

Bilancio al 31 dicembre 2020
QUARANTAQUATTRESIMO ESERCIZIO



LA CITTÀ DEGLI AFFARI

**C.I.S. Centro Ingrosso Sviluppo Campania
"Gianni Nappi" S.p.A.**

Capitale Sociale: Euro 26.008.819,20 i.v.

Sede Legale: Napoli, Via Paolo Emilio Imbriani 30

Sede Amministrativa: Nola, Via Boscofangone

R.E.A.: 305784

Codice Fiscale: 01316130630

Indice

CIS S.p.A.

Organi Societari	5
------------------	---

BILANCIO ORDINARIO

Relazione sulla gestione	7
--------------------------	---

Bilancio d'Esercizio al 31.12.2020	21
------------------------------------	----

➤ <i>Stato Patrimoniale</i>	21
-----------------------------	----

➤ <i>Conto Economico</i>	23
--------------------------	----

➤ <i>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</i>	25
---	----

➤ <i>Nota Integrativa</i>	26
---------------------------	----

Relazione del Collegio Sindacale	73
----------------------------------	----

Relazione della società di revisione	79
--------------------------------------	----

Organi Societari

Consiglio di Amministrazione

Presidente
Ferdinando Grimaldi

Amministratore Delegato
Claudio Ricci

Consiglieri
Roberto Amodeo
Pietro Garibaldo Boiardi
Francesco Brocchieri
Aldo Campagnola
Costantino Capone
Pasquale Carillo
Andrea Miranda

Collegio Sindacale

Presidente
Aurelio Fedele

Sindaci Effettivi
Achille Giordano
Antonio Zecca

Sindaci Supplenti
Stefania Bettoni
Antongiulio Della Morte

Società di Revisione

PRICEWATERHOUSECