito dell’attività caratteristica dell’impresa, per prudenza gli Amministratori hanno comunque ritenuto applicare una riduzione del 50% del valore corrente espresso dal perito nella propria Relazione di stima ed hanno conseguentemente determinato la rivalutazione da iscrivere nel bilancio al 31 dicembre 2008 nella misura seguente:*

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



Nel 2016 fu richiesta apposita perizia valutativa all'Ing. D'Elia.

Il lavoro complessivo del tecnico si è svolto in tre fasi:

- o Relazione di stima del 19 settembre 2016
- o Aggiornamento del 12 dicembre 2017
- 1. 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**
- 4. Stima attraverso capitalizzazione dei redditi espressi dai cespiti: **Euro 96.500.000,00**

Sulla base delle considerazioni teoriche espresse nel suddetto elaborato e riportate al caso in esame, nonché sulla base degli studi e degli approfondimenti condotti, il professionista individuava in **Euro 95.000.000,00** il più probabile valore di mercato dell'intera consistenza immobiliare di proprietà del C.A.A.N. e provvedeva inoltre a suddividere tale valore tra le varie unità (aree e corpi di fabbrica) costituenti il compendio medesimo.

Successivamente l'organo amministrativo richiedeva al professionista incaricato:

- un aggiornamento a data più recente della valutazione compiuta a settembre 2016
- una maggiore analiticità della stima tale da consentire un raffronto tra i valori stimati dei singoli elementi del patrimonio immobiliare con quelli risultanti dalle scritture contabili
- la determinazione dell'aliquota di ammortamento da adottare per la chiusura dei bilanci 2015 e 2016.

Con l'elaborato di cui al **punto 2)**, redatto a dicembre 2017, l'ing. D'Elia rispondeva ai quesiti posti, in particolare:

- confermava alla data del 30 settembre 2017 il valore complessivo stimato nella precedente Relazione, non essendo intervenute nel frattempo modifiche nei valori espressi dal mercato immobiliare per la medesima tipologia dei cespiti oggetto di stima;
- provvedeva a raffrontare in apposite tabelle i valori contabili dei singoli cespiti con quelli individuati nella stima del 2016 e confermati nel 2017;
- fissava l'aliquota di ammortamento da applicare nei bilanci 2015 e 2016 all'1,55% sulla base di considerazioni attinenti le caratteristiche strutturali degli edifici, lo stato di manutenzione, le tipologie di attività svolte quotidianamente all'interno dei singoli cespiti, nonché procedendo ad un raffronto con cespiti simili per tipologia e utilizzo quali il CAAB Bologna, il CAL Parma, ed il Centro Agro



Alimentare di Salerno. Da tali considerazioni riteneva di poter fissare la vita utile degli edifici del compendio immobiliare in anni 65.

Con la nota integrativa di cui al **punto 3)** l'ing. D'Elia rispondeva alla ulteriore richiesta di chiarimenti avanzata dall'organo amministrativo del C.A.A.N. Successivamente all'aggiornamento del dicembre 2017. In particolare, si richiedeva

- di puntualizzare la data di partenza della nuova vita utile dei cespiti, calcolata in anni 65, da intendersi dalla data di collaudo del complesso immobiliare o dalla data di elaborazione della stima al 30 settembre 2016;
- di individuare i valori attribuiti ai singoli cespiti mediante il criterio del costo di ricostruzione deprezzato, utilizzato tra gli altri nella relazione di stima del 2016, e che supportava le conclusioni cui il perito era addivenuto mediante la stima del più probabile valore di mercato dell'intera consistenza del patrimonio immobiliare della società, così da consentire un raffronto ancor più coerente rispetto alle risultanze contabili della Società in cui i singoli cespiti risultavano iscritti al costo storico di costruzione.

In merito al primo punto il professionista incaricato ritiene che la nuova vita utile fissata in anni 65 debba intendersi decorrente dalla data delle proprie verifiche e constatazioni sullo stato d'uso e di manutenzione effettuate nell'ambito del processo di stima, e quindi da settembre 2016.

Sul secondo punto e rinviando all'elaborato per le modalità tecniche di individuazione del costo di ricostruzione deprezzato, il professionista concludeva per l'attribuzione dei seguenti valori ai diversi cespiti facenti parte del compendio immobiliare, come individuati nella tabella seguente:

Immobilizzazione	Valore attribuito
Terreni (comprese aree di sedime dei fabbricati)	22.020.700,00
Blocco ortofrutticolo	17.701.600,00
Blocco polivalente (carni e polivalente)	12.586.000,00
Blocco fiori	15.529.500,00
Blocco cash and carry	10.687.950,00
Blocco Uffici	1.004.850,00
Blocco manutenzione e facchinaggio	2.740.500,00



Blocco cabine elettriche	444.570,00
Lavori eseguiti	12.744.477,00

Nella successiva tabella si provvede al raffronto dei valori stimati con quelli contabili rilevati nel 2015, sostituendo le denominazioni dei singoli cespiti utilizzati nella relazione di stima con quelle risultanti dalla contabilità

Immobilizzazione	Valore attribuito	Valore netto contabile 2015	Differenza
Terreni	22.020.700,00	37.947.192,00	- 15.926.492,00
Edificio mercato ortofrutticolo	17.701.600,00	14.762.549,00	2.939.051,00
Edificio mercato carni	12.586.000,00	14.544.355,00	-1.958.355,00
Edificio mercato fiori	15.529.500,00	10.692.515,00	4.836.985,00
Edificio cash & carry	10.687.950,00	8.710.185,00	2.000.165,00
Edificio centro ingressi	1.004.850,00	1.372.002,00	-367.152,00
Edificio manutenzioni e facchinaggio	2.740.500,00	2.545.747,00	194.753,00
Locali tecnici	444.570,00	698.148,00	-253.578,00
Lavori stradali e di recinzione	12.744.477,00	10.962.020,00	1.782.457,00

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

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



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

Altre immobilizzazioni materiali

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

Si riportano di seguito le aliquote di ammortamento utilizzate:

Impianti generici e specifici	15%
Macchine elettroniche	20%
Mobili e arredi	12%
Automezzi	25%
Mezzi di trasporto interno	20%

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

Immobilizzazioni finanziarie

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

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

Crediti e debiti

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

Nella stima del Fondo svalutazione crediti sono comprese le previsioni di perdita sia per situazioni di rischio credito già manifestatesi oppure ritenute probabili sia quelle per altre inesigibilità già manifestatesi oppure non ancora manifestatesi ma ritenute probabili. I fondi stanziati nei precedenti esercizi sono stati utilizzati a copertura di perdite su crediti ritenute certe e precise e reintegrati per il valore ritenuto congruo a riflettere



l'alea degli incassi dei crediti ancora iscritti in bilancio. L'importo della svalutazione è rilevato a Conto Economico.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono iscritte al valore nominale.

Ratei e risconti

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

Patrimonio netto

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

Fondi Per Rischi Ed Oneri

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Debiti

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

Costi e ricavi

I costi e i ricavi sono esposti in bilancio secondo i principi della prudenza e della competenza con rilevazione dei relativi ratei e risconti. I ricavi e i proventi sono iscritti al netto dei resi, degli sconti, abbuoni e premi nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi.

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



Proventi e Oneri finanziari

I proventi ed oneri finanziari sono iscritti per competenza .

