

CENTRO AGROALIMENTARE NAPOLI S.C.P.A.

*Sede legale: Via Palazziello località Lufrano - VOLLA (NA)
Iscritta al Registro Imprese di NAPOLI
C.F.- P.iva e numero iscrizione: 05888670634
Iscritta al R.E.A. di NAPOLI n. 464122
Capitale Sociale sottoscritto € 27.787.618,77 Interamente versato*

11 5 APR. 2014

Relazione sulla gestione ex art. 2428 C.C.
Bilancio ordinario al 31-12-2013

Signori Azionisti,

l'esercizio chiuso al 31/12/2013 riporta un utile di Euro 2.359.263 influenzato positivamente da un risultato positivo della gestione straordinaria di euro 4.256.189 e dallo stanziamento di imposte anticipate di euro 589.820, oltre che da un miglioramento dell'andamento della gestione ordinaria rispetto al precedente esercizio. Come ben sapete, la Società esercita l'attività di gestione del mercato agro-alimentare all'ingrosso della città di Napoli, riunendo diversi settori merceologici, quali l'ortofrutticolo, l'ittico, le carni, il polivalente.

Ai sensi dell'art. 2428 C.C. si segnala che l'attività è svolta nel territorio comunale della città di Volle (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 maggioranza il Comune di Napoli che alla data del 31.12.2013 deteneva una quota azionaria del 70,33%.

Andamento della gestione

Nonostante che la crisi economica generale continui a manifestare i suoi effetti sui consumi anche primari, di gran parte della cittadinanza, contraendo i volumi di vendita, le politiche gestionali che la società ha posto in essere, attraverso anche la ristrutturazione finanziaria, hanno consentito di poter predisporre il documento consuntivo della gestione dell'anno 2013 con l'individuazione di un incremento del margine operativo lordo che quasi si quadruplica rispetto al precedente esercizio. Ciò è da imputare sia alla consolidata politica di contenimento dei costi di gestione (quali ad es. le consulenze, i servizi di pulizia e rifiuti, i servizi di vigilanza e le manutenzioni) che all'incremento dei ricavi caratteristici che si sono incrementati del 13% rispetto all'esercizio precedente per la locazione di nuove aree del mercato e per l'incremento degli incassi relativi dagli ingressi al Centro, dovuti sia al maggior numero di accessi degli operatori (+14,20%), che alla rimodulazione delle tariffe.

Dedotti ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni per euro 1.633.565 (euro 1.295.627 nel precedente esercizio) il risultato operativo è ancora negativo, ma migliorativo rispetto all'esercizio precedente di circa il 27%.

Il risultato economico finale positivo è fortemente influenzato dalla gestione straordinaria attiva per euro 4.256.189, riconducibile sostanzialmente agli accordi transattivi dei debiti che impegnavano negativamente la prospettiva finanziaria della società, nonché dallo stanziamento di imposte anticipate per euro 589.820 per il cui commento si rinvia a quanto riportato nella Nota integrativa.

Assai significativa rimane l'incidenza degli oneri finanziari, sostanzialmente in linea con quelli dell'esercizio precedente. Sono infatti continuati a maturare interessi di mora sulle rate insolute dei mutui fino alla data del *Closing* con gli istituti bancari che è avvenuta solo verso la fine del 2013, in ritardo quindi rispetto alla tempistica inizialmente preventivata.

Al fine di consentire una più immediata comprensione dei risultati della gestione, nelle tavole che seguono, si riportano i principali dati economici, patrimoniali e finanziari dell'esercizio 2013 riclassificati e confrontati con i corrispondenti valori dell'esercizio precedente. In tali tabelle i dati sono rappresentati con criteri più tipicamente gestionali.

Principali dati economici

Il conto economico riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in migliaia di euro):

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO			
	2013	2012	Variazione
Ricavi delle vendite	4.228	3.727	€ 501
Altri ricavi e proventi	265	265	0
VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA	4.493	3.992	€ 501
Costi esterni operativi	2.905	2.977	-€ 72
Altri ricavi/costi operativi	-236	-289	€ 53
Valore agglunto	1.352	726	626
Costi del personale	494	483	€ 11
MARGINE OPERATIVO LORDO	858	243	615
Ammortamenti, svalutazioni e accantonamenti	1.634	1.296	€ 338
RISULTATO OPERATIVO	-776	-1.053	€ 277
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari)	-5	1	-€ 5
EBIT NORMALIZZATO	-780	-1.052	€ 272
Risultato dell'area straordinaria	4.256	538	€ 3.718
EBIT INTEGRALE	3.476	-514	€ 3.990
Oneri finanziari	1.521	1.453	€ 69
RISULTATO LORDO	1.954	-1.967	€ 3.921
Imposte sul reddito	-405	0	-405
RISULTATO NETTO	2.359	-1.967	€ 4.326

Principali dati patrimoniali

Lo stato patrimoniale riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in migliaia di euro):

Dati patrimoniali	2013	2012	Variazione
Immobilizzazioni immateriali	216	206	10
Immobilizzazioni materiali nette	103.048	103.746	-698

Partecipazioni e altre immobilizzazioni finanziarie	2	2	0
Capitale immobilizzato	103.266	103.954	-688
Crediti verso clienti	2.476	2.399	77
Crediti tributari	110	110	0
Crediti per imposte anticipate entro 12 mesi	56	0	56
Altri crediti	5.162	6.170	-1.008
Ratei e risconti attivi operativi	29	36	-7
Attività d'esercizio a breve termine	7.834	8.715	-881
Debiti vs fornitori	3.518	18.549	-15.031
Debiti tributari	547	167	380
Altri debiti	125	154	-29
Ratei e risconti passivi operativi	310	335	-25
Passività d'esercizio a breve termine	4.499	19.206	-14.706
Capitale d'esercizio netto	3.335	-10.490	13.825
Crediti per imposte anticipate oltre 12 mesi	534	0	534
Attività d'esercizio a m/l termine	534	0	534
Trattamento di fine rapporto di lavoro	156	132	24
Debiti vs fornitori a m/l termine	6.450	0	6.450
Altri fondi	2.803	2.499	304
Altre passività a m/l termine	477	425	52
Ratei e risconti passivi pluriennali	26.993	27.259	-266
Passività a m/l termine	36.879	30.314	6.564
Capitale investito	70.256	63.149	6.573
Patrimonio netto	-39.192	-33.832	-5.359
Posizione finanziaria netta a m/l termine	-27.070	-6.325	-20.745
Posizione finanziaria netta a breve termine	-3.995	-22.992	18.997
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	- 70.256	- 63.149	- 7.107

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2013, confrontata con l'esercizio precedente, era la seguente:

Dati finanziari	2013	2012	Variazione
Depositi bancari	1.591	168	1.423
Denaro e valori in cassa	31	6	25
Disponibilità liquide	1.622	174	1.448
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	157	1	155
Quota a breve dei finanziamenti	5.460	23.165	-17.705
Debiti finanziari a breve termine	5.617	23.166	-17.549
Posizione finanziaria netta a breve termine	-3.995	-22.992	18.997
Quota a lungo di finanziamenti	27.070	6.325	20.745
Debiti finanziari a m/l termine	27.070	6.325	20.745
Posizione finanziaria netta a m/l termine	-27.070	-6.325	-20.745
Posizione finanziaria netta	- 31.065	-€ 29.317	- 1.748

Per meglio analizzare la situazione patrimoniale e finanziaria della società si riportano, nel prospetto che segue, alcuni indicatori.

INDICATORI DI FINANZIAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI			
		2013	2012
Margine primario di struttura	<i>Mezzi propri - Attivo fisso</i>	-€ 64.074	-€ 70.121
Quoziente primario di struttura	<i>Mezzi propri / Attivo fisso</i>	0,38	0,33
Margine secondario di struttura	<i>(Mezzi propri + Passività consolidate) - Attivo fisso</i>	-€ 126	-€ 33.482
Quoziente secondario di struttura	<i>(Mezzi propri + Passività consolidate) / Attivo fisso</i>	1,00	0,68

INDICI SULLA STRUTTURA DEI FINANZIAMENTI			
		2013	2012
Quoziente di indebitamento complessivo	<i>(Pml + Pc) / Mezzi Propri</i>	€ 1,89	€ 2,34
Quoziente di indebitamento finanziario	<i>Passività di finanziamento / Mezzi Propri</i>	0,83	0,87
	<i>Debiti Finanziari netti / Mezzi Propri</i>	0,79	0,87

INDICI DI REDDITIVITA'			
ROE netto	<i>Risultato netto/Mezzi propri</i>	6,02%	-5,81%
ROE lordo	<i>Risultato lordo/Mezzi propri</i>	4,99%	-5,81%
ROI	<i>Risultato operativo/(CIO - Passività operative)</i>	-1,98%	-3,11%
ROS	<i>Risultato operativo/ Ricavi di vendite</i>	-18,34%	-28,25%

INDICATORI DI SOLVIBILITA'			
		2013	2012
Margine di disponibilità	<i>Attivo circolante - Passività correnti</i>	-€ 661	-€ 33.482
Quoziente di disponibilità	<i>Attivo circolante / Passività correnti</i>	€ 0,93	€ 0,21
Margine di tesoreria	<i>(Liquidità differite + Liquidità immediate) - Passività correnti</i>	-€ 690	-€ 33.519
Quoziente di tesoreria	<i>(Liquidità differite + Liquidità immediate) / Passività correnti</i>	€ 0,93	€ 0,21

L'esame degli indici evidenzia gli effetti positivi delle operazioni sulla struttura del capitale proprio e di terzi e delle azioni svolte descritte nel successivo paragrafo.

Continuità aziendale

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 la Società ha conseguito un utile di esercizio di 2,4 milioni di Euro ed al 31 dicembre 2013 presenta un patrimonio netto pari a 39,2 milioni di Euro. Come si evince dai dati riclassificati su riportati, la Società, alla stessa data, presenta un indebitamento bancario netto di 31,1 milioni di euro. I debiti verso banche entro 12 mesi ammontano, al 31 dicembre 2013, a circa 5,6 milioni di Euro (23,1 milioni di euro nel 2012). Il capitale di esercizio netto, che al 31/12/2012 era negativo di circa 10,5 milioni di euro, presenta un saldo positivo di circa 3,3 milioni di euro al 31/12/2013. Tali risultati positivi sono da imputare alla circostanza che si sono concretizzati gran parte degli assunti posti alla base del Piano Economico Finanziario (di seguito PEF). In particolare:

- il socio di maggioranza Comune di Napoli ha effettuato il versamento della prima tranche pari ad euro 3.000.000,03 del deliberato aumento del capitale sociale del 31/01/2013;

- si è proceduto all'aggiornamento ed alla conseguente attestazione ai sensi dell'art. 67 RD n.267 del 16 marzo 1942 e successive integrazioni e modifiche del PEF, che ha permesso alla società di perfezionare i rapporti debitori nei confronti delle banche erogatrici dei mutui ipotecari immobiliari;
- è stata definita l'operazione di ristrutturazione finanziaria con il *pool* di banche erogatrici dei mutui ipotecari come da atto del notaio Pelosi del 22.11.2013. In sintesi il CAAN in attuazione del PEF ha ottenuto dalle Banche finanziatrici un rifinanziamento dell'importo complessivo di euro 26.484.453,60, garantito da ipoteca di I grado (e I grado economico ex art. 38 D.Lgs. 385/93) sugli immobili di proprietà erogato e da erogare come segue:
 - una prima quota di euro 19.010.128,40 (la "Tranche A") erogata in un'unica soluzione, destinata quanto a euro 16.820.641,27, al rimborso e al rifinanziamento delle rate scadute alla date del 30.6.2012 (comprensivo di interessi) calcolati al tasso convenzionale del 6,6 % senza capitalizzazione, del finanziamento agevolato e, quanto a euro 2.189.487,13 al rimborso e rifinanziamento della quota capitale delle rate scadute il 31.12.2012 e 30.6.2013;
 - una seconda quota di euro 7.474.325,20 (la "Tranche B") da erogarsi in n. 6 *sub-tranches*, destinata al rimborso della quota capitale delle rate semestrali a scadere al 31.12 e al 30.6 di ciascun anno e sino al 30.6.2016;
- in data 13.12.2013 il CAAN ha ricevuto l'erogazione dell'ultima tranche del finanziamento agevolato pari ad euro 6.334.593,85. Con l'erogazione dell'ultima tranche del mutuo agevolato si è potuto onorare l'impegno assunto con la Pizzarotti Spa, costruttrice del complesso mercatale, versando tra l'altro nel corso del mese di dicembre 2013, un importo di euro 2.000.000; le prossime scadenze di detta transazione decorreranno dal mese di gennaio 2015;
- sono state poste in essere tutte le attività e condizioni tese all'incasso del contributo ministeriale sugli interessi relativi ai mutui ipotecari accesi per il pagamento dei debiti inerenti la costruzione delle strutture mercatali. L'incasso di detto contributo, pari ad euro 4.340.000 circa, è previsto per il mese di giugno 2014;
- dal 16 maggio 2013 è giunta a conclusione l'annosa e tumultuosa vicenda relativa ai facchini che operano nella struttura che erano stati licenziati dalla ditta di global service CESAP. Pertanto, si è ottenuta la risoluzione delle controversie che da anni vedevano impegnati la nostra società e il socio di maggioranza in diversi contenziosi sia con la ditta CESAP che con i predetti lavoratori. Dopo un notevole impegno da parte dell'organo amministrativo e la disponibilità alla trattativa dei facchini ex dipendenti CESAP si è addivenuti alla costituzione da parte dei lavoratori di una cooperativa di lavoro, che riteniamo abbia definitivamente risolto tutte le problematiche e le tensioni che negli anni hanno arrecato fastidi, danni ed esasperazioni tra le parti. Si evidenzia altresì che tale definizione ha comportato un sensibile risparmio nella prestazione che precedentemente era erogata dalla ditta CESAP ed ha risolto un impegnativo aspetto occupazionale e sociale;
- il 5 giugno 2013 è avvenuto il trasferimento degli operatori ittici dalla storica struttura del mercato di piazza

Duca degli Abruzzi di Napoli all'interno dell'area del CAAN specificamente dedicata al settore. Nel frattempo il Comune di Napoli ha concesso alla società CAAN la possibilità di accorpate alla gestione anche la predetta storica struttura napoletana;

- il 28 ottobre 2013 il CAAN ha sottoscritto una nuova convenzione con la Regione Campania per utilizzare il finanziamento di circa euro 5.500.000 circa, per l'importante completamento delle rampe di accesso rappresentate dalle "infrastrutture al servizio dell'area della società consortile CAAN per la realizzazione dello svincolo sulla circonvallazione Casoria – Somma Vesuviana per l'ingresso diretto al mercato dalla grande viabilità", opera che si realizzerà a completamento sulle aree già espropriate.