Imposte

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

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

Nota integrativa, attivo**Immobilizzazioni****Immobilizzazioni immateriali****Movimenti delle immobilizzazioni immateriali****Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni immateriali**

	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio		
Costo	1.224.900	1.224.900
Valore di bilancio	1.224.900	1.224.900
Variazioni nell'esercizio		
Ammortamento dell'esercizio	146.429	146.429
Totale variazioni	-146.429	-146.429
Valore di fine esercizio		
Costo	1.078.471	1.078.471
Valore di bilancio	1.078.471	1.078.471

La posta accoglie la rilevazione delle miglorie 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.

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

Il valore della posta veniva ulteriormente incrementato del costo storico del terreno sottostante alle opere edificate che la società aveva acquistato dal Comune di 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**Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni materiali**

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	87.479.786	1.527.883	341.520	982.936	90.332.125
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	12.077.365	1.305.935	325.585		13.708.885
Valore di bilancio	75.402.421	221.948	15.935	982.936	76.623.240
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	92.775	1.200	2.840		96.815
Ammortamento dell'esercizio	935.013	56.054	5.661		996.728
Totale variazioni	-842.238	-54.854	-2.821		-899.913
Valore di fine esercizio					
Costo	87.572.561	1.529.083	344.360	982.936	90.428.940
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	13.012.379	1.361.989	331.246		14.705.614
Valore di bilancio	74.560.182	167.094	13.114	982.936	75.723.326

Gli incrementi sono da imputare a migliorie eseguite nell'area mercatale e nell'impiantistica.

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**Analisi dei movimenti di partecipazioni, altri titoli, strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati**

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

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Crediti

Nelle tabelle seguenti 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

Analisi delle variazioni e della 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	2.641.774	-164.210	2.477.564	2.477.564	
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	71.485	130.212	201.697	201.697	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	6.326.271	-31.305	6.294.966	6.258.813	36.153
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	9.039.530	-65.303	8.974.227	8.938.074	36.153

Crediti verso Clienti

Trattasi di crediti dell'attività tipica del Centro Agroalimentare riferiti ai rapporti intrattenuti con gli operatori commerciali sia per la locazione degli spazi operativi che per il ribaltamento forfettario 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	435.376
---------------------	---------

Effetti Attivi	140.226
Crediti V/clienti	4.723.668
Totale	5.299.272

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 31/12/2021	3.184.160
Decremento	580.023
Accantonamento dell'esercizio	217.571
Fondo svalutazione al 31/12/2022	2.821.708

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 f.do 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 2022 si è chiusa definitivamente la procedura fallimentare di un locatario moroso (COMEFIN) e la società ha avuto la possibilità di recuperare l'Iva all'epoca addebitata sulle fatture per locazioni.

Crediti Tributarî

Il saldo per euro 201.697 accoglie prevalentemente:

- per euro il credito ires ed irap per euro 39.210 già al netto del debito tributario corrente per euro 48.277.
- per euro 8.001 il credito d'imposta Irpef determinato sugli importi restituiti dai componenti dei precedenti Consigli di Amministrazioni. 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.

- credito d'imposta caro energia per euro 154.485. Il decreto-legge n. 4 del 27 gennaio 2022 e il decreto-legge n. 17 del 1 marzo 2022 hanno riconosciuto un credito d'imposta alle imprese *non energivore* (**categoria in cui rientra il CAAN**) con riferimento alle spese sostenute nel 2022 confrontate con quelle sostenute nel 2021. Il Caan ha usufruito per l'esercizio 2022 di un credito d'imposta complessivo di euro 466.506 di cui residuano al 31/12/2022 euro 154.485 che sono stati utilizzati nel primo mese del 2023.

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 al 31/12/2022 risultava 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 31/12/2022 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 9.140 per anticipazioni verso fornitori con i quali vi sono rapporti di corrispondenza ed il cui importo è confluito nella debitoria concordataria
 - per euro 21.925 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. Si decrementa di euro 6.255 per il recupero di ulteriori somme.

- L'importo di euro 110.076, pari a quanto esposto già al 31/12/2021, per crediti verso la Provincia di Napoli (ora Città Metropolitana) per le spese di segnaletica ed accessori di ingresso al C.A.A.N. sostenuti da quest'ultimo ma di competenza del primo Ente. Il credito fu già oggetto di svalutazione prudenziale nel bilancio 2017. Si è proceduto ad attivare azione legale nei confronti della Città Metropolitana per il riconoscimento dello stesso anche ai fini di interrompere i termini prescrizionali.
- Crediti verso la Provincia di Napoli (ora Città Metropolitana) per euro 1.316.607 integralmente svalutato per lo stesso importo. Trattasi delle somme erogate dalla Provincia al CAAN, quale soggetto attuatore delle opere viarie, per l'acquisto dei terreni eseguito per suo nome e per conto nel 2007. Il progetto, prima finanziato dalla Provincia, venne definanziato nel 2012 con sua Nota n.135639 anche a seguito della Delibera CIPE n.80 del 30/11/2011. La Provincia ne richiese la restituzione. Fu convenuto tra le parti, nel più ampio accordo relativo alle costruzioni delle Rampe di accesso al CAAN, che tale importo sarebbe stato compensato all'atto dell'ultima rendicontazione e, quindi, in sede di erogazione finale dei Fondi a completamento del 2°Lotto (Rampe). A fronte di tale impegno la società ha acceso la voce di credito in commento verso la Provincia che, di fatto e di diritto, attraverso l'intervento del CAAN, è divenuta proprietaria dei terreni acquistati con i Fondi poi definanziati. Essendo ravvedibile un "arricchimento" da parte della Provincia si è inteso, già dal Bilancio 2017, iscrivere il Credito e prudenzialmente svalutarlo nell'attesa di intraprendere con l'Ente, ed anche con la Regione, un più ampio progetto di sistemazione delle infrastrutture del CAAN.
- Crediti verso la nuova procedura concordataria. Con il Decreto di apertura della nuova procedura concordataria il Tribunale ha stabilito che la società procedesse al deposito dell'importo di euro 500.000 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 per euro 98.888.
- 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 quanto esposto al 31/12/2021.

Disponibilità liquide

Variazioni delle disponibilità liquide

Alla chiusura dell'esercizio le disponibilità liquide risultano pari ad euro 82.513 per disponibilità di cassa ed euro 5.524.655 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.

Analisi delle variazioni delle disponibilità liquide

	Depositi bancari e postali	Denaro e altri valori in cassa	Totale disponibilità liquide
Valore di inizio esercizio	4.794.921	50.546	4.845.467
Variazione nell'esercizio	729.734	31.967	761.701
Valore di fine esercizio	5.524.655	82.513	5.607.168

Ratei e risconti attivi

Ratei e Risconti attivi

I risconti attivi per complessivi euro 17.544 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 31/12/2022 ammonta ad euro 3.341.930. 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 31/12/2022.

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. 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.

Analisi delle variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	27.787.619					27.787.619
Riserve di rivalutazione	10.357.493					10.357.493
Riserva legale	309.764					309.764
Utili (perdite) portati a nuovo	-41.537.138	-2.661.317				-44.198.456
Utile (perdita) dell'esercizio	-2.661.317		2.661.317	-1	-3.341.930	-3.341.930
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	-1.602.633					-1.602.633
Totale patrimonio netto	-7.346.212	-2.661.317	2.661.317	-1	-3.341.930	-10.688.143

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.