I lavori di ultimazione di tale struttura riprenderanno entro poco tempo e si prevede di completarli entro la fine dell'esercizio 2015;

- nel corso dell'esercizio 2013 si sono risolti gran parte dei principali contenziosi che sinteticamente di seguito si elencano:

- lodo Pizzarotti Spa, estinto a seguito della definizione di atto transattivo;
- ingiunzione studio Valle, estinto a seguito della definizione di atto transattivo;
- contenzioso con gli ex lavoratori Cesap, risolto positivamente con la quasi totalità degli operai;
- accertamenti Tarsu notificati dal Comune di Volla, avverso ai quali il CAAN ha presentato ricorso tributario presso le competenti commissioni. Le argomentazioni di doglianza sono state accolte sia in primo che in secondo grado.

E' ancora in atto il contenzioso nei confronti della società di global service Cesap, per l'appellato lodo arbitrale a suo tempo attivato dalla stessa Cepas. Ad oggi la Cesap ha posto in essere le procedure iniziali per l'attivazione di un ulteriore lodo arbitrale relativo al periodo successivo.

Allo stato attuale, al fine della completa realizzazione dell'operazione di ristrutturazione finanziaria della società ed ai fini della completa realizzazione degli assunti posti alla base del PEF, restano da verificarsi le seguenti condizioni, che sono tra l'altro enunciate all'interno del contratto di finanziamento, quali condizioni sospensive all'erogazione delle singole *sub-tranches*:

- a) avvenuta sottoscrizione e conseguente versamento dell'aumento del capitale sociale da parte del Comune di Napoli, nei termini di cui al PEF, per gli ammontari ivi previsti (2,75 milioni entro il 2014 e 2,75 milioni entro il 2015);
- b) avvenuta erogazione dei Contributi in conto interessi di cui alla legge 28 febbraio 1986 n. 41, nei termini previsti dal PEF (entro il 2014);
- c) rispetto dei parametri finanziari individuati nel contratto di finanziamento stipulato con le banche in data 22 novembre 2013.

Le circostanze sopra descritte indicano l'esistenza di incertezze che possono far sorgere dubbi significativi

sulla continuità aziendale della società.

Pur in presenza delle suindicate incertezze, l'organo amministrativo ha ritenuto di redigere il presente bilancio in base ai criteri di continuità aziendale atteso che:

- a) lo stesso organo si è attivato e si sta attivando per una nuova delibera di aumento del capitale sociale di euro 5.500.000; sulla base dei riscontri informali ottenuti si è fiduciosi che a seguito della prossima convocanda assemblea straordinaria dei soci, il socio Comune di Napoli delibererà il suindicato aumento in linea con quanto previsto dal PEF;
- b) la pratica burocratica per la riscossione del contributo ministeriale in conto interessi è in fase di completamento e non vi sono dubbi circa il suo incasso entro la fine del 2014;
- c) sulla base dei dati consuntivi del presente bilancio al 31 dicembre 2013, risulta che i parametri finanziari indicati nel contratto di finanziamento sono stati rispettati, ricadendo negli intervalli di soglia previsti dal contratto stesso.

A completamento della doverosa informativa, si illustra di seguito il raffronto tra i dati consuntivi 2013 e quanto previsto, per lo stesso anno, dai dati risultanti dal terzo scenario delle analisi di sensitività del professionista che ha asseverato il PEF (in migliaia di euro):

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO	2013	PEF	Scostamento
		(III scenario)	
Ricavi delle vendite	4.228	3.753	475
Altri ricavi e proventi	265	268	-3
VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA	4.493	4.021	472
Costi esterni operativi	2.905	2.402	503
Altri ricavi/costi operativi	-236	-283	47
Valore aggiunto	1.352	1.336	16
Costi del personale	494	473	21
MARGINE OPERATIVO LORDO	858	863	-5
Ammortamenti, svalutazioni e accantonamenti	1.634	1.628	6
RISULTATO OPERATIVO	-776	-765	-11
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari)	-5	0	-5
EBIT NORMALIZZATO	-780	-765	-15
Risultato dell'area straordinaria	4.256	4.348	-92
EBIT INTEGRALE	3.476	3.583	-107
Oneri finanziari	1.521	1.283	238
RISULTATO LORDO	1.954	2.300	-346
Imposte sul reddito	-405	191	-596
RISULTATO NETTO	2.359	2.109	250

Dalla disamina dei dati emergono i seguenti fenomeni:

a fronte di maggiori ricavi rispetto a quanto preventivato si sono manifestati maggiori costi non preventivabili, quali in particolare:

- maggiori costi per utenze elettriche ed idriche, in particolare per quanto concerne l'utenza idrica è stata individuata una consistente perdita dovuta alla rottura della condotta che non veniva individuata perché la perdita confluiva nella condotta fognaria;
- maggiori costi dovuti per l'apertura dell'ittico e per ulteriori prescrizioni sanitarie per il mercato ittico;
- maggiori costi per patrocini legali ereditati;
- maggiori costi per oneri tributari legati all'incremento Imu, alle sanzioni sui ravvedimenti operosi ed all'incremento dei costi per imposte di registro dovute, alla registrazione di contenziosi conclusi e dalle registrazioni dei nuovi contratti di locazione;
- maggiori oneri finanziari emersi in sede di stipula del contratto di finanziamento con il pool di banche.

Investimenti

Nel corso dell'esercizio non sono stati effettuati rilevanti nuovi investimenti; si sono eseguiti gli interventi per adeguamento del mercato ittico e sono stati eseguiti modesti interventi di implementazioni impiantistiche.

Attività di ricerca e sviluppo

La società non ha svolto attività di ricerca e sviluppo nel corso dell'esercizio.

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti

La società ha in essere un contratto di locazione attiva con la Società Elpis Spa, società controllata dal Comune di Napoli, a normali condizioni di mercato.

Azioni proprie

La Società non possiede azioni proprie.

Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile

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.

Rischio di tasso di interesse

I mutui a medio-lungo termine in essere con il sistema bancario sono a tasso variabile; pertanto la società tiene costantemente sotto monitoraggio l'andamento dei tassi d'interesse e valuterà di volta in volta, l'opportunità di dotarsi di contratti di copertura in caso di un eventuale rialzo dei tassi.

Rischio tasso di cambio

la società non è soggetta a tale rischio in quanto opera unicamente in euro.

Rischio di liquidità

La società monitora costantemente la situazione finanziaria attuale e prospettica. Come riportato nel paragrafo relativo alla "continuità aziendale", verso la fine del 2013 si è definita una manovra al fine di garantire la continuità dell'attività aziendale e di armonizzare i flussi di cassa attesi, riscadenzando la debitoria finanziaria. Per evitare rischi di liquidità, risulta evidente ed indispensabile che si dia luogo alla nuova delibera di aumento del capitale sociale di euro 5.500.000. Per maggiori dettagli si rinvia al paragrafo "Continuità aziendale".

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 e che è stato riportato in calce alla Nota Integrativa con un apposito prospetto esplicativo. 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, valutata anche sulla base del parere dei consulenti tecnici, legali e fiscali, dei rischi ed oneri gravanti sulla società ed è ritenuto congruo a fronteggiare le possibilità di soccombenza della società nei contenziosi passivi in essere.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Da un punto di vista gestionale vi sono alcuni eventi di questi primi mesi del 2014 che sono degni di essere menzionati:

- sono in corso di definizione i rapporti con l'impresa Lavori Generali Spa aggiudicataria dell'appalto per la costruzione delle rampe di accesso. La ripresa dei lavori permetterà il completamento delle opere di cui alla convenzione con la Regione Campania sottoscritta il 28 ottobre 2013 per il finanziamento delle infrastrutture viarie di cui ai progetti approvati con l'Accordo di programma del 3.12.1996 – ad eccezione dell'intervento defanziato dal CIPE con Delibera 80/2011, per un importo di € 10.811.000 - sottoscritto tra il Caan s.c.p.a., la Regione Campania, la Provincia di Napoli ed i Comuni di Napoli e Volla. Infatti, la precedente convenzione sottoscritta il 10 giugno 2005 in esecuzione del detto accordo di programma, è stata dichiarata risolta dal Tribunale di Napoli per l'inadempimento della Regione Campania, soggetto finanziatore delle opere, che non ha erogato al Caan s.c.p.a. (soggetto attuatore) i finanziamenti accordati con la convezione medesima. L'avvio dei lavori previsti consentirà entro il 2015 la realizzazione dell'obiettivo finale prefissato dall'Accordo di Programma del 3.12.1996, ossia dotare il mercato di adeguati collegamenti viari con le reti di traffico veloce che consentiranno un sensibile incremento delle attività di cui beneficeranno gli operatori commerciali presenti ed attivi all'interno della struttura;
- sono in corso di ultimazione i dettagli per la stipula dell'atto di concessione con l'Ente Comune di Napoli per la gestione della vecchia struttura del mercato ittico di Piazza Duca degli Abruzzi. In data 18.3.2014 è stato pubblicato un apposito bando per l'assegnazione dei box delle due strutture mercatali di Napoli e Volla in gestione al CAAN. L'affidamento al CAAN della gestione di tale struttura è stata decisamente voluta dall'amministrazione comunale di Napoli al fine dell'ottenimento degli stessi risultati che l'organo amministrativo del CAAN ha in gran parte realizzato anche in termini di legalità.

La gestione di entrambe le strutture permetterà alla Vostra società consortile di vedere realizzati i propri progetti anche in ordine ai sacrifici sostenuti per l'adeguamento del mercato Ittico interno al CAAN;

- in questi ultimi giorni si sono aggiudicati, a seguito di avviso pubblico, i lavori per l'installazione di un nuovo sistema di controllo degli accessi al CAAN.

Evoluzione prevedibile della gestione

I risultati dei primi mesi dell'anno in corso, mostrano segnali di prospettive positive.

Come riportato nel precedente paragrafo, in linea con la politica di riorganizzazione aziendale, tesa alla riduzione dei costi operativi, proprio in questi ultimi giorni si sono aggiudicati i lavori per l'installazione di un nuovo sistema di controllo degli accessi al CAAN. In tal modo si otterranno i seguenti benefici risultati:

- la certezza dell'incasso delle tariffe;
- la velocizzazione degli ingressi con la riduzione delle code ai varchi;
- e soprattutto la riduzione del costo relativo degli attuali addetti all'incasso delle tariffe di accesso.

Tali lavori di adeguamento strutturale, pari ad euro 190.000 circa, saranno diluiti nella loro manifestazione finanziaria in più esercizi, prevedendo un pagamento dilazionato di 60 mesi.

Si stanno adottando opportune misure per la messa a reddito delle aree del Centro ancora libere. Al riguardo è degno di nota la sottoscrizione nelle scorse settimane di un contratto di locazione dell'ex area fiori, ad una importante società che opera nel settore della logistica dei prodotti ittici.

A seguito della campagna mediatica sorta per le forti preoccupazioni dei consumatori in merito all'inquinamento territoriale prodotto dallo smaltimento illegale dei rifiuti tossici e industriali, il CAAN si è attivato in maniera impegnativa e operativa per promuovere un migliore sistema di tracciabilità attraverso la creazione di un futuro marchio di qualità e l'introduzione di un codice a barre sui prodotti alimentari, nel progetto finanziato dalla Regione Campania definito QR – CODE. Tra l'altro il CAAN sta promuovendo appositi protocolli di intesa con l'università, l'Istituto Zooprofilattico e la Camera di Commercio, per poter effettuare controlli a campione sui prodotti commercializzati all'interno della struttura mercatale.