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle voci di patrimonio netto

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

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	Arrotonda m.	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 4.272.271

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.

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. 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 questa 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 alla rifusione delle spese. Nelle more dell'ipotizzabile prosieguo del Contenzioso presso la Suprema Corte il Fondo rischi specifico viene mantenuto.

Il Fondo rischi contenzioso, il cui saldo al 31/12/2021 per euro 166.413 si incrementa per euro 7.175 esponendo un saldo di euro 173.588.

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 a partire da tale annualità della la differenza tra quanto dovuto in base alle rendite catastali accertate e quelle denunciate con la seconda Docfa ovvero per euro 481.184. Il decremento per euro 3.668 è da imputare ad alcune cartelle la cui pretesa risulta acclarata.

Fondo rischi per maggiori pretese competenze legali: Il fondo si è incrementato rispetto al 31/12/2021 per euro 171.891 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.

Analisi delle variazioni dei fondi per rischi e oneri

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	1.192.909	2.422.780	3.615.689
Variazioni nell'esercizio			
Accantonamento nell'esercizio	481.184	179.066	660.250
Altre variazioni	-3.668		-3.668
Totale variazioni	477.516	179.066	656.582
Valore di fine esercizio	1.670.425	2.601.846	4.272.271

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato



Trattamento fine rapporto

Il TFR è riportato in bilancio per euro 417.391 e corrisponde al debito maturato dall'azienda nei confronti dei dipendenti per gli obblighi al 31/12/2022 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 62.636.

Analisi delle variazioni del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	
Valore di inizio esercizio	360.874
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	62.636
Altre variazioni	-6.119
Totale variazioni	56.517
Valore di fine esercizio	417.391

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 pagamento delle rate concordate. Ciò non permise il giroconto dall'importo rifinanziato 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'annulità 2021 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 31/12/2021	19.019.243
Interessi di mora di competenza 2022	2.611.099
totale	21.630.341

Debiti V/fornitori

Il dettaglio è così rappresentato:

Debiti per fatture da ricevere	1.104.640
Debiti per fatture da ricevere Pizzarotti	4.109.271
Debiti V/fornitori	2.025.078
Debiti V/Fornitore Pizzarotti	4.800.000
Totale	12.038.990

Debiti Tributarî

Il dettaglio è così rappresentato:

	2021	2022
Debito tributario Imu Tasi 2012/2017	3.404.629	3.404.629
Debito tributario Imu periodo 01/07/ 06/08/2020	24.922	24.922
Debito Iva gennaio 2018 (in esattoria)	165.977	165.977
Debito per Acc.to Ires 2012	9.208	9.208
Debito per acc.to Ires 2013	199.989	199.989
Debito Irap 2014 (in esattoria)	32.143	32.144
Debito cartelle esattoriali	35.532	51.747
Debito per sanzioni Iva	4.000	4.000



Erario c/iva corrente	13.630	14.222
Erario c/ritenute	50.555	65.067
Altri debiti	87.487	0
	4.028.076	3.971.909

Debiti verso Enti previdenziali

Il dettaglio è così rappresentato:

Inps contributi	29.898
Trattenute sindacali	202
Inps Collaboratori	1.762
Inail	26
Totale	31.888

Debiti V/altri entro 12 mesi

Il dettaglio è così rappresentato

Debiti verso dipendenti	27.990
Anticipi diversi	21.000
Debiti V/ Regione Campania	30.162
Debiti V/Altri	195.012
Debiti V/ Città Metropolitana	1.621.733
Totale	1.895.897

- 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 .
- per euro 195.012 accoglie altri debiti tra cui euro 89.090 per debiti maturati a seguito di sentenze ormai definitive ed euro 100.694 per il residuo ribaltamento ai locatari del vantaggio ottenuto con il riconoscimento del credito d'imposta energia.
- **Debiti verso altri oltre i 12 mesi -**

Depositi Cauzionali



Il dettaglio è così rappresentato:

depositi cauzionali	
Deposito CNL	9.848
Depositi cauzionali	986.337
	996.185

Accoglie per euro 986.337 accoglie i depositi cauzionali versati dai conduttori dei locali operativi solitamente rappresentati da due canoni locativi anticipati.

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

Debito verso la Regione Campania

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

Variazioni e scadenza dei debiti

Analisi delle variazioni e della scadenza dei debiti

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	51.549.441	2.611.098	54.160.539	54.160.539	
Debiti verso fornitori	11.957.890	81.098	12.038.988	12.038.988	
Debiti tributari	4.028.076	-56.167	3.971.909	3.971.909	
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	30.469	1.419	31.888	31.888	
Altri debiti	4.118.541	90.147	4.208.688	1.895.896	2.312.792
Totale debiti	71.684.417	2.727.595	74.412.012	72.099.220	2.312.792

Suddivisione dei debiti per area geografica

Dettagli sui debiti suddivisi per area geografica

	Area geografica	Debiti verso banche	Debiti verso fornitori	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Debiti
	Italia	54.160.539	12.038.988	3.971.909	31.888	4.208.688	74.412.012
Totale		54.160.539	12.038.988	3.971.909	31.888	4.208.688	74.412.012



Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

I mutui bancari sono assistiti da ipoteca sugli immobili del C.A.A.N.

Analisi dei debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso banche	54.160.539	54.160.539	54.160.539
Debiti verso fornitori			12.038.988
Debiti tributari			3.971.909
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			31.888
Altri debiti			4.208.688
Totale debiti	54.160.539	54.160.539	74.412.012

Ratei e risconti passivi**Ratei e Risconti passivi**

I ratei e risconti passivi per euro 22.992.749 sono così costituiti:

- per euro 59.944 relativi a ratei diversi ed euro 8.667 per risconti passivi.
- per euro 22.924.138 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 21.034.969. 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 3.328.293 e rivalsa oneri condominiali per euro 184.976,;
- ricavi per ricariche Badge per euro 2.294.216;

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 2.786.119 di cui euro 2.225.112 per ribaltamento costo energia;

-altri ricavi e sopravvenienze attive di gestione per euro 526.516 di cui euro 466.507 sono costituiti dal contributo statale erogato sotto forma di credito d'imposta per il caro energia 2022 .

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

Dettagli sui ricavi delle vendite e delle prestazioni suddivisi per categoria di attività

	Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Totale	locazione e servizi integrati	5.807.485 5.807.485

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Dettagli sui ricavi delle vendite e delle prestazioni suddivisi per area geografica

	Area geografica	Valore esercizio corrente
Totale	italia	5.807.485 5.807.485

Costi della produzione

I costi per servizi sono così dettagliati:

	2021	2022	differenze
Assicurazioni	57.474	57.474	
Consulenze	360.407	153.141	-207.266
Cont prev.	14.093	14.092	-1
Emolumenti collegio sindacale	54.080	54.080	-
Compendo ODV	18.720	18.720	0
Emolumenti CdA	70.563	70.559	- 3
Vigilanza	316.579	316.987	408
Revisione Bilancio	15.000	15.000	0
Spese postali e sped.	5.023	4.979	-44
Utenze	1.461.333	3.855.667	2.394.334
Manutenzioni varie	114.720	116.445	1.726
Servizi CNL	1.726.371	1.698.574	-27.797
Smalt.rifiuti	451.751	408.518	- 43.233
Altre spese	92.176	80.339	- 11.837
Legali concordato	140.000	134.761	-5.239
	4.898.290	6.999.338	-2.101.047



Come già segnalato in premessa il caro energia ha inciso notevolmente sui costi di gestione. Tuttavia la circostanza che il Caan, per regolamento, ribalta il 70% del costo sostenuto per l'energia ai locatari, ha di molto attenuato l'impatto unitamente alla circostanza che per l'anno in questione è stato riconosciuto un credito d'imposta di euro 466.507.