Anche l'approvazione del nuovo statuto sociale che verrà approvato a breve e che consentirà la riduzione del numero dei consiglieri comporterà una considerevole riduzione dei costi.

Indubbiamente, i dati consuntivi 2013, pur essendo migliorativi rispetto al 2012, mostrano una performance inferiore sia al primo che al secondo scenario previsto dalle analisi di sensitività del professionista che ha asseverato il PEF. Rispetto al terzo scenario vi sono stati degli scostamenti sia positivi che negativi. In ogni caso, le azioni poste in essere e quelle in corso di esecuzione consentiranno, con ragionevole certezza, di produrre per i prossimi anni, risultati che saranno in linea con le previsioni del PEF asseverato.

Informazioni attinenti all'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

Informazioni attinenti al personale

Si attesta che in materia di tutela della salute e sicurezza sul posto di lavoro la Società rispetta la normativa vigente ed ha provveduto alla revisione del Documento di Valutazione dei Rischi ai sensi del D. Lgs. 81/2008. Nel corso dell'esercizio non si sono verificate – relativamente al personale della Società – né morti, né infortuni gravi, né addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing, per cui la società è stata dichiarata responsabile. Si segnala inoltre che non sono in corso né liti, né contestazioni fra la Società e i lavoratori dipendenti o ex dipendenti.

Informativa sulla Privacy

Ai sensi dell'allegato B, punto 26, del D. Lgs. n. 196/2003 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. n. 196/2003 secondo i termini e le modalità ivi indicate, tenendo anche conto delle semplificazioni delle ultime disposizioni in materia.

Conclusioni

Signori Azionisti,

nel ringraziarvi per la fiducia accordataci, Vi invitiamo:

- ad approvare il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2013 unitamente alla Nota Integrativa ed alla presente Relazione che lo accompagnano;
- di destinare l'utile, come per legge, per il 5 % all'accantonamento alla riserva legale e proponendovi di destinare il valore residuo in conto ricostituzione della riserva di rivalutazione .

Volla, 15 aprile 2014

Il Consiglio di Amministrazione



Ferdinando Stano
Giuseppe Bordini
Alderico Cefarone



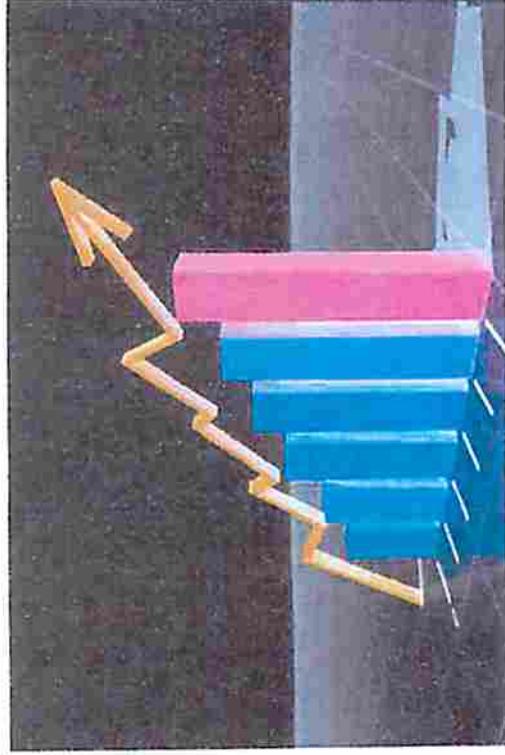
CENTRO AGRO ALIMENTARE DI NAPOLI

ANNO 2013 - IN CRESCITA GLI UTENTI DEL CAAN

650.123 ingressi utenti (+ 14,20%) rispetto al 2012

238.072 ingressi acquirenti ortofrutta (+ 34,36%) rispetto al 2012

44.368 ingressi acquirenti ittico in 7 mesi (mercato ittico inaugurato il 6 giugno 2013)



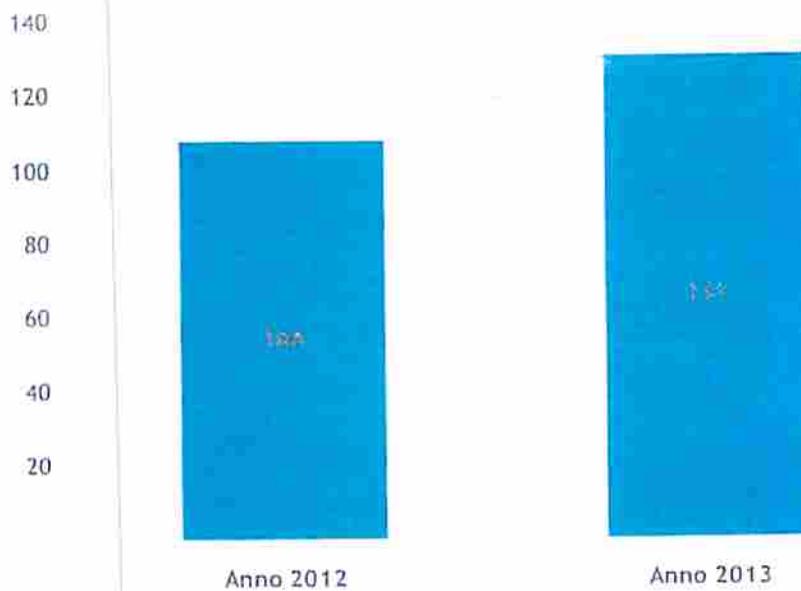


CENTRO AGRO ALIMENTARE DI NAPOLI

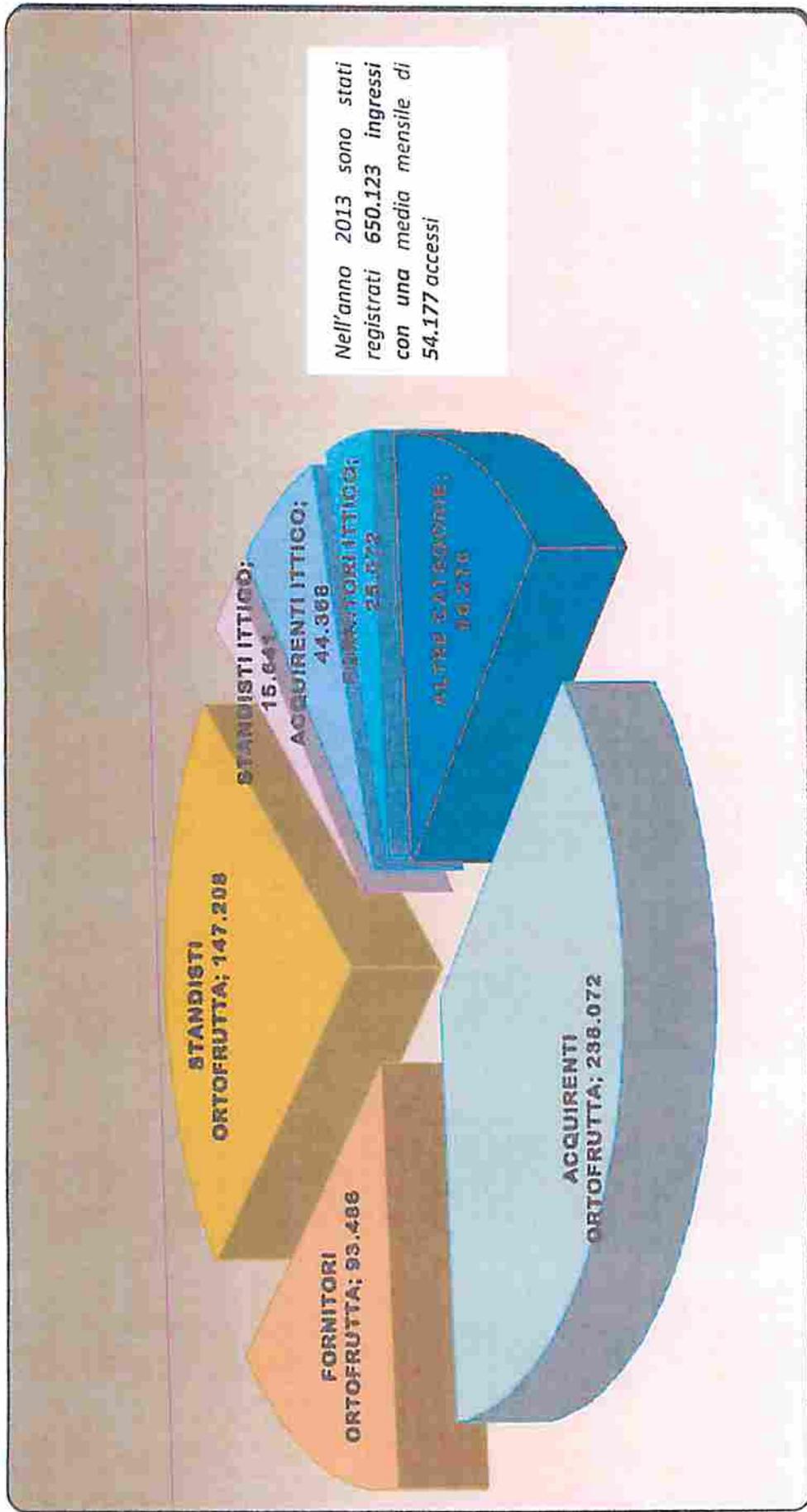
Crescono le locazioni nel CAAN

Il numero delle locazioni all'interno del Centro Agro Alimentare di Napoli è cresciuto negli ultimi dodici mesi del 21,30% a conferma di un interesse in aumento verso le aree del nostro mercato e dei dati positivi raggiunti, negli ultimi mesi, in termini di aumento della clientela.

Andamento locazioni CAAN



DATI STATISTICI INGRESSI CAAN ANNO 2013



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

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

Iscritta al Registro Imprese di: NAPOLI

C.F. e numero iscrizione: 05888670634

Iscritta al R.E.A. di NAPOLI n. 464122

Capitale Sociale sottoscritto €: 27.787.618,77 Interamente versato

Partita IVA: 05888670634

Bilancio ordinario al 31/12/2013

Stato Patrimoniale Attivo

	Parziali 2013	Totali 2013	Esercizio 2012
B) IMMOBILIZZAZIONI			
I - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI			
1) Costi di impianto e di ampliamento		6.393	9.645
7) Altre immobilizzazioni immateriali		209.176	195.988
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		215.569	205.633
II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI			
1) Terreni e fabbricati		102.858.054	103.404.804
2) Impianti e macchinario		127.233	246.843
3) Attrezzature industriali e commerciali		62.728	93.906
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		103.048.015	103.745.553
III - IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE			
1) Partecipazioni		2.408	2.408
d) Partecipazioni in altre imprese	2.408		2.408
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		2.408	2.408
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)		103.265.992	103.953.594
C) ATTIVO CIRCOLANTE			
II - CREDITI			
1) Crediti verso clienti		2.476.109	2.399.143
esigibili entro l'esercizio successivo	2.476.109		2.399.143
esigibili oltre l'esercizio successivo			
4-bis) Crediti tributari		110.450	110.003
esigibili entro l'esercizio successivo	110.450		110.003

	Parziali 2013	Totali 2013	Esercizio 2012
esigibili oltre l'esercizio successivo			
4-ter) Imposte anticipate		589.820	
esigibili entro l'esercizio successivo	55.660		
esigibili oltre l'esercizio successivo	534.160		
5) Crediti verso altri		5.162.265	6.169.852
esigibili entro l'esercizio successivo	5.162.265		6.169.852
esigibili oltre l'esercizio successivo			
TOTALE CREDITI		8.338.644	8.678.998
IV - DISPONIBILITA' LIQUIDE			
1) Depositi bancari e postali		1.590.621	167.540
2) Assegni			1.030
3) Denaro e valori in cassa		31.072	5.179
TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE		1.621.693	173.749
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)		9.960.337	8.852.747
D) RATEI E RISCONTI			
Ratei e risconti attivi		29.490	36.456
TOTALE RATEI E RISCONTI (D)		29.490	36.456
TOTALE ATTIVO		113.255.819	112.842.797

Stato Patrimoniale Passivo

	Parziali 2013	Totali 2013	Esercizio 2012
A) PATRIMONIO NETTO			
I - Capitale		27.787.619	24.787.619
III - Riserve di rivalutazione		8.852.822	10.820.196
IV - Riserva legale		191.801	191.801
VII - Altre riserve, distintamente indicate		2-	1
Varie altre riserve	2-		1
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		2.359.263	1.967.374-
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)		39.191.503	33.832.243
B) FONDI PER RISCHI E ONERI			
3) Altri fondi		2.803.203	2.499.203
TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI (B)		2.803.203	2.499.203
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO		155.646	131.852
D) DEBITI			
4) Debiti verso banche		32.686.402	29.490.639
esigibili entro l'esercizio successivo	5.616.858		23.164.691
esigibili oltre l'esercizio successivo	27.069.544		6.325.948
7) Debiti verso fornitori		9.968.020	18.549.450
esigibili entro l'esercizio successivo	3.518.020		18.549.450
esigibili oltre l'esercizio successivo	6.450.000		
12) Debiti tributari		546.550	166.988
esigibili entro l'esercizio successivo	546.550		166.988
esigibili oltre l'esercizio successivo			
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		19.441	18.285
esigibili entro l'esercizio successivo	19.441		18.285
esigibili oltre l'esercizio successivo			
14) Altri debiti		582.027	560.421
esigibili entro l'esercizio successivo	105.310		135.669
esigibili oltre l'esercizio successivo	476.717		424.752
TOTALE DEBITI (D)		43.802.440	48.785.783
E) RATEI E RISCOINTI			
Ratei e risconti passivi		27.303.027	27.593.716
TOTALE RATEI E RISCOINTI (E)		27.303.027	27.593.716
TOTALE PASSIVO		113.255.819	112.842.797

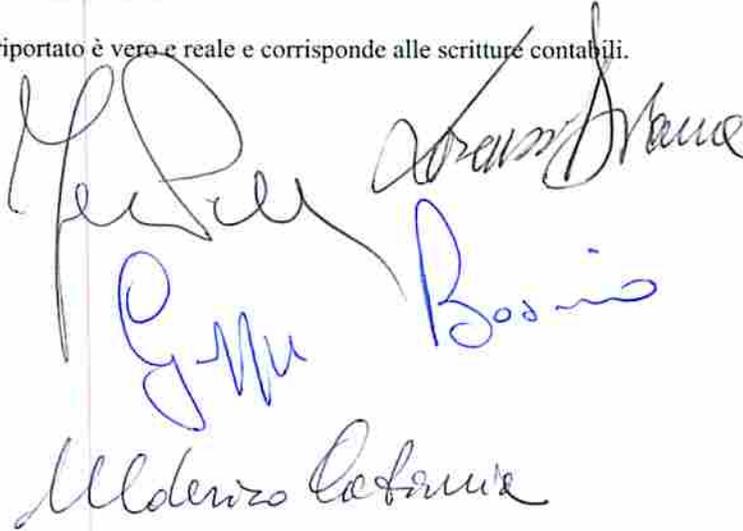
CONTI D'ORDINE DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO		
<i>Beni per lavori in corso di esecuzione per conto terzi</i>	4.630.054	2.254.334
<i>Rischi</i>	2.022.885	2.022.885
TOTALE CONTI D'ORDINE DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO	6.652.539	4.277.219

Conto Economico

	Parziali 2013	Totali 2013	Esercizio 2012
A) VALORE DELLA PRODUZIONE			
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni		2.449.015	2.338.558
5) Altri ricavi e proventi		2.174.052	1.657.826
Contributi in conto esercizio	265.186		265.186
Ricavi e proventi diversi	1.908.866		1.392.640
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE		4.623.067	3.996.384
B) COSTI DELLA PRODUZIONE			
6) Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		32.040	25.819
7) Costi per servizi		2.819.523	2.877.116
8) Costi per godimento di beni di terzi		5.576	26.818
9) Costi per il personale		494.110	473.752
a) Salari e stipendi	327.277		352.043
b) Oneri sociali	92.178		94.854
c) Trattamento di fine rapporto	26.369		26.705
e) Altri costi	48.286		150
10) Ammortamenti e svalutazioni		1.329.565	1.085.013
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	61.945		32.912
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	887.620		885.434
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide	380.000		166.667
12) Accantonamenti per rischi		304.000	210.614
14) Oneri diversi di gestione		413.825	349.747
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE		5.398.639	5.048.879
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)		775.572-	1.052.495-
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
16) Altri proventi finanziari		633.550	540.953
d) Proventi diversi dai precedenti	633.550		540.953
da altre imprese	633.550		540.953
17) Interessi ed altri oneri finanziari		2.159.827-	1.992.936-
verso altri	2.159.827-		1.992.936-
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15+16-17+-17bis)		1.526.277-	1.451.983-
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI			
20) Proventi straordinari		4.522.794	630.050
Altri proventi straordinari	4.522.794		630.050
21) Oneri straordinari		266.605-	92.946-
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro			1-

	Parziali 2013	Totali 2013	Esercizio 2012
Altri oneri straordinari	266.605-		92.945-
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (20 - 21)		4.256.189	537.104
Risultato prima delle imposte (A-B+C+D+E)		1.954.340	1.967.374-
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		404.923-	
Imposte correnti sul reddito d'esercizio	184.897		
Imposte anticipate sul reddito d'esercizio	589.820-		
23) Utile (perdita) dell'esercizio		2.359.263	1.967.374-

Il Bilancio sopra riportato è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili.



 The image shows four handwritten signatures in black and blue ink. From top to bottom, they appear to be: a large black signature, a black signature, a blue signature, and a black signature.

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

*Sede Legale VIA PALAZZIELLO LOCALITA' LUFRANO VOLLA NA
Iscritta al Registro Imprese di NAPOLI - C.F. e n. iscrizione 05888670634
Iscritta al R. E. A. di NAPOLI al n. 464122
Capitale Sociale Euro 27.787.618,77 i.v.
P. IVA n. 05888670634*

NOTA INTEGRATIVA

(Valori in Euro)

Premessa

Signori azionisti,
il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013, che sottoponiamo al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile dell'esercizio di Euro 2.359.263, dopo aver effettuato ammortamenti, svalutazioni e accantonamenti per Euro 1.633.565.

La relazione sulla gestione analizza l'andamento economico dell'esercizio con le motivazioni che sono alla base di tale risultato.

Criteri di formazione

Il presente bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, integrati ed interpretati dai principi contabili nazionali statuiti dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e dal Consiglio Nazionale degli Esperti contabili e dai Documenti emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC), come risulta dalla presente Nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio.

Lo stato patrimoniale ed il conto economico sono redatti secondo gli schemi obbligatori previsti dal Codice Civile.

Per ciascuna voce dello stato patrimoniale e del conto economico è indicato il corrispondente importo relativo al bilancio dell'esercizio precedente.

E' stato redatto, altresì, a completamento della doverosa informativa finanziaria del bilancio il prospetto del rendiconto finanziario che si allega sub A).

Si fa rimando in questa sede alle informazioni fornite nella relazione sulla gestione per quanto concerne la natura dell'attività dell'impresa ed ai fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio ed alle prospettive per l'esercizio in corso.

Criteria di valutazione

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2013 non si discostano da quelli utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

Fatti di particolare rilievo e prospettive di continuità aziendale

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 la Società ha conseguito un utile di esercizio di 2,4 milioni di Euro ed al 31 dicembre 2013 presenta un patrimonio netto pari a 39,2 milioni di Euro. Alla stessa data è presente un indebitamento bancario netto di 31,1 milioni di euro. I debiti verso banche entro 12 mesi ammontano, a circa 5,6 milioni di Euro (23,1 milioni di euro nel 2012). Il capitale di esercizio netto, che al 31/12/2012 era negativo di circa 10,5 milioni di euro, presenta un saldo positivo di circa 3,3 milioni di euro al 31/12/2013. Tali risultati positivi sono da imputare alla circostanza che si sono concretizzati gran parte degli assunti posti alla base del Piano Economico Finanziario (di seguito PEF). In particolare:

- il socio di maggioranza Comune di Napoli ha effettuato il versamento della prima tranche pari ad euro 3.000.000,03 del deliberato aumento del capitale sociale del 31/01/2013;
- si è proceduto all'aggiornamento ed alla conseguente attestazione ai sensi dell'art. 67 RD n.267 del 16 marzo 1942 e successive integrazioni e modifiche del PEF, che ha permesso alla società di perfezionare i rapporti debitori nei confronti delle banche erogatrici dei mutui ipotecari immobiliari;
- è stata definita l'operazione di ristrutturazione finanziaria con il *pool* di banche erogatrici dei mutui ipotecari come da atto del notaio Pelosi del 22.11.2013. In sintesi il CAAN in attuazione del PEF ha ottenuto dalle Banche finanziatrici 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 erogato e da erogare come segue:
 - una prima quota di euro 19.010.128,40 (la "Tranche A") erogata in un'unica soluzione, destinata quanto a euro 16.820.641,27, al rimborso e al rifinanziamento delle rate scadute alla date del 30.6.2012 (comprensivo di interessi) calcolati al tasso convenzionale del 6,6 % senza capitalizzazione, del finanziamento agevolato e, quanto a euro 2.189.487,13 al rimborso e rifinanziamento della quota capitale delle rate scadute il 31.12.2012 e 30.6.2013;
 - una seconda quota di euro 7.474.325,20 (la "Tranche B") da erogarsi in n. 6 *sub-tranches*, destinata al rimborso della quota capitale delle rate semestrali a scadere al 31.12 e al 30.6 di ciascun anno e sino al 30.6.2016;

- in data 13.12.2013 il CAAN ha ricevuto l'erogazione dell'ultima tranche del finanziamento agevolato pari ad euro 6.334.593,85. Con l'erogazione dell'ultima tranche del mutuo agevolato si è potuto onorare l'impegno assunto con la Pizzarotti Spa, costruttrice del complesso mercatale, versando tra l'altro nel corso del mese di dicembre 2013, un importo di euro 2.000.000; le prossime scadenze di detta transazione decorreranno dal mese di gennaio 2015;

- sono state poste in essere tutte le attività e condizioni tese all'incasso del contributo ministeriale sugli interessi relativi ai mutui ipotecari accesi per il pagamento dei debiti inerenti la costruzione delle strutture mercatali. L'incasso di detto contributo, pari ad euro 4.340.000 circa, è previsto per il mese di giugno 2014;

- dal 16 maggio 2013 è giunta a conclusione l'annosa e tumultuosa vicenda relativa ai facchini che operano nella struttura che erano stati licenziati dalla ditta di global service CESAP. Pertanto, si è ottenuta la risoluzione delle controversie che da anni vedevano impegnati la nostra società e il socio di maggioranza in diversi contenziosi sia con la ditta CESAP che con i predetti lavoratori. Dopo un notevole impegno da parte dell'organo amministrativo e la disponibilità alla trattativa dei facchini ex dipendenti CESAP si è addivenuti alla costituzione da parte dei lavoratori di una cooperativa di lavoro, che riteniamo abbia definitivamente risolto tutte le problematiche e le tensioni che negli anni hanno arrecato fastidi, danni ed esasperazioni tra le parti. Si evidenzia altresì che tale definizione ha comportato un sensibile risparmio nella prestazione che precedentemente era erogata dalla ditta CESAP ed ha risolto un impegnativo aspetto occupazionale e sociale;

- il 5 giugno 2013 è avvenuto il trasferimento degli operatori ittici dalla storica struttura del mercato di piazza Duca degli Abruzzi di Napoli all'interno dell'area del CAAN specificamente dedicata al settore. Nel frattempo il Comune di Napoli ha concesso alla società CAAN la possibilità di accorparsi alla gestione anche la predetta storica struttura napoletana;

- il 28 ottobre 2013 il CAAN ha sottoscritto una nuova convenzione con la Regione Campania per utilizzare il finanziamento di circa euro 5.500.000 circa, per l'importante completamento delle rampe di accesso rappresentate dalle "infrastrutture al servizio dell'area della società consortile CAAN per la realizzazione dello svincolo sulla circonvallazione Casoria – Somma Vesuviana per l'ingresso diretto al mercato dalla grande viabilità", opera che si realizzerà a completamento sulle aree già espropriate.

I lavori di ultimazione di tale struttura riprenderanno entro poco tempo e si prevede di completarli entro la fine dell'esercizio 2015;

- nel corso dell'esercizio 2013 si sono risolti gran parte dei principali contenziosi che sinteticamente di seguito si elencano:

- lodo Pizzarotti Spa, estinto a seguito della definizione di atto transattivo;
- ingiunzione studio Valle, estinto a seguito della definizione di atto transattivo;
- contenzioso con gli ex lavoratori Cesap, risolto positivamente con la quasi totalità degli operai;
- accertamenti Tarsu notificati dal Comune di Volla, avverso ai quali il CAAN ha presentato ricorso tributario presso le competenti commissioni. Le argomentazioni di doglianza sono state accolte sia in primo che in secondo grado.

Allo stato è ancora in atto il contenzioso nei confronti del consorzio di global service Cesap, per l'appellato lodo arbitrale a suo tempo attivato dallo stesso consorzio. Ad oggi la Cesap ha posto in essere le procedure iniziali per l'attivazione di un ulteriore lodo arbitrale relativo al periodo

successivo.

Allo stato attuale, al fine della completa realizzazione dell'operazione di ristrutturazione finanziaria della società ed ai fini della completa realizzazione degli assunti posti alla base del PEF, restano da verificarsi le seguenti condizioni, che sono tra l'altro enunciate all'interno del contratto di finanziamento, quali condizioni sospensive all'erogazione delle singole *sub-tranches*:

- a) avvenuta sottoscrizione e conseguente versamento dell'aumento del capitale sociale da parte del Comune di Napoli, nei termini di cui al PEF, per gli ammontari ivi previsti (2,75 milioni entro il 2014 e 2,75 milioni entro il 2015);
- b) avvenuta erogazione dei Contributi in conto interessi di cui alla legge 28 febbraio 1986 n. 41, nei termini previsti dal PEF (entro il 2014);
- c) rispetto dei parametri finanziari individuati nel contratto di finanziamento stipulato con le banche in data 22 novembre 2013.