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 570.727 comprendono per euro 387.933 stipendi a dipendenti diretti, per euro 113.660 oneri previdenziali, per euro 62.636 la quota di TFR di competenza dell'esercizio e per euro 6.498 altri costi accessori.

Ammortamenti e svalutazioni

Gli ammortamenti sono relativi alle immobilizzazioni materiali e immateriali ammontano rispettivamente ad euro 996.729 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 481.182 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 171.892 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 195.269 è costituito prevalentemente

- per Euro 117.730 da Imu 2022 liquidata in base alle rendite denunciate con la Docfa del 2020;
- per euro 20.848 accoglie le imposte di registro ed accessori dovute a seguito delle registrazioni dei contratti di fitto;
- per euro 562 dal diritto camerale;
- per euro 6.381 per contributi associativi;
- per euro 6.181 per perdite su crediti.



Proventi e oneri finanziari**Proventi ed oneri finanziari**

Accoglie in prevalenza per euro 1.425 gli interessi attivi bancari.

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

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

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

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	2.611.098
Altri	464.268
Totale	3.075.366

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate**Rilevazione Imposte correnti anticipate e differite**

Le Imposte sul reddito (Ires / Irap) sono state accantonate secondo il principio di competenza.

CALCOLO IRES

Risultato prima delle imposte	-3.293.654
VARIAZIONI IN AUMENTO	
Interessi passivi in deducibili	3.075.367
Svalutazioni	119.194
Accantonamento F.do svalutazione crediti	194.126
Accantonamenti rischi	653.074
Altri	<u>344.675</u>
Totale variazioni in aumento	4.386.436
VARIAZIONI IN DIMINUZIONE	
Interessi passivi deducibili Art. 96 Tuir	489.080
Sop. attive non tassabili	489.803



Altre	4.962
Totale variazione in diminuzione	-983.845
Base imponibile IRES	108.937
deduzione 80% perdite pregresse	-87.149
Nuova base imponibile IRES	21.787
Aliquota IRES 24%	5.229
 CALCOLO IRAP	
Differenza tra valore e costo della Produzione	-219.712
<i>Costi non rilevanti ai fini irap</i>	
Costo del personale	570.727
Accant. perdite su crediti e svalutazioni	989.839
 variazioni in aumento	
Imu	117.730
Collaboratori ed oneri contributivi	84.651
Altri	374.069
variazioni in diminuzione	
Sop.attive non imponibili	489.806
Deduzioni personale	561.341
 Base imponibile Irap	 866.158
Aliquota IRAP (4,97%)	43.048

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/ 2022

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.



CENTRO AGRO ALIMENTARE DI NAPOLI S.C.P.A.

Sede legale: VIA PALAZZIELLO LOC. LUFRANO VOLLA (NA)

C.F. e numero iscrizione: 05888670634

Partita IVA: 05888670634

Relazione sulla Gestione

Bilancio Ordinario al 31/12/2022

Signori Soci, nella Nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31/12/2022; 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 €, 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 necessità 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 € 3.341.930 e, purtroppo, registra un deficit patrimoniale di € 10.688.143.

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

- La rilevazione di interessi passivi moratori bancari per € 2.611.099 nonché interessi moratori sulla debitoria commerciale per € 464.000 (totale 3.075.098). Gli interessi moratori sono stati



calcolati per l'intera annualità 2022. 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 le annualità successive.

- L'accantonamento a fondi rischi fiscali per € 481.182;
- L'accantonamento a fondo svalutazione crediti commerciali per € 217.571;
- L'accantonamento ad altri Fondi rischi per € 171.892;

Pertanto, i criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2022, così come quello al 31 dicembre 2021, tengono conto del principio di prudenza e della 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.

Si ripercorrono le fasi salienti della complessa vicenda concordataria della società che ha visto la stessa presentare, tra il 2018 e 2020, due proposte di Concordato entrambe valutate positivamente dal Tribunale competente in quanto entrambe omologate e di cui la prima rinunciata dalla società e la seconda oggetto di revoca come da sentenza del 25/03/2024.

Infatti, in un'ottica estremamente prudentiale, e congiuntamente alla esigenza di fornire la più ampia informativa ai soci ed ai terzi, si è ipotizzato 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 €, con conseguente effetto sul patrimonio netto della Società. Nello stesso tempo si segnala che, nella auspicata ipotesi di esecuzione del Piano concordatario, la Società rileverà sopravvenienze attive dallo stralcio della debitoria di circa € 34,7 ml, cui vanno aggiunti € 6.340.520 per lo stralcio degli interessi moratori di natura finanziaria ed € 1.113.600 per lo stralcio di interessi moratori di natura commerciale, tutti relativi al periodo 06/08/2020 al 31/12/2022.

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 incumbenti 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 2022:

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 - consigliereIl **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 anticipato, proprio nell'esercizio in questione, e in particolare in data 12/01/2022, la Corte di Appello di Napoli accoglieva il reclamo proposto dal Comune di Volla, mentre dichiarava assorbiti quelli avanzati dall'Impresa Pizzarotti e D.P. Costruzioni, revocando l'omologa del Piano Concordatario emessa dal Tribunale di Nola. Di contro assicurava il termine di 30 gg per l'opposizione avanti ai Supremi Giudici.

In data 11/02/2022 veniva proposto il ricorso per Cassazione a cura del Prof. Mario Santaroni. Tale circostanza assicura, dal punto di vista giuridico, la permanenza dell'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'Avv. Stefania Cervelli quale advisor legale della procedura, in sostituzione dell'avv.to Actis.

Purtroppo, nonostante la vigenza giuridica della procedura concordataria e la esecutività della 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 stasi della procedura ha influito sul 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. Come meglio si dirà di seguito in data 27/11/2023 il Tribunale di Nola nella persona del Giudice alla esecuzione ha dichiarato improcedibili i pignoramenti dei creditori pignorati, dichiarando così disponibili le somme a favore del CAAN.

Istituti bancari e loro cessionari

Preliminarmente si segnala che i creditori finanziari rappresentati dal Banca Intesa, Unicredit, MPS e BNL (rappresentativi del 67% della debitoria 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 della procedura concordataria nel corso dell'esercizio 2022

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 in causa; nell'ordine il Tribunale di Nola, gli Organi della Procedura ed in particolare i creditori principali, quali gli istituti bancari e loro cessionari, nonché gli stessi creditori oppositori.

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 (avv.ti Santaroni-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%).

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, anche i creditori, onde determinare



le modalità esecutive della procedura concordataria, tenuto conto dell'attuale fase del concordato e della pendenza del ricorso in Cassazione.

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 l'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 del 16/06/2022 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.

Nel corso di tale udienza, il consulente incaricato del contenzioso tributario IMU (dott. Papa) forniva ampia relazione sullo stato della questione, sostenendo che sussiste 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 plan*, 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.

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 nelle interlocuzioni con i creditori oppositori al giudizio di omologa, finalizzate a procedere ad accordi transattivi, rinviava l'udienza al 15 settembre 2022. Onerava, 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 inviava 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 del 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 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 procedeva a conferire



mandato al Prof. Rascio e all'Avv.to Moretti per i pareri pro-veritate in ordine al contenzioso avanti alla Corte di Cassazione e al contenzioso tributario IMU. Dava inoltre 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, da parte della società, della documentazione richiesta e acconsentiva ad un breve rinvio, richiesto dal CAAN, in quanto risultava in via di definizione la transazione con il Comune di Volla, uno dei tre creditori opposenti al decreto di Omologa. Nello stesso tempo veniva confermato il fattivo avvio e concretizzarsi di accordi transattivi anche con gli altri due creditori opposenti. 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 Michele De Sica. Tra le condizioni dell'accordo veniva previsto che il Comune di Volla si obbligava a rinunciare al controricorso in Cassazione, nonché a rinunciare agli effetti della sentenza della 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 la bozza 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 alla società 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 erano presenti i difensori degli altri due creditori opposenti, Impresa Pizzarotti e DP Costruzioni, 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 opposenti ai Commissari, in modo da accogliere loro osservazioni, e ciò con l'intento di addivenire ad una stesura condivisa degli accordi, sui quali, sempre il Tribunale, richiedeva ai Commissari di esprimersi con un parere entro i successivi 15 giorni. Il creditore finanziario J-Invest, presente alla seduta, al fine di favorire il fattivo avvio della operatività della procedura, richiedeva che la società 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. All'esito dell'udienza, 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 avrebbe equivalso ad una non opposizione agli accordi.

All'indomani della udienza, la società si attiva prontamente per adempiere a tutto quanto richiesto e, quindi, conferisce mandato alla Società KPMG per la rimodulazione del Piano, dà 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 di massima collaborazione e condivisione indicato dal Tribunale di Nola.



Nei termini procedurali previsti dal Giudice, in data 17 gennaio 2023, tutta la documentazione di cui al verbale di udienza del 17/11/2022 viene inviata ai Commissari.

Nello specifico:

- Piano concordatario rimodulato;
- bozza di transazione con il Comune di Volla;
- bozza di transazione con Impresa Pizzarotti;
- parere del Prof. Santaroni;
- prove di interlocuzioni con gli Istituti Finanziari.
- Viene altresì inviato parere in merito alle conseguenze del mancato accordo con il terzo creditore opponente (DP Costruzioni) il cui credito, nella massa concordataria, è di circa 15mila €.

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, **anche locando aree finora inutilizzate**, nello specifico:

Spazio Galleria Ortofrutta destinato ai produttori agricoli

Pesce Michele - € 169,94/mese – decorrenza 01/06/2022

Locale commerciale F2

Cooperativa Napoli Libera - € 391,00/mese – decorrenza 07/11/2022

Area aperta antistante varchi d'accesso (uso parcheggio automezzi)

€fish Napoli s.r.l. - € 1.250,00/mese – decorrenza 15/11/2022

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.

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 2022, è rimasto invariato e limitato ad una percentuale inferiore al 2% dei complessivi transiti.



Affidamento servizi

- **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.

- **Bird control**

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.

- **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**

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.

Sono continuati gli interventi di risanamento dei giunti strutturali della galleria del mercato ortofrutticolo, diventati pericolosi dal punto di vista della sicurezza sui luoghi di lavoro.

È stato eseguito un intervento di rifacimento parziale del tappetino di usura del piazzale del mercato ortofrutticolo - lato via Palazziello.

Si è inoltre provveduto a rinnovare un gruppo bagni della galleria del mercato ortofrutticolo, in quanto risultava completamente inagibile.

Si segnala, infine, l'attività messa in campo dall'Ufficio tecnico della Società al fine di risanare l'impianto idrico posto a servizio della struttura mercatale.

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. Tuttavia, si sottolinea che 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.

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 € 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. Con sentenza N. 4148/2023, pubblicata e comunicata in data 03.10.2023, la Corte di appello di Napoli ha dichiarato improcedibile il giudizio RG n. 302/202, relativo all'appello proposto nei confronti della Città Metropolitana di Napoli.

Ed invero, all'udienza del 23/05/2023, la Corte aveva rilevato la mancanza delle ricevute attestanti la notifica dell'atto di citazione in appello tramite posta elettronica certificata, evidenziando che tale vizio avrebbe potuto determinare l'improcedibilità dell'appello, non potendosi correttamente tracciare la decorrenza dei 10 giorni (a pena di decadenza) tra notifica ed iscrizione a ruolo.

A seguito del deposito delle comparse conclusionali, la Corte disponeva l'improcedibilità dell'appello. Con atto di citazione notificato in data 02.11.2023 il CAAN proponeva la revocazione ex artt. 395 ss. c.p.c. della sentenza N. 4148/2023, pubblicata e comunicata in data 03.10.2023, sussistendone gli estremi, con la quale si dichiarava l'improcedibilità del Giudizio CDA Napoli RG N. 302/2023. La prima udienza è fissata per il giorno 26.03.2024.

- 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, con sentenza n. n°218/2023 pubblicata in data 20/01/2023, 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. Si rileva che la suddetta sentenza è passata in giudicato per effetto della mancata impugnazione della stessa nei termini di legge;

- 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. In data 24.10.2023 si procedeva a depositare nuovamente istanza di svincolo delle somme ex art. 168 l.F.; in data 13.11.2023 si procedeva a depositare istanza di sollecito a provvedere sulla predetta istanza. In data 27/11/2023 il Giudice dell'Esecuzione, dott. Perrino, del Tribunale di Nola ha emesso ordinanza di improcedibilità nell'ambito della procedura esecutiva. Pertanto, è stata notificata la predetta ordinanza alla banca capofila (Intesa Sanpaolo) per richiedere l'immediato svincolo delle somme pignorate

- 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 € 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. Nel corso di tale udienza, il Giudice, in accoglimento della richiesta di rinvio per tentativo di bonario componimento, ha fissato l'udienza per il prossimo 17.09.2024.

- 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. Con provvedimento del Giudice, il giudizio è stato



rinvio, per la trattazione, al 28/03/2023. La causa è stata ulteriormente rinviata in prosieguo, precisazioni e conclusioni, al 06/03/2025.