Le circostanze sopra descritte indicano l'esistenza di incertezze che possono far sorgere dubbi significativi sulla continuità aziendale della società.

Pur in presenza delle suindicate incertezze, l'organo amministrativo ha ritenuto di redigere il presente bilancio in base ai criteri di continuità aziendale atteso che:

- a) lo stesso organo si è attivato e si sta attivando per una nuova delibera di aumento del capitale sociale di euro 5.500.000; sulla base dei riscontri informali ottenuti si è fiduciosi che a seguito della prossima convocanda assemblea straordinaria dei soci, il socio Comune di Napoli delibererà il suindicato aumento in linea con quanto previsto dal PEF;
- b) la pratica burocratica per la riscossione del contributo ministeriale in conto interessi è in fase di completamento e non vi sono dubbi circa il suo incasso entro la fine del 2014;
- c) sulla base dei dati consuntivi del presente bilancio al 31 dicembre 2013, risulta che i parametri finanziari indicati nel contratto di finanziamento sono stati rispettati, ricadendo negli intervalli di soglia previsti dal contratto stesso.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI E MATERIALI

Tali voci di conto accolgono le attività immateriali e materiali che, per destinazione, sono soggette ad un durevole utilizzo nell'ambito dell'impresa e, ad eccezione di quanto di seguito riportato, sono iscritte in base ai costi effettivamente sostenuti per l'acquisto, inclusi i costi accessori e quelli di diretta imputazione.

Come è noto, la società ha utilizzato le disposizioni del decreto legge n.185/08 per rivalutare i terreni iscritti nel suo patrimonio alla data del 31 dicembre 2007.

A seguito di detta rivalutazione fu adeguato il valore contabile dei terreni.

La rivalutazione monetaria fu eseguita unicamente ai fini civilistici e fu contabilizzata ad incremento del valore attivo dei terreni ed in contropartita si è appostata il conto Riserva di Rivalutazione.

Il maggior valore scaturente dal calcolo di rivalutazione, non è ammortizzabile e non produce effetti fiscalmente rilevanti. Non sono state rilevate imposte differite per limitate possibilità che possa manifestarsi le situazioni che le determinano.

Al riguardo, con riferimento al trattamento tributario, di detta riserva, la Circolare Ministeriale n. 22 del 6.5.2009, ha precisato che lo stesso costituisce ai fini fiscali una riserva di utile e come tale, da ciò ne consegue: nessuna tassazione in caso di copertura di perdite; la distribuzione ai soci è soggetta al principio di priorità di cui all'art. 47, comma 1, del TUIR che antepone alle riserve di capitale quelle di utile non in sospensione di imposta; sempre in caso di distribuzione ai soci di società "non

trasparenti” (come il C.A.A.N.), nessuna tassazione è in capo alla società bensì in carico al socio all’atto della percezione.

Pertanto, il trattamento riservato a tale parte ideale del patrimonio è quella di una “riserva di utile in sospensione d’imposta” e come tale l’eventuale successiva riduzione in caso di attribuzione ai soci concorrerà alla formazione del reddito imponibile della società percipiente.

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci. I costi di impianto e di ampliamento, sono stati iscritti nell’attivo con il consenso del Collegio Sindacale e sono ammortizzati in un periodo di 5 esercizi. Le spese per oneri accessori relativi alle operazioni di ristrutturazione finanziaria e all’erogazione del residuo mutuo per la realizzazione della struttura mercatale sono ammortizzate per il periodo della loro prevedibile utilità futura.

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori e rettifiche dai corrispondenti fondi di ammortamento. Esse sono ammortizzate secondo le aliquote ritenute congrue rispetto al loro utilizzo ed alla loro residua possibilità economica che di seguito si indicano.

I valori dei terreni contengono i costi sostenuti per l’indennizzo ai coloni per gli espropri ed oneri per terreni da espropriare, relativamente alle particelle di proprietà del Demanio e non sono ammortizzati perché hanno una vita utile indefinita.

I valori dei fabbricati accludono gli interessi sostenuti per la stipula del contratto di mutuo, al netto dei relativi contributi sulle relative linee di credito straordinarie, nonché le spese di progettazione ed oneri accessori.

I fabbricati delle aree mercatali sono ammortizzati all’aliquota dell’1% e del 3%. Tali aliquote derivano da specifica perizia tecnica.

Gli “Impianti e macchinario” sono ammortizzati alle aliquote del 12,5% e 15%.

Le “Attrezzature industriali e commerciali” sono appostate in bilancio al valore del costo storico. I relativi ammortamenti sono calcolati a quote costanti con le aliquote percentuali stimanti la vita utile fisica ed economica degli stessi. In proposito sono state applicate le aliquote del 15% e del 20% per gli impianti e le macchine elettroniche e del 12% per i mobili e gli arredi.

I contributi in conto impianti sono iscritti sulla base del decreto di concessione e in base all’investimento effettuato. Tali contributi sono contabilizzati imputando al conto economico le quote di costo, rapportate alla vita utile dei cespiti e rinviando agli esercizi successivi, il valore non competente, con l’iscrizione in bilancio della voce rettificativa risconti passivi.

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Le partecipazioni in altre imprese sono valutate, come nell’esercizio precedente, al loro costo di acquisto.

CREDITI DELL’ATTIVO CIRCOLANTE

I crediti sono esposti al valore di presumibile realizzo, ottenuto mediante l’iscrizione di un adeguato fondo svalutazione crediti a diretta riduzione del loro valore nominale. In conformità alla normativa vigente, per ciascuna voce è indicata separatamente la quota esigibile oltre l’esercizio successivo.

DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Le disponibilità liquide sono iscritte in bilancio al loro valore nominale.
I depositi bancari sono comprensivi degli interessi maturati alla data di chiusura dell'esercizio.

RATEI E RISCONTI

Sono determinati rispettando il principio della competenza economica e temporale.

PATRIMONIO NETTO

Tale voce comprende gli apporti effettuati dai soci alla costituzione della società consortile, dai successivi aumenti e della riduzione di capitale sociale, dalle riserve di qualsiasi natura e dal risultato dell'esercizio.

FONDI RISCHI

Il Fondo Rischi accoglie accantonamenti destinati a coprire passività di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza. Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica. Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

Il TFR è stato calcolato, conformemente a quanto previsto dall'art. 2120 c.c., tenuto conto delle specificità dei contratti e delle categorie professionali, e comprende le quote annue maturate e le rivalutazioni effettuate sulla base dei coefficienti ISTAT.

L'ammontare del fondo è al netto degli acconti erogati e delle quote utilizzate per il cessato rapporto di lavoro intervenuto nel corso dell'esercizio.

Esso rappresenta l'effettivo debito maturato verso i lavoratori dipendenti conformemente a quanto stabilito dalla legge e dai contratti di lavoro vigenti, avendo cura di considerare tutte le forme di remunerazione.

IMPOSTE SUL REDDITO E DIFFERITE

Le imposte correnti sono state determinate, in applicazione della normativa vigente, sulla base di una realistica previsione dell'onere fiscale di pertinenza dell'esercizio; le differenze tra le imposte dovute, gli acconti versati ed i crediti utilizzabili in sede di pagamento delle imposte, se a debito vengono esposti nella voce "debiti tributari", se a credito nella voce "crediti tributari".

In caso di differenze temporanee tra il valore di un'attività o di una passività determinato in base a criteri civilistici e il valore delle stesse attività o passività ai fini fiscali, ovvero in presenza di perdite fiscali di precedenti esercizi rinviate a nuovo a norma di legge, sono iscritte le relative imposte anticipate o differite dell'esercizio, in base alle aliquote che, sulla base delle norme di legge già emanate alla data di redazione del bilancio, saranno in vigore al momento in cui le differenze temporanee si riverseranno e/o le perdite fiscali saranno utilizzate in riduzione dei redditi imponibili.

L'iscrizione delle imposte anticipate è subordinata alla ragionevole certezza della loro recuperabilità in base ai piani pluriennali aziendali.

Il saldo iscritto è annualmente aggiornato per tenere conto di eventuali successive variazioni delle aliquote d'imposta.

DEBITI

I debiti sono iscritti al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione. In conformità alla normativa vigente, per ciascuna voce è indicata separatamente la quota esigibile oltre l'esercizio successivo.

COSTI E RICAVI

Sono esposti in bilancio secondo i principi della prudenza e della competenza economica/temporale con la rilevazione dei relativi ratei e risconti.

Nella voce A.5.a "Contributi in conto esercizio", è stata iscritta la quota dei risconti passivi relativa al contributo in conto impianti ricevuto ai sensi della Legge 41/86 e della Legge 140/99, perchè alla data di chiusura dell'esercizio sono stati calcolati, contabilizzati e imputati le quote di ammortamento dei beni oggetto del contributo.

GARANZIE, IMPEGNI, BENI DI TERZI E RISCHI

I conti d'ordine sono stati indicati, ai sensi del principio contabile n. 22, al valore nominale desunto dalla relativa documentazione.

Schema di bilancio

RAGGRUPPAMENTO DI VOCI

Si precisa che la società non ha effettuato alcun raggruppamento di voci precedute da numeri arabi.

COMPARAZIONE DELLE VOCI

Si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili.

Gli importi con cui sono state esposte le singole voci di bilancio risultano comparabili con quelle omonime iscritte nel bilancio relativo all'esercizio precedente al 31 dicembre 2012.

ELEMENTI APPARTENENTI A PIÙ VOCI

Si precisa che, ai sensi dell'art. 2424 del C.C., non esistono elementi dell'attivo o del passivo che ricadono sotto più voci dello schema di bilancio.

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE

Nei seguenti prospetti sono riportati il saldo iniziale, le movimentazioni dell'esercizio, le valutazioni di fine anno, nonché la consistenza finale.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI E MATERIALI

Nei seguenti prospetti, per ciascuna voce delle immobilizzazioni, vengono illustrati i movimenti precedenti l'inizio dell'esercizio, i movimenti del periodo e quelli in sede di valutazione di fine periodo.

Movimenti immobilizzazioni immateriali

Costi di impianto e di ampliamento

Costo storico	13.727
Precedenti rivalutazioni	-
Precedenti svalutazioni	(-)
Arrotondamento da conversione	(-)
Precedenti ammortamenti	(4.082)
CONSISTENZA INIZIALE ALL' 1/01/2013	9.645
Acquisizioni	-
Spostamenti nella voce	(-)
Spostamenti dalla voce	(-)
Alienazioni	(-)
Eliminazioni	(-)
Rivalutazioni	-
Svalutazioni	(-)
Arrotondamenti	-
Ammortamenti	(3.252)
CONSISTENZA FINALE AL 31/12/2013	6.393

Tali spese sono riferite agli onorari notarili sostenuti per le assemblee straordinarie tenute.

Altre immobilizzazioni immateriali

Costo storico	339.554
Precedenti rivalutazioni	-
Precedenti svalutazioni	(-)
Arrotondamenti	(3)
Precedenti ammortamenti	(143.563)
CONSISTENZA INIZIALE ALL' 1/01/2013	195.988
Acquisizioni	127.876
Spostamenti nella voce	(-)
Spostamenti dalla voce	(-)
Alienazioni	(-)
Eliminazioni	(55.994)
Arrotondamenti	(1)
Ammortamenti	(58.693)
CONSISTENZA FINALE AL 31/12/2013	209.176

Il costo storico comprende la capitalizzazione dell'imposta di registro e di bollo corrisposte negli esercizi precedenti per l'erogazione della prima, seconda e terza quota di mutuo, delle spese notarili, sostenute per la stipula dei relativi atti di quietanza ammortizzati in ragione dell'arco temporale che copre il mutuo al quale essi ineriscono (pari a dodici anni oltre tre anni di pre-ammortamento).

Il costo storico riguarda gli acquisti di software per il collegamento al sistema Informercati, gli oneri per il regolamento di condominio e la realizzazione del sito internet del Centro, così come già relazionato nelle precedenti Note Integrative.

Le acquisizioni dell'esercizio 2011 pari ad euro 41.852, sono rappresentate invece dalle seguenti componenti, fatture per l'avvio del contenzioso nei confronti dell'Agenzia del Territorio per euro 39.352 e fattura per euro 2.500 per le attività di implementazioni del sito internet.

Le acquisizioni per l'esercizio 2012 sono così costituite:

- euro 81.415,09 per le competenze richieste con apposito proforma di fattura dal coordinatore della operazioni di closing finanziario con il pool di banche;
- euro 7.740 per le competenze maturate per l'ausilio nella redazione del Piano Industriale;
- euro 10.200,00 per le competenze maturate per le attività di attestazione del Piano Industriale ex art. 67 Regio Decreto n. 267/1942 (Legge Fallimentare).