- 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 € 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 € 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 € 10.513,80 e con il sub 9 la residua parte dell'edificio attribuendo una rendita di € 70.400,70 (percentuale di incidenza 13,3%). Giuridicamente in virtù dell'art. 936 c.c. il proprietario del suolo ha diritto di tenere la costruzione pagando a sua scelta una somma pari al costo dell'opera o al maggior valore conseguito dal terreno. La Società, una volta individuati i diritti e gli obblighi dei termini contrattuali già nel Bilancio al 31/12/2017 intese rappresentare "la sostanza" dell'operazione riclassificando i dati contabili direttamente imputabili al compendio edificato sulla particella 466 tra le immobilizzazioni immateriali nella categoria "Migliorie su beni di terzi", tutto ciò anche con supporto tecnico di una perizia contabile. I colloqui avviati nel 2017, continuati nell'anno 2018 e strenuamente sollecitati dal CAAN anche nel 2019, hanno avuto un incoraggiante riscontro. In data 22/10/2019 si è tenuta, presso la Prefettura di Napoli, presente il Prefetto e tutte le parti in causa, una riunione che ha espresso direttive precise in merito alla definitiva risoluzione della questione, ipotizzando l'affidamento del terreno ad un ente pubblico e successivamente la devoluzione direttamente al CAAN. La Società è in attesa della formalizzazione delle direttive indicate dal Prefetto. L'epilogo di questa vicenda sarà quanto mai favorevole al CAAN che diverrà così "pieno proprietario" della Particella e, quindi di tutto ciò che su di essa insiste. Purtroppo gli eventi pandemici hanno ancor più dilatato i già proverbiali tempi "brurocratici". La Società, onde salvaguardare i propri interessi, ha notificato al Comune di Volla atto di citazione per veder dichiarare la illegittimità della vendita della particella di terreno 466 con conseguente restituzione del prezzo, costi e risarcimento, il tutto per un importo di € 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. La causa

è stata ulteriormente differita al prossimo 14.09.2023, a seguito di istanza congiunta formulata da entrambe le parti, visto l'avanzato stato delle trattative in corso.

- 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 € 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. Il CTU nominato dal Tribunale di Napoli, ing. Walter Iannaccone, in data 12 luglio 2023 ha presentato perizia d'ufficio abbastanza favorevole al CAAN in quanto ha valutato in poche migliaia di € il danno subito dalla struttura per effetto degli atti vandalici (contrariamente a quanto chiesto dal Comune di Napoli), ha riconosciuto i costi sostenuti dal CAAN per la messa in funzione della struttura ed ha valutato il danno subito dal CAAN per ogni anno di mancata apertura. Il giudice ha fissato la prossima udienza al 12.02.2024.

- 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 € 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.

Contributo ministeriale

È in via di definizione l'incasso del contributo ministeriale pari ad € 4.340.000. Tali somme, come noto, erano state bloccate, per effetto della procedura esecutiva attivata dal creditore Pizzarotti S.p.A.. In data 27/11/2023 il Giudice dell'Esecuzione, dott. Perrino, del Tribunale di Nola ha emesso ordinanza di improcedibilità nell'ambito della procedura esecutiva RGE 1311/2017. Pertanto, è stata notificata la predetta ordinanza alla banca capofila (Intesa Sanpaolo) per richiedere l'immediato svincolo delle somme pignorate.

Attività, eventi e progetti di rilancio della struttura

CAAN Solidale - Proseguono, anche nell'anno 2022, 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 Centro. Prosegue anche la collaborazione con lo Zoo di Napoli, che accede anch'esso con cadenza almeno bisettimanale per ritirare i prodotti da destinare all'alimentazione dei propri animali.

Zuppa di Cozze Solidale del Giovedì Santo - Dopo i due anni di stop forzato dovuto alla pandemia da Covid, 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.

Natale al CAAN - La sinergia con il Socio di maggioranza è emersa ancora più forte in occasione dell'evento "Natale al CAAN" organizzato lo scorso 18 Dicembre 2022 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.



Fondi PNRR – In data 30/11/2022 il CAAN ha presentato proposta progettuale in risposta al bando indetto in data 19/10/2022 dall'ex Mipaaf (ora Masaf) a sostegno degli investimenti per i mercati agroalimentari all'ingrosso nella logistica agroalimentare, a valere sulle risorse del PNRR.

In data 22/12/2022 il Ministero approvava, con proprio decreto, la graduatoria finale per l'accesso alle agevolazioni, nella quale il progetto CAAN risulta classificato al **6° posto (primo del Sud Italia), con ammissione al 100% del finanziamento richiesto (pari ad € 6.493.291,00)**

La proposta progettuale 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 ed alla transizione ecologica, come il rifacimento della rete telematica, la rilevazione centralizzata dei consumi elettrici dei locatari e la realizzazione di un sistema di tracciamento e monitoraggio della raccolta differenziata interna.

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 2022 una perdita di € 3.341.930 ed una corrispondente riduzione del patrimonio netto ad € 10.698.143 tenuto anche conto della classificazione delle azioni proprie in apposita riserva negativa per € 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 € 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 € 6.864.000 l'importo di € 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	3.513.269	3.442.000
Ammortamenti	1.048.203	1.019.605	1.024.000	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		
<i>Attivo</i>	2022	2021
ATTIVO FISSO	€ 76.807.341	€ 77.853.684
Immobilizzazioni immateriali	€ 1.078.471	€ 1.224.900
Immobilizzazioni materiali	€ 75.723.326	€ 76.623.240
Immobilizzazioni finanziarie	€ 5.544	€ 5.544
ATTIVO CIRCOLANTE (AC)	€ 14.598.939	€ 13.913.842
Risconti	€ 17.544	€ 28.845
Liquidità differite	€ 8.974.227	€ 9.039.530
Liquidità immediate	€ 5.607.168	€ 4.845.467
CAPITALE INVESTITO (CI)	€ 91.406.280	€ 91.767.526
<i>Passivo</i>		



MEZZI PROPRI	-€ 10.688.143	-€ 7.346.212
PASSIVITA' CONSOLIDATE	€ 7.002.454	€ 6.279.294
PASSIVITA' CORRENTI	€ 95.091.969	€ 92.834.444
	€ 91.406.280	€ 91.767.526

STATO PATRIMONIALE FUNZIONALE		
<i>Attivo</i>	2022	2021
CAPITALE INVESTITO OPERATIVO	€ 91.400.736	€ 91.761.982
IMPIEGHI EXTRA-OPERATIVI	€ 5.544	€ 5.544
CAPITALE INVESTITO (CI)	€ 91.406.280	€ 91.767.526
<i>Passivo</i>		
MEZZI PROPRI	-€ 10.688.143	-€ 7.346.212
PASSIVITA' DI FINANZIAMENTO	€ 55.764.120	€ 53.153.022
PASSIVITA' OPERATIVE	€ 46.330.303	€ 45.960.716
CAPITALE DI FINANZIAMENTO	€ 91.406.280	€ 91.767.526

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO		
	2022	2021
Ricavi delle vendite	€ 5.807.485	€ 5.536.182
Produzione interna	€ 0	€ 0
VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA	€ 5.807.485	€ 5.536.182
Costi esterni operativi	€ 7.055.622	€ 4.967.797
	-€	
Valore aggiunto	1.248.137	€ 568.385
Costi del personale	€ 570.727	€ 525.336
	-€	
MARGINE OPERATIVO LORDO	1.818.864	€ 43.049
Ammortamenti e accantonamenti	€ 2.013.804	€ 1.701.554
	-€	
RISULTATO OPERATIVO	3.832.668	-€ 1.658.505
Risultato dell'area accessoria	€ 3.612.956	€ 2.163.437
Risultato dell'area finanziari	€ 1.425	€ 1.017
EBIT NORMALIZZATO	-€ 218.287	€ 505.949
Risultato dell'area straordinaria	€ 0	€ 0



EBIT INTEGRALE	-€ 218.287	€ 505.949
Oneri finanziari	-€ 3.075.366	-€ 3.079.779
RISULTATO LORDO	-€ 3.293.653	-€ 2.573.830
Imposte sul reddito	-€ 48.277	-€ 87.487
RISULTATO NETTO	-€ 3.341.930	-€ 2.661.317

		2022	2021
Margine primario di struttura	<i>Mezzi propri - Attivo fisso</i>	-€ 87.495.484	-€ 85.199.896
Quoziente primario di struttura	<i>Mezzi propri / Attivo fisso</i>	-0,14	-0,09
Margine secondario di struttura	<i>(Mezzi propri + Passività consolidate) - Attivo fisso</i>	-€ 80.493.030	-€ 78.920.602
Quoziente secondario di struttura	<i>(Mezzi propri + Passività consolidate) / Attivo fisso</i>	-0,05	0,01

		2022	2021
Quoziente di indeb. complessivo	<i>(Pml + Pc) / Mezzi Propri</i>	-10	-13
Quoziente di indeb. finanziario	<i>Passività di finanziamento / Mezzi Propri</i>	-5,22	-7,24

		2022	2021
ROE netto	<i>Risultato netto/Mezzi propri medi</i>	31,27%	36,23%
ROE lordo	<i>Risultato lordo/Mezzi propri medi</i>	30,82%	35,04%
ROI	<i>Risultato operativo/(CIO medio - Passività operative medie)</i>	-8,50%	-3,62%
ROS	<i>Risultato operativo/ Ricavi di vendite</i>	-66,00%	-29,96%

		2022	2021
Margine di disponibilità	<i>Attivo circolante - Passività correnti</i>	-€ 80.493.030	-€ 78.920.602
Quoziente di disponibilità	<i>Attivo circolante / Passività correnti</i>	0,15	0,15
Margine di tesoreria	<i>(Liquidità differite + Liquidità immediate) - Passività correnti</i>	-€ 80.510.574	-€ 78.949.447
Quoziente di tesoreria	<i>(Liquidità differite + Liquidità immediate) / Passività correnti</i>	0,15	0,15

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 €.
- 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 dal 01/09/2022 la dipendente Roberta Cibelli, che aveva richiesto una riduzione oraria da 40 a 16 ore settimanali, è rientrata in regime di *full 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 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 confermava 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, gli effetti del c.d. scenario fallimentare.

In merito alle argomentazioni proposte dai Commissari si segnala e, così come ampiamente illustrato 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 perigliosa, 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 €, a fronte di una creditoria di oltre 7 milioni.



In data 16/03/2023 si tiene l'udienza fissata, i tre creditori finanziari si dichiarano disponibili a rinnovare il patto paraconcordatario, rimuovendo la sola condizione sospensiva, e purché ci sia una espressa autorizzazione del Tribunale alla stipula delle tre transazioni con i tre creditori opponenti. Il Tribunale invita la società a depositare nel termine di 10gg l'accordo transattivo con il creditore opponente Dp Costruzioni e, all'esito del deposito, si invitano i Commissari a rendere parere entro 15gg.

In data 30/03/2023 viene trasmessa ai Commissari la transazione con l'ultimo creditore Dp Costruzioni. I CC. GG. richiedono ulteriori chiarimenti che vengono prontamente riscontrati ed accolti dalla società. Inoltre, vengono recepiti nella transazione con il Comune di Volla le integrazioni proposte dagli stessi Commissari;

In data 12/05/2023 la J-Invest (NPL Italy) con propria comunicazione, smentendo la posizione di massima collaborazione fino a quel momento assunta, comunica alla società l'assenza dei presupposti per la proroga del patto paraconcordatario, peraltro già comunicata al Tribunale nel mese di aprile, ed unitamente richiede una serie di informazioni e documentazione. Si dichiara, comunque, disponibile ad individuare soluzioni alternative. La società provvede prontamente all'inoltro della documentazione richiesta;

In data 30/05/2023 il Tribunale di Nola, così come indicato nell'udienza del 16/03/2023, una volta recepito il parere dei Commissari in merito alle tre transazioni, ritiene che non sussista in capo a sé un potere autorizzatorio, in quanto dopo l'omologa viene meno ogni limitazione, ed il debitore riacquista la piena disponibilità nella gestione del suo patrimonio.

A questo punto seguono numerose interlocuzioni con i creditori finanziari, che vengono sollecitati ad esprimersi sulla esecuzione del Patto paraconcordatario, al fine di uscire dall'*empasse*. Mentre gli altri due creditori finanziari (Prelios e Guber) si dichiarano sempre disponibili alla esecuzione del patto paraconcordatario, la sola J-Invest, purtroppo, nonostante i vari tentativi da parte del CAAN di trovare un'intesa, resta ferma sulle proprie posizioni; ovvero realizzare in tempi e importi ridotti il pagamento fuori Piano.

Molteplici sono state le interlocuzioni con il creditore J-Invest ma, nonostante ciò, non si è purtroppo addivenuti ad un accordo.

In data 21/09/2023 la J-Invest notifica alla società l'istanza di risoluzione del Concordato e contestuale ricorso per l'apertura della liquidazione Giudiziale.

In data 12/10/2023 la società propone ricorso avverso la richiesta della J-Invest, rispondendo puntualmente alle doglianze lamentate dalla controparte.

Il Tribunale di Nola fissa l'udienza per la discussione dell'istanza J-Invest al 19/10/2023.

A seguito di richiesta della stessa J-Invest, l'udienza viene poi spostata al 16 novembre 2023.

In data 14/11/2023, su istanza presentata congiuntamente da J-Invest e dal Caan, viene richiesta al Tribunale di Nola una ulteriore proroga di massimo 60 giorni, per consentire al creditore istante di valutare la nuova proposta presentata dal CAAN per scongiurare la liquidazione giudiziale.

In data 16/11/2023 il Tribunale di Nola, accogliendo l'istanza, rinvia l'udienza al 18/01/2024.

In data 27/11/2023 il Giudice dell'esecuzione, dott.Perrino del Tribunale di Nola emetteva ordinanza di improcedibilità dei pignoramenti eseguiti dai creditori pignorati sulle somme a credito del CAAN presso il MISE e presso la Regione Campania. Dette somme erano state poste sostegno del Piano concordatario. Con questa ordinanza si aprivano scenari certamente incoraggianti per la procedura concordataria che si sarebbe dovuta avviare alla esecuzione del Piano;



In data 3/01/2024 veniva richiesta dalla società la certificazione della mancata opposizione alla ordinanza di improcedibilità. La documentazione veniva inviata alla Banca Intesa con richiesta di svincolo delle somme Ex Mise (euro 4,3 ml). La Banca comunicava che, perfezionatosi l'iter a seguito del passaggio in giudicato, le somme erano disponibili per la Società;

In data 15/01/2024 la società si trovava così ad avere, sia per la liberazione dei fondi Mise sia per le disponibilità originate dai flussi della gestione caratteristica, la disponibilità finanziaria per onorare la complessiva debitoria concordataria per tutte le categorie di creditori (circa euro 10 ml) anticipando, così come nelle intenzioni, di circa 2 anni l'esecuzione della proposta concordataria. Sulla base di tali elementi veniva inoltrato il Piano di riparto agli Organi della procedura per ottenerne il visto per la esecuzione;