Le acquisizioni per l'esercizio 2013 sono rappresentate da:

- euro 66.232 per l'imposta sostitutiva sull'erogazione dei mutui;
- euro 26.721 per le spese notarili degli atti del mutuo;
- euro 20.280 per le ulteriori competenze maturate per il prosieguo delle attività attestazione;
- euro 14.642 per gli onorari di assistenza per le attività di direzione lavori del mercato ittico interno al CAAN.

Inoltre si precisa che le acquisizioni contabilizzate nel 2012 per euro 55.994,45 a titolo di consulenze richieste dallo studio di ingegneria Valle sono state annullate a seguito dell'accordo transattivo e spesate nell'esercizio alla voce oneri straordinari.

Movimenti immobilizzazioni materiali

Terreni

Costo storico	13.181.256
Rivalutazione ai sensi del D.L. 185/08	24.781.318
Spostamento nella voce crediti verso Regione	(15.382)
Arrotondamenti	(-)
Precedenti ammortamenti	(-)
CONSISTENZA INIZIALE ALL' 1/01/2013	37.947.192
Acquisizioni	-
Spostamenti nella voce	(-)
Spostamenti dalla voce	-
Alienazioni	-
Svalutazioni	(-)
CONSISTENZA FINALE AL 31/12/2013	37.947.192

Il costo storico comprende per Euro 2.245.787 l'indennizzo a coloni, per Euro 578.622 oneri per terreni da espropriare, per Euro 9.556.514 terreni espropriati e, per Euro 423.084 la particella di proprietà del Comune di Volla, nonché l'acquisto della particella di proprietà del Demanio al netto dell'importo che fu già accantonato sulla base della perizia di parte di Euro 87.358.

Fabbricati

Costo storico	69.659.650
---------------	------------

Precedenti rivalutazioni	
Precedenti svalutazioni	
Arrotondamenti	
Precedenti ammortamenti	(4.202.038)
CONSISTENZA INIZIALE ALL' 1/01/2013	65.457.612
Acquisizioni	186.837
Spostamenti nella voce	-
Spostamenti dalla voce	-
Alienazioni	-
Eliminazioni	-
Arrotondamenti da conversione	-
Ammortamenti	(733.587)
CONSISTENZA FINALE AL 31/12/2013	64.910.862

Dall'esercizio 2007 si è provveduto a suddividere la voce generica "Fabbricati" in specifiche voci relative alla effettiva suddivisione della struttura. Di seguito si riporta la composizione della voce Fabbricati suddivisa per singolo edificio ed al lordo degli ammortamenti.

Va altresì precisato che nella voce risultano incrementi per lavori di adeguamento dei mercati ittico e carni per circa 187 mila Euro.

Di seguito si fornisce il dettaglio del costo storico suddiviso per edifici.

Edificio Ortofrutta	15.993.587
Edificio Mercato Carni e Ittico	15.396.235
Edificio Mercato Fiori	11.585.794
Edificio Cash & Carry	9.417.653
Edificio Manuten. e Facchin.	2.759.617
Edificio Centro Ingressi	1.762.269
Edificio Locali Tecnici	756.898
Lav. Stradali e Recinz.	11.850.980
Adeguam. mercato ittico e carni	323.454
Totale lordo	69.846.487

Impianti e macchinario

Costo storico	796.348
Precedenti rivalutazioni	-
Precedenti svalutazioni	(-)
Arrotondamento da conversione in Euro	-
Precedenti ammortamenti	(549.505)
CONSISTENZA INIZIALE ALL' 1/01/2013	246.843
Acquisizioni	-
Spostamenti nella voce	-
Spostamenti dalla voce	(-)
Alienazioni	(-)
Svalutazioni	(-)
Arrotondamenti per conversione in Euro	(-)
Ammortamenti	(119.610)
CONSISTENZA FINALE AL 31/12/2013	127.233

Il costo storico include la capitalizzazione eseguita nei precedenti esercizi, dei costi sostenuti per la realizzazione dell'impianto elettrico, per l'impianto di riscaldamento, per l'impianto per l'erogazione del servizio idrico, la realizzazione di impianti vari utili a rendere funzionale ed operativo l'area mercatale nonché impianti specifici, così come dettagliato nelle note e relazioni dei precedenti esercizi.

Le acquisizioni dell'esercizio 2011 di esiguo importo pari ad euro 340,00, sono riferite ad una fattura per piccole implementazioni impiantistiche.

Attrezzature industriali e commerciali

Costo storico	278.927
Precedenti rivalutazioni	-
Precedenti svalutazioni	(-)
Arrotondamenti per conversione in Euro	(-)
Precedenti ammortamenti	(185.021)
CONSISTENZA INIZIALE ALL' 1/01/2013	93.906
Acquisizioni	1.318
Spostamenti nella voce	-
Spostamenti dalla voce	-
Alienazioni	(-)
Svalutazioni	(-)
Arrotondamenti per conversione in Euro-	-
Ammortamenti	(32.496)
CONSISTENZA FINALE AL 31/12/2013	62.728

Il costo storico comprende l'impianto telefonico, mobili ed arredi, apparecchi telefonici, macchine elettroniche ed elaboratori, macchine d'ufficio generiche ed infine, attrezzature riferite alle bilance del Centro.

Le acquisizioni dell'esercizio 2011 riguardarono l'ampliamento delle strutture informatiche per un importo di euro 5.470.

Nell'esercizio 2012 si procedette all'acquisto di ulteriori apparecchiature informatiche (stampanti/pc) per un importo di euro 2.779.

Nell'esercizio 2013 si sono acquisiti mobili d'ufficio per euro 1.318.

Movimenti immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni in altre imprese

Il valore delle partecipazioni in altre imprese, iscritte in bilancio per Euro 2.408, si riferisce alla quota di partecipazione versata nel 1997, pari al 4,84% del relativo fondo consortile, 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). Si è ritenuto, sentito il parere del Collegio Sindacale, di conservare la partecipazione al valore del costo di acquisto, considerato che il valore patrimoniale netto del Consorzio Infomercati alla data dell'ultimo bilancio approvato è superiore al Fondo Consortile sottoscritto.

La voce pertanto risulta invariata rispetto al precedente esercizio.

CREDITI DELL'ATTIVO CIRCOLANTE

I crediti esposti nell'attivo circolante ammontano ad Euro 10.197.152 e la loro composizione è riepilogata nel seguente prospetto:

COMPOSIZIONE DEI CREDITI CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI AL 31/12/2013			
Descrizione	Saldo al 31-12-2012	Variazioni	Saldo al 31-12-2013
Crediti verso clienti	3.749.853	405.910	4.155.763
(Fondo svalutazione crediti commerciali)	(1.350.710)	(328.944)	(1.679.654)
Crediti tributari (esigibili entro l'esercizio successivo)	110.003	447	110.450
Imposte anticipate (esigibili entro l'esercizio)	-	55.660	55.660
Imposte anticipate (esigibili oltre l'esercizio)	-	534.160	534.160
Crediti verso Regione e altri enti	2.412.880	(1.693.367)	719.513
Anticipi a fornitori	5.068	48.928	53.996
Credito Ministero c/interessi L.41/86	3.707.863	633.000	4.340.863
Crediti verso Inail	1.672	-	1.672
Altri Crediti	42.369	3.853	46.222
Totale	8.678.998	(340.354)	8.338.644

Il valore dei crediti verso clienti comprende le fatture da emettere per Euro 154.366 ed è stato opportunamente ridotto per Euro 1.679.654 al fine di tener conto del loro presumibile valore di realizzo. Si riporta di seguito la movimentazione del Fondo svalutazione crediti :

Descrizione	Saldo al 31-12-2012	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31-12-2013
Fondo svalutazione crediti	1.350.710	380.000	51.056	1.679.654

I crediti verso la Regione si decrementano per effetto dell'incasso di euro 1.507.575 ottenuto a seguito della rendicontazione effettuata a fine dicembre, nonché per euro 204.572 per importi non rendicontabili riferibili a progetti definanziati. Tale ultimo importo è appostato tra gli oneri straordinari.

I crediti tributari riguardano, per Euro 109.254 gli interessi maturati sul credito IVA, relativo agli anni precedenti e chiesti a rimborso, per Euro 673 crediti per ritenute su interessi attivi ed infine per Euro 503 versamenti relativi alle retribuzioni dei dipendenti.

La voce crediti per imposte anticipate si riferisce a perdite fiscali riportabili relative ad esercizi precedenti. Per una descrizione delle ragioni che hanno reso possibile l'iscrizione del beneficio fiscale potenziale connesso a tali perdite, si rinvia al relativo paragrafo della presente nota integrativa.

Per quanto riguarda i contributi in conto interessi nei confronti del Ministero dell'Industria ex Legge 41/86, si riepiloga di seguito la movimentazione dell'esercizio:

Saldo al 31.12.2012	Euro	3.707.863
Imputazione quota contributi in conto interessi esercizio 2013	Euro	633.000
Saldo al 31.12.2013	Euro	4.340.863

Si precisa che il contributo in c/interessi risulta esigibile nel corso del presente esercizio.

DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Alla data di chiusura dell'esercizio le disponibilità liquide risultano pari a euro 1.621.693 da valori di cassa per Euro 31.072 e dalle disponibilità su c/c bancari per Euro 1.590.621.

Per quanto concerne le somme giacenti su conti correnti bancari i relativi interessi sono stati contabilizzati per competenza, tenendo conto del credito di imposta vantato per le ritenute di acconto subite.

CONSISTENZA INIZIALE ALL' 1/01/2013	173.749
Variazioni dell'esercizio	1.447.944
CONSISTENZA FINALE AL 31/12/2013	1.621.693

RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e risconti attivi, per complessivi Euro 29.490, riguardano soprattutto i risconti del costo assicurativo per un importo pari ad euro 28.816 per il residuo per le spese telefoniche.

La variazione rispetto all'esercizio precedente è riportata nello schema seguente.

CONSISTENZA INIZIALE ALL' 1/01/2013	36.456
Variazioni dell'esercizio	6.966
CONSISTENZA FINALE AL 31/12/2013	29.490

PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto alla data di chiusura dell'esercizio 2013 ammonta a complessivi euro 41.672.154, importo che tiene conto della destinazione della perdita dell'esercizio 2012 per euro 1.967.374.

La movimentazione avvenuta nel periodo è sintetizzata nel seguente prospetto:

COMPOSIZIONE DEL PATRIMONIO NETTO AL 31-12-2013				
Descrizione	Saldo al 31-12-2012	Aumenti (Riduzioni)	Risultato dell'esercizio	Saldo al 31-12-2013
Capitale sociale	24.787.619	3.000.000		27.787.619
Riserva legale	191.801			191.801
Riserve di conversione	-1			-2
Riserva da Rivalutazione	10.820.194	(1.967.374)		8.852.822
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.967.374)	1.967.374	2.359.263	2.359.263
Totale	33.832.243	3.000.000	2.359.263	39.191.503

Si riporta di seguito la compagine azionaria con le relative quote di partecipazione, sottoscritte e versate alla data del 31.12.2013:

Azionista	Capitale sottoscritto	Capitale versato	Percentuale Capitale
Comune di Napoli	19.543.076,07	19.543.076,07	70,33
Camera di Commercio di Napoli	2.525.737,17	2.525.737,17	9,09
Intesa Sanpaolo S.p.A.	1.833.839,64	1.833.839,64	6,60
Provincia di Napoli	1.108.616,58	1.108.616,58	3,99
Regione Campania	926.127,88	926.127,88	3,33
Comune di Volla	691.632,93	691.632,93	2,49
Monte dei Paschi di Siena	572.338,83	572.338,83	2,06
Unicredit S. p. A	286.020,24	286.020,24	1,03
Consorzio Campania Felix	161.083,50	161.083,50	0,58
Ager Campania Mercati	40.001,34	40.001,34	0,14
Assogrossisti	37.425,33	37.425,33	0,13
Ascom di Napoli	33.695,17	33.695,17	0,12
Ass. Commissionari Mercato ort.	20.016,99	20.016,99	0,07
Dexia Crediop S.p.A.	8.007,00	8.007,00	0,03
Totale	27.787.618,77	27.787.618,77	100,00

Nella tabella che segue si dettagliano i movimenti nel patrimonio netto intervenuti negli ultimi esercizi:

	Capitale sociale	Riserva legale	Altre Riserve	Utili (perdite) portati a nuovo	Risultato d'esercizio	Totale
Alla chiusura dell'esercizio 2009	24.787.619	191.801	23.906.648	-	(3.897.569)	44.988.499
Destinazione del risultato dell'esercizio						
- riporto della perdita d'esercizio a nuovo			(3.897.569)		3.897.569	
Arrotondamento da conversione			3			3
Risultato dell'esercizio 2010					(4.652.014)	(4.652.014)
Alla chiusura dell'esercizio 2010	24.787.619	191.801	20.009.082	-	(4.652.014)	40.336.488
Destinazione del risultato dell'esercizio						
- riporto della perdita d'esercizio a nuovo			(4.652.014)		4.652.014	
Arrotondamento da conversione			(4)			(4)
Risultato dell'esercizio 2011					(4.536.868)	(4.536.868)
Alla chiusura dell'esercizio 2011	24.787.619	191.801	15.357.064	-	(4.536.868)	35.799.616
Destinazione del risultato dell'esercizio						
- riporto della perdita d'esercizio a nuovo			(4.536.868)		4.536.868	
Arrotondamento da conversione			1			1
Risultato dell'esercizio 2012					(1.967.374)	(1.967.374)
Alla chiusura dell'esercizio 2012	24.787.619	191.801	10.820.197	-	(1.967.374)	33.832.243
Destinazione del risultato dell'esercizio						
- copertura della perdita d'esercizio			(1.967.374)			
Arrotondamento da conversione			-3			-3
Aumento di capitale sociale	3.000.000					3.000.000
Risultato dell'esercizio 2013					2.359.263	2.359.263
Alla chiusura dell'esercizio 2013	27.787.619	191.801	8.852.820		2.359.263	39.191.503

La riserva legale e la riserva di rivalutazione possono essere utilizzate per l'aumento del capitale sociale o per la copertura di perdite.

Si precisa che nell'allegato prospetto di bilancio si è provveduto ad una migliore allocazione della riserva di rivalutazione spostando la stessa dalla voce VII alla voce III del patrimonio netto.

FONDI PER RISCHI E ONERI

La consistenza del fondo rischi e oneri alla data di chiusura dell'esercizio è pari a euro 2.803.203 e rispetto all'esercizio precedente si è incrementato di euro 304.000.

Il Fondo accoglie gli accantonamenti effettuati negli anni per tener conto dei rischi legati ai contenziosi che la società ha in corso. Essi rappresentano la miglior stima possibile, valutata anche sulla base del parere dei consulenti tecnici, legali e fiscali, dei rischi ed oneri gravanti sulla società ed è ritenuto congruo a fronteggiare le possibilità di soccombenza della società nei contenziosi passivi in essere per il cui dettaglio analitico si rinvia al prospetto sub allegato B) al presente bilancio.

Si sottolinea che il fondo rischi continua ad accogliere l'importo di euro 988.589 precedentemente accantonato per il contenzioso TARSU nei confronti del Comune di Volla, nonostante la nostra società abbia già attenuto l'accoglimento delle proprie doglianze espresse nel ricorso tributario presso la commissione tributaria provinciale e quella regionale sia in primo che secondo grado. Si è ritenuto tuttavia prudenziale mantenere tale importo a presidio dei rischi derivanti dal complessivo contenzioso in essere tra cui si segnala quello con la ditta CESAP.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

Il TFR è riportato in passivo in bilancio per Euro 155.646 e corrisponde al debito dell'azienda nei confronti dei dipendenti per gli obblighi al 31 dicembre 2013, 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.

CONSISTENZA INIZIALE ALL' 1/01/2013	131.852
Variazioni	23.794
CONSISTENZA FINALE AL 31/12/2013	155.646

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 dall'art. 2120 c.c.) sia applicata l'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi nella misura dell'11%. 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.

DEBITI

L'ammontare complessivo dei debiti esistenti al termine del periodo ammonta ad Euro 51.568.975 e la sua composizione è illustrata nel prospetto che segue.

COMPOSIZIONE DEI DEBITI AL 31-12-2013			
Descrizione	Saldo al 31-12-2012	Variazioni	Saldo al 31-12-2013
Debiti verso banche (quota esigibile entro l'esercizio successivo)	1.298	155.424	156.722
Mutui passivi bancari (quota esigibile entro l'esercizio successivo)	23.163.393	(17.703.257)	5.460.136
Mutui passivi bancari (quota esigibile oltre l'esercizio successivo)	6.325.948	20.743.596	27.069.544
Debiti verso fornitori (quota esigibile entro l'esercizio successivo)	18.549.450	(15.031.430)	3.518.020
Debiti verso fornitori (quota esigibile oltre l'esercizio successivo)	-	6.450.000	6.450.000
Debiti tributari	166.988	379.562	546.550
Debiti verso istituti di previdenza	18.285	1.156	19.441
Altri debiti (esigibile entro l'esercizio)	135.669	(30.359)	105.310
Altri debiti (esigibili oltre l'esercizio)	424.752	51.965	476.717
Totale	48.785.783	(4.983.343)	43.802.440

La riduzione complessiva dei debiti e la migliore struttura temporale è frutto della rinegoziazione con le banche e delle transazioni avvenute con i fornitori che si sono occupati della realizzazione della struttura mercatale.

I mutui passivi riguardano il finanziamento in *pool* delle banche, a valere sulla Legge 41/86. Come riportato al precedente paragrafo "Fatti di particolare rilievo e prospettive di continuità aziendale" al quale si rinvia, tali mutui sono stati oggetto di ristrutturazione finanziaria.

I debiti verso fornitori, pari a Euro 9.968.020, riguardano per Euro 6.450.000 l'impresa Pizzarotti Spa, per le rate con scadenze successive al 31.12.2014 di cui all'accordo di transazione.

I debiti tributari sono riferiti a:

- alle trattenute applicate sulle paghe corrisposte ai lavoratori dipendenti per euro 13.472;
- alle ritenute su compensi a professionisti con scadenza gennaio 2014 per euro 46.796;
- al debito per iva del mese di dicembre 2013 per euro 76.398;
- dalle rate Imu scadute alla data del 31.12.13 comprensive di interessi e sanzioni maturate per euro 224.987;
- per il saldo Ires e Irap per euro 184.897.

I debiti verso gli istituti previdenziali ammontano ad Euro 19.441 e riguardano, per Euro 16.807, i contributi sugli stipendi corrisposti ai lavoratori dipendenti, per Euro 1.598 i contributi per collaboratori e, per Euro 1.036, i debiti per contributi vari.

Gli altri debiti, pari a Euro 582.027, comprendono: per Euro 476.717 i canoni anticipati ricevuti in conto deposito cauzionali così come stabilito nei contratti sottoscritti con i locatori e classificati tra i debiti esigibili oltre l'esercizio successivo; per Euro 30.161 i debiti verso la Regione Campania per la Commissione VIA; per Euro 69.160 i debiti verso la Provincia di Napoli relativi alla Determina 3637 del 14 aprile 2006; per Euro 272 gli debiti per addebiti di carte di credito; per euro 6.266 gli anticipi vari da clienti.

RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi, per Euro 27.303.027, sono così costituiti:

- per euro 44.842 relativi ai ratei per ferie, permessi e 14^a mensilità dei dipendenti maturati alla data del 31.12.2013;
- Euro 27.258.185, il rinvio per competenza agli esercizi successivi della prima, della seconda, della terza e della quarta quota dei contributi in conto impianti ex Legge 41/86 deliberati dal Ministero delle attività produttive in attuazione del Decreto di approvazione del 23 dicembre 1998. Essi si decrementano, rispetto all'esercizio precedente, di Euro 265.186 per l'imputazione a conto economico della quota di competenza dell'esercizio;

La movimentazione dei ratei e dei risconti passivi rispetto all'esercizio precedente è riportata nello schema seguente:

CONSISTENZA INIZIALE ALL' 1/01/2013	27.593.716
Variazioni dell'esercizio	(290.689)
CONSISTENZA FINALE AL 31/12/2013	27.303.027

CONTI D'ORDINE

I conti d'ordine pari a Euro 4.630.054 fanno riferimento all'impegno assunto nei confronti dell'Ente Regione Campania per la realizzazione delle infrastrutture viarie per l'accesso al Centro Agro-Alimentare, esposto al netto delle attività già rendicontate e finanziate dall'Ente stesso.

Sono inoltre esposti, per euro 2.022.885, i rischi legati alle indennità di espropriazione definitiva dei terreni. L'importo non è variato rispetto al precedente esercizio.

INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

Il conto economico al 31 dicembre 2013 evidenzia un utile dell'esercizio di Euro 4.854.556 che sinteticamente si riporta nel prospetto che segue:

VALORE DELLA PRODUZIONE	4.623.067
COSTI DELLA PRODUZIONE	5.398.639
MARGINE DELLA PRODUZIONE	(775.572)
PROVENTI E ONERI FINANZIARI	(1.526.277)
PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	4.256.189
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	1.954.340
IMPOSTE CORRENTI	184.897
IMPOSTE ANTICIPATE	(589.820)
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	2.359.263

VALORE DELLA PRODUZIONE

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
3.996.384	4.623.067	626.683

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Ammontano ad Euro 2.449.015 e sono rappresentati dai canoni di affitto e dai correlati oneri condominiali.

Altri ricavi e proventi

Ammontano ad Euro 2.174.052 e si riferiscono, per Euro 265.186, al quota di competenza del contributo ricevuto ai sensi della Legge 41/86 e della Legge 140/99, e per Euro 1.908.866, dagli importi indicati nella tabella che segue:

Ricarica Badge	1.063.245
Ribaltamento spese rifiuti	209.521
Ribaltamento spese energia elettrica	460.697
Ribaltamento spese telefoniche	18.055
Ribaltamento spese idriche	26.911
Ribaltamento spese per acquisto mat.	312
Rivalsa spese polizza incendio	7.003
Ricavi accessori	1.400
Rimborsi spese danni sbarre	330
Sopravvenienze attive gestionali	121.392
Totale	1.908.866

La voce ricariche badge, rappresentata dagli incassi per gli accessi alla struttura CAAN, risulta incrementata del 27% rispetto al precedente esercizio.

Il contributo imputato a conto economico si riferisce al contributo in conto impianti pari al 40% degli interventi ritenuti ammissibili così come previsto dalla citata Legge 41/86.

La contabilizzazione del contributo avviene con la tecnica dei risconti passivi in funzione del periodo di ammortamenti dei beni cui il contributo si riferisce.

Nel caso specifico, l'importo iscritto tra i componenti positivi del reddito rappresenta il 40% degli ammortamenti effettuati, al netto degli investimenti non agevolabili.

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
5.048.879	5.398.639	349.760

Il confronto con il precedente esercizio evidenzia le variazioni di seguito riportate:

Descrizione	31/12/2012	31/12/2013	Variazione
Costi per materie prime, sussidiarie	25.819	32.040	6.221
Costi per prestazioni di servizi	2.877.116	2.819.523	(57.593)
Costi per il godimento di beni di terzi	26.818	5.576	(21.242)
Salari e stipendi	352.043	327.277	(24.766)
Oneri sociali	94.854	92.178	(2.676)

Trattamento di fine rapporto	26.705	26.369	(336)
Altri costi per il personale	150	48.286	48.136
Ammortamento imm. immateriali	32.912	61.945	29.033
Ammortamento imm. materiali	885.434	887.620	2.186
Svalutazione dei crediti	166.667	304.000	137.333
Accantonamenti rischi	210.614	380.000	169.386
Oneri diversi di gestione	349.747	413.825	64.078
Totale Costi della produzione	5.048.879	5.395.747	349.760

Costi per servizi

Le spese per prestazioni di servizi ammontano ad Euro 2.819.523 e la loro composizione, nonché le variazioni intervenute rispetto allo scorso esercizio per le singole voci, sono riepilogate nel seguente prospetto:

Costi	Importo al 31/12/2012	Importo al 31/12/2013	Variazioni
Assicurazioni	78.311	73.004	(5.307)
Consulenze tecniche, legali e fiscali	178.523	161.705	(16.818)
Contributi previdenziali collaboratori	7.297	7.787	490
Emolumenti collegio sindacale	61.336	61.659	323
Emolumenti organo amministrativo	163.165	165.221	2.056
Vigilanza	464.891	389.154	(75.737)
Revisione bilancio	16.010	20.865	4.855
Spese spedizioni post.	-	887	887
Spese telefoniche	25.495	25.632	137
Spese energia elettrica	688.548	756.332	67.784
Riscaldamento	11.722	40.463	28.741
Acqua potabile	111.472	213.251	102.049
Canoni assistenza	-	1.240	1.240
Manutenzioni macchine ufficio	7.129	11.434	4.305
Manutenzioni attrezzature	26.622	11.938	(14.684)
Manutenzioni impianti e sistemi	117.373	156.739	39.366
Manutenzioni fabbricati	2.454	17.524	15.070
Global service/Servizi di pulizia CNL	362.295	252.850	(109.445)
Spese smaltimento rifiuti e derattizzaz.	448.356	346.536	(101.820)
Spese emergenza rifiuti smalt. straord.	65.800	-	(65.800)
C.T.P in giudizi e altre consulenze	16.539	78.791	62.252
Spese pubblicità	3.960	-	(3.960)
Altre spese per servizi	19.818	26.241	6.423
Totale spese per prestazioni di servizi	2.877.116	2.819.523	(57.593)

Costi per godimento di beni di terzi

Le spese per godimento di beni di terzi, Euro 5.376, comprendono i canoni per l'utilizzo di software e attrezzature. Si precisa che per una migliore esposizione a bilancio gli oneri annuali versati al consorzio delle paludi Napoli e Volla sono esposti nella voce b.14 dell'allegato bilancio.

Costi per il personale

I costi per il personale, Euro 494.110, comprendono per Euro 327.277 stipendi a dipendenti diretti, per Euro 92.178 oneri previdenziali, per Euro 26.369 la quota di TFR di competenza dell'esercizio e per Euro 48.286 costi vari relativi al personale. La voce complessiva risulta leggermente incrementata rispetto all'esercizio precedente per euro 20.358.