In data 18/01/2024 si teneva presso il Tribunale di Nola l'udienza per la discussione della istanza della JI per vedersi riconosciuta la richiesta di revoca del concordato e della liquidazione giudiziale. In quella sede il rappresentante della Procura si dichiarava contrario alle richieste della Istante JI e medesimo giudizio veniva espresso anche dai Commissari Giudiziali. La JI ribadiva le proprie argomentazioni già espresse nella istanza in merito al mancato adempimento alla proposta concordataria e ciò anche per il venir meno del Patto Paraconcordatario. La difesa del CAAN ribadiva la vigenza del Patto Paraconcordatario, in quanto contratto non limitato alla "sfera" dei creditori finanziari ma posto a favore anche di tutti i creditori che, anche in funzione dello stesso, si erano espressi positivamente sul Piano. Non ultima la circostanza della disponibilità di provvista finanziaria che permetteva la presentazione del Piano di riparto con la completa esecuzione e soddisfacimento di tutte le classi di creditori con circa 2 anni di anticipo rispetto a quanto stabilito nella proposta concordataria;

In data 26/01/2024 la JI con "procedura atipica" inviava, tra gli altri, ai Commissari giudiziali e alla Banca Intesa invito ai terzi pignorati di attenersi agli obblighi di custodia di cui agli art. 546 c.p.c. e, quindi, di non svincolare le somme precedentemente vincolate (ex fondi Mise). L'invio della comunicazione, sia pure non avente pregnanza valenza giuridica portava all'irrigidimento della Banca custode che, comunicava alla società di voler, sia pure prudenzialmente, vincolare nuovamente i fondi nella attesa di richiedere al Giudice della esecuzione una integrazione sulla ordinanza che specificasse l'autorizzazione allo svincolo delle somme. Sul punto il Giudice non riteneva di esprimersi in quanto l'originaria ordinanza era da considerarsi esaustiva e non ultima la circostanza che il fascicolo de quo, presso la Cancelleria della sezione esecuzioni Civili, risultava estinto come documentata anche dall'estratto del fascicolo processuale;

In data 16/02/2024 La JI, ancora una volta con una procedura anomala, notifica agli organi della procedura nonché al tribunale della esecuzione un atto di intervento ex art. 111 comma 3 cpc ;

In data 07/03/2024 la società otteneva l'iscrizione a ruolo del ricorso ex art. 700 c.p.c. nei confronti della Banca Intesa per avere, come previsto dalla legge, la disponibilità delle somme ex Mise. L'udienza restava fissata per il 16/04/2024;

In data 25/03/2024 viene notificata alla società la sentenza di revoca del concordato. Il collegio giudicante ripercorre le principali fasi della procedura e, sulla base di argomentazioni giuridiche di cui all'art. 186 l.f., ritiene che il concordato può essere risolto qualora emerga che esso sia venuto meno alla funzione di soddisfare i creditori nella misura promessa e che la non imputabilità al debitore dell'inadempimento non rileva ai fini della risoluzione del concordato, inoltre si sofferma sulla intervenuta scadenza del Patto Paraconcordatario. Conclude altresì affermando che "il Tribunale, nel caso di giudizio di risoluzione del concordato preventivo per



inadempimento, non ha altro compito né altro potere che quello di accertare che il concordato sia stato eseguito o meno e con le modalità stabilite nel decreto di omologazione. Senza alcun margine di discrezionalità in ordine alla valutazione della gravità o imputabilità dell'inadempimento". Pertanto, a fronte dell'evidenza dell'inadempimento il Collegio dei giudici ritiene sussistenti i motivi di cui all'art. 186 l.f. Inoltre, il collegio tenuto conto degli esiti del giudizio e della non imputabilità dell'inadempimento al CAAN dispone la compensazione integrale delle spese.

All'indomani della sentenza che ribadisce non imputabilità dell'inadempimento al CAAN e dei positivi riscontri della gestione economico-finanziaria di questi anni (2020/2023) nei quali la società ha generato flussi finanziari ragguardevoli (tali da permetterle la esecuzione del piano di riparto con ben due anni di anticipo), la stessa si sta già attivando per procedere alla presentazione a brevissimo termine di una nuova proposta concordataria.

Il nuovo codice della crisi d'impresa offre ancora maggiori possibilità per risolvere situazioni di "crisi" come quello del Caan. Il percorso virtuoso della gestione economico-finanziaria di questi anni, che ha sempre assicurato l'equilibrio della gestione corrente, e la "credibilità" dimostrata e riconosciuta dal il Tribunale competente di Nola depongono certamente in favore di un accoglimento della redigenda proposta concordataria.

Attività ed eventi di rilancio della struttura

- **Food Hub Tour**

In data 21 Aprile 2023, a Napoli, nella cinquecentesca cornice di Palazzo Caracciolo, si è tenuta la nona e penultima tappa del *Food Hub Tour*; l'iniziativa realizzata dal Ministero dell'Agricoltura, della Sovranità alimentare e delle foreste, nonché da Unioncamere, che rientra tra i progetti finanziati dal Fondo €peo per la politica marittima, la pesca e l'acquacoltura 2014-2020, con la collaborazione tecnico-scientifica di BMTI e Italmercati, per rendere più consapevoli le scelte d'acquisto dei consumatori, promuovendo i prodotti ittici caratterizzati da maggiore sostenibilità ambientale. Il progetto individua quali attori protagonisti, per il loro ruolo strategico nella filiera, i Mercati ittici all'ingrosso. Ed è per questo che è dal CAAN, il più grande Centro agroalimentare del Sud Italia, che è partita la macchina organizzativa della tappa napoletana del *Food Hub Tour*. È stata organizzata una massiccia campagna di comunicazione a mezzo di affissioni e volantinaggio per le strade della città di Napoli ed è stata organizzato l'evento conclusivo a Palazzo Caracciolo in cui si è discusso, con rappresentanti istituzionali ed esperti del settore, delle specie ittiche che, per modalità di pesca (utilizzo di attrezzi selettivi che consentono di catturare solo determinate specie e della taglia desiderata), basso utilizzo di combustibili e minor impatto sugli ecosistemi marini, si presentano come maggiormente sostenibili. Ci si è concentrati, in particolare, sui prodotti della piccola pesca artigianale, tipici dei nostri mari, come alici e polpi, ma anche su prodotti di acquacoltura biologica, in possesso della certificazione di sostenibilità, come le orate di Orbetello o le cozze del Lago di Paola. Al termine della tavola rotonda, lo *show cooking* realizzato dallo *chef* Domenico Cascone per degustare pietanze cucinate con prodotti ittici sostenibili, tra cui: acciughe, polpi pescati con nasse, orate di Orbetello certificate SQN, alici di lampara del golfo di Napoli e cozze. L'evento ha beneficiato di una considerevole eco mediatica su emittenti nazionali e regionali.



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 € 4.341.000 circa. Tali somme, come noto, erano state bloccate, per effetto della procedura esecutiva attivata dal creditore Pizzarotti S.p.A.. In data 27/11/2023 il Giudice dell'Esecuzione, dott. Perrino, del Tribunale di Nola ha emesso ordinanza di improcedibilità nell'ambito della procedura esecutiva RGE 1311/2017. Pertanto, è stata notificata la predetta ordinanza alla banca capofila (Intesa Sanpaolo) per richiedere l'immediato svincolo delle somme pignorate.
- ✓ 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 € 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 € 1.700.000 circa (inclusivi di € 1.300.000 circa de-finanziati dalla Regione Campania);
- ✓ sottoscrizione di accordi transattivi con i principali creditori dissenzienti Comune di Volla, DP Costruzioni e Pizzarotti S.p.A.

Usò 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 Epea (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 31/12/2022 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