Ammortamenti e svalutazioni

Gli ammortamenti e le svalutazioni, pari a Euro 1.329.555, comprendono per Euro 61.945 gli ammortamenti per le immobilizzazioni immateriali, per Euro 887.620 gli ammortamenti per le immobilizzazioni materiali e per Euro 380.000 l'accantonamento per la svalutazione dei crediti commerciali.

Accantonamenti per rischi

Tali accantonamenti ammontano a Euro 304.000 e si riferiscono ai rischi connessi ai contenziosi che la società ha in corso, come più sopra specificato all'apposito punto dei Fondi Rischi.

Oneri diversi di gestione

Tali costi ammontano a Euro 413.825 e la loro composizione, nonché le variazioni intervenute rispetto allo scorso esercizio per le singole voci, sono riepilogate nel seguente prospetto.

Descrizione	Importo al 31/12/2012	Importo al 31/12/2013	Variazioni
Spese cancelleria e amministrative	5.252	14.802	9.550
Contributi associativi e consortili obbligatori per legge	2.727	19.209	16.482
Imposte e tasse	253.670	301.470	47.800
Costi indeducibili	8.911	4.381	(4.530)
Spese per ristorazione	2.264	2.955	691
Abbonamenti e pubblicazioni	246	162	(84)
Spese generali varie	3.383	392	(2.991)
Servizi di pulizia e igiene uffici	67.476	29.970	(37.506)
Altri oneri di gestione	5.818	40.484	34.666
Totale oneri diversi di gestione	349.747	413.825	64.078

La voce imposte e tasse comprende, tra l'altro, l'IMU per Euro 216.288.

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
(1.451.983)	(1.526.277)	74.294

La gestione finanziaria risulta così determinata:

Descrizione	Importo al 31/12/2013
Interessi attivi bancari	550
Contributi Ministeriali c/interessi	633.000
Totale Proventi diversi	633.550
Interessi passivi su mutuo	(2.154.480)
Interessi passivi commerciali	(5.070)
Interessi passivi su c/c bancari	(277)
Totale Interessi ed altri oneri finanziari	(2.159.827)
Totale proventi ed oneri finanziari	(1.526.277)

I contributi in conto interessi del Ministero dell'Industria ex Legge 41/86 comprendono, per l'intero ammontare, l'agevolazione maturata nell'esercizio.

Gli interessi passivi su mutui tengono conto degli interessi moratori per le rate di mutuo, scadute e non pagate.

E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI

La gestione straordinaria prevede un risultato positivo euro pari ad euro 4.460.861, generata soprattutto dai proventi pari ad euro 4.522.794 riferiti alle sopravvenienze attive derivanti da:

- mil/euro 1,605 scaturenti dalla transazioni con la Pizzarotti Spa;
- mil/euro 2,743 a seguito dello stralcio degli interessi di mora per l'accordo di ristrutturazione bancaria;
- mil/euro 0,175 scaturenti dalla transazione con lo studio Valle.

Il saldo è influenzato da sopravvenienze passive pari ad Euro 266.605 per assestamenti di partite contabili, con particolare riferimento allo storno delle spese pluriennali per il cui commento si rinvia a quanto riportato alle voci immobilizzazioni immateriali e crediti.

IMPOSTE SUL REDDITO DI ESERCIZIO

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
0	184.897	184.897

Descrizione	Importo al 31/12/2012	Importo al 31/12/2013	Variazioni
Imposte correnti:	0	184.897	184.897
IRES	0	160.539	160.539
IRAP	0	24.358	24.358
Imposte anticipate su perdite fiscali pregresse	0	589.820	589.820
- IRES	0	589.820	589.820

Come si evince dal prospetto sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio per 184.897.

Sono state iscritte, inoltre, imposte anticipate per Euro 589.820, derivanti da perdite fiscali riportabili di esercizi precedenti, sussistendo le condizioni richieste dai principi contabili per la contabilizzazione del beneficio fiscale futuro in quanto, sia in base al PEF riferito al periodo quinquennale di riferimento e allo scenario di sensitività presentato alle banche nell'accordo di ristrutturazione, che all'attuale normativa fiscale è ragionevole attendersi che nel futuro la società conseguirà imponibili fiscali tali da consentire l'assorbimento di tali perdite.

In merito all'Ires dell'esercizio è utile precisare che l'imposta corrente contabilizzata pari ad euro 160.539,00 è il valore netto (pari al 20% dell'imposta piena) che tiene conto della quota, per lo scomputo nell'esercizio, delle perdite fiscali pregresse.

Compensi amministratori, sindaci e società di revisione

La Società ha corrisposto compensi a favore dell'Organo Amministrativo per Euro 165.221, compensi al Collegio Sindacale per Euro 61.659 e compensi per la società di revisione per Euro 20.865.

Numero medio dipendenti

La società nel presente esercizio ha avuto in carico 12 dipendenti.

Nel seguente prospetto e' indicato il numero dei dipendenti, ripartito per categoria:

Organico	31/12/2012	31/12/2013	Variazioni
QUADRO	2	2	-
IMPIEGATI II LIVELLO	5	5	-
IMPIEGATI III LIVELLO	3	3	-
IMPIEGATI IV LIVELLO	2	2	-
Totale	12	12	-

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello del settore distribuzione e servizi.

Numero e valore di ciascuna categoria di azioni della società

Si precisa che il capitale sociale di Euro 27.787.619 è suddiviso in n. 54.485.527 azioni del valore unitario di Euro 0,51.

Azioni di godimento, obbligazioni ed altri titoli emessi dalla società

La Società non ha emesso azioni di godimento.

Altri strumenti finanziari emessi dalla società

La società non ha emesso altri strumenti finanziari.

Finanziamenti dei soci alla società

La società non ha ricevuto alcun finanziamento da parte della compagine sociale.

Informazioni relative ai patrimoni destinati

Non sussistono alla data di chiusura del bilancio patrimoni destinati ad uno specifico affare.

Informazioni relative ai finanziamenti destinati

Non sussistono alla data di chiusura del bilancio finanziamenti destinati ad uno specifico affare.

Operazioni di locazione finanziaria

La società alla data di chiusura dell'esercizio non ha in essere alcun contratto di locazione finanziaria.

Operazioni con parti correlate

Non vi sono da segnalare operazioni con parti correlate.

Accordi fuori bilancio

Non vi sono da segnalare accordi fuori bilancio.

Informazioni sul fair value degli strumenti finanziari

La società non ha sottoscritto alcuno strumento finanziario derivato di cui all'articolo 2427-bis del c.c.

Situazione e movimentazioni delle azioni proprie e delle azioni o quote della controllante

La Società non dispone del possesso diretto o indiretto di azioni proprie, né è sottoposta al controllo di altre società.

Contenzioso

Relativamente all'oggetto, è utile precisare che gran parte dei contenziosi passivi, in linea con le politiche gestionali adottate da questa amministrazione, hanno trovato soluzione nelle trattative condotte con le controparti contrattuali. Tra queste, la più qualificata ovviamente è stata la definizione con l'impresa Pizzarotti Spa.

La restante parte non presenta le caratteristiche di importanza e di volumi che la predetta impresa di costruzione rappresentava, in termini di contenzioso, per la nostra società. In allegato sub A) sono elencati e descritti gli attuali rapporti di contenziosi passivi in essere alla data di chiusura dell'esercizio.

Ai fini di una doverosa illustrazione del presente bilancio, Vi si comunica che i tutti i contenziosi attivi (rappresentati soprattutto dalle azioni per l'incasso dei crediti commerciali) e passivi dal punto di vista numerico sono costituiti dalle voci di bilancio:

Crediti da incassare opportunamente ridotti del Fondo svalutazione per Euro 1.679.654 al fine di tener conto del loro presumibile valore di realizzo;

Fornitori da liquidare per gli importi pretesi che sono stati già contabilizzati tra i debiti per fatture ricevute o per fatture da ricevere;

Fondo Rischi per le altre poste del contenzioso non scaturenti da rapporti commerciali.

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE



The image shows three handwritten signatures in blue ink, positioned below the text 'IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE'. The signatures are stylized and cursive, representing the members of the Board of Administration.

RENDICONTO FINANZIARIO all.A

VOCI	2012	2013
Utile netto	-1.967.374	2.359.263
Svalutazioni, ammortamenti e costi non monetari	1.322.333	1.715.927
+ FLUSSO DEL CAPITALE CIRCOLANTE (A)	-645.041	4.075.190
+/-crediti <i>(incr.) /decr rimanenze</i>	-5.404.204 0	32.680 0
-FABBISOGNO FINANZIARIO OPERATIVO (B)	-5.404.204	32.680
+/-debiti +/-fondi per rischi ed oneri Variaz. Fondo TFR	-7.830.749 0 -384	-8.469.795 0 -2.575
+ FONTI FINANZIARIE OPERATIVE (C)	-7.831.133	-8.472.370
= FLUSSO DI CASSA DELLA GESTIONE CORRENTE (A)-(B)+ ^o	-3.071.970	-4.429.860
<i>incr. / (decr) immobilizzazioni materiali</i>	143.507	190.082
<i>incr. / (decr) immobilizzazioni finanziarie</i>	0	0
<i>incr. / (decr) immobilizzazioni immateriali</i>	161.471	127.875
-INVESTIMENTI	304.978	317.957
Banche e quota a breve dei mutui (incremento netto)	4.254.245	-17.547.833
Mutui (decremento/incremento)	-2.260.601	20.743.594
Incremento/decremento di capitale	0	3.000.000
+ FONTI DI FINANZIAMENTO NON OPERATIVE	1.993.644	6.195.761
= VARIAZIONE DISPONIBILITA' IMMEDIATA (cash flow)	-1.383.304	1.447.944
+ DISPONIBILITA' MONETARIA INIZIALE	1.557.053	173.749
= DISPONIBILITA' FINALE	173.749	1.621.693

C.A.A.N
CONTENZIOSI PASSIVI

allegato B		IMPORTO CONTENZIOSO		
COMUNE DI VOLLA	Oneri concessione edilizia	4.131.655,00	Riassunto in seguito a perenzione attesa fiss.U.P. Studio Soprano, con due separati pareri ha confermato che nulla è dovuto a tal titolo al comune di Volia	
COMUNE DI VOLLA	TARSU	4.000.000,00	CTP E CTR A FAVORE CAAN ACCERTAMENTI DECADUTI	
PIZZAROTTI		6.447.485,31	Abbandonato - transatto	
SINTRA		30.294,00	pendente	20/06/2014
BETTA		44.714,57	Opposizione ad ingiunzione	10/11/2014
D'AGOSTINO		42.794,18	Opposizione ad ingiunzione	10/11/2014
GATTA		41.914,08	Opposizione ad ingiunzione	10/11/2014
NUNZIANTE		59.750,12	Accoglimento opposizione CAAN e revoca del d.i. opposto - sentenza 11098/2013	
MARITATO		40.398,73	pendente	30/10/2014
MARIO LANGELLA	Rimozione rifiuti	159.255,98	Atto di pignoramento presso terzi - prodotta istanza di sospensiva di efficacia esecutiva della sentenza. Attesa esito - Pende Appello	ud. sosp. 20/03; ud. app. 20/06/2014
VISCOVO	Richiesta risarcimento per lesioni	17.942,00	Udienza rinviata per la discussione al 19/05/2015	
RADAL	Indennità di esproprio	185.700,00		
COZZOLINO GIUSEPPE	Indennità di esproprio realizzazione Centro	102.955,86	Corte di Appello di Napoli con la quale il presidente della prima sezione civile determina l'indennità in € 93.555,86 oltre interessi legali dal 05/07/2001 al deposito contro C 58.431,97 depositati presso la Cassa DD.PP. Pertanto condanna il CAAN al deposito presso la Cassa DD.PP. l'importo di € 35.123,89 quale differenza + C 3.975,57 quale indennità di occupazione, il tutto oltre interessi legali dalla suddetta data sino al momento del deposito. Altresi, condanna il CAAN alle spese di giudizio per € 3.701,34 come da F23 allegato (liquidato)	
CESAP I^ procedura arbitrale		1.670.000,00	IMPUGNAZIONE LODO - Attesa sentenza	28/02/2014
CESAP II^ procedura arbitrale				
PALMIERI		28.371,20	Udienza rinviata al 03/04/2014	
ELETTROGESUELE		173.519,05	Udienza rinviata al 21/11/2014	
SISTINA SRL		50.336,00	La causa verrà chiamata il 20/05/2014 per l'ammissione dei mezzi istruttori	
ALLIANZ		239.216,77	Il giudice ha respinto la domanda di concessione di formula esecutiva al decreto opposto e rinviato per le confusionsi al 30/09/2014	
FIorentINO		85.613,83	Causa è stata rinviata al 16/06/2014	
ESPRO TECNO COOP		78.860,00	la causa verrà chiamata il 07/07/2014	
AVV. TOZZI		61.000,00	pendente ud. 3/03 riservata	
OROPESCA/ MANNAPESCA		50.000,00	Transazione in corso	
Agenzia del territorio			Proposto appello attesa udienza di discussione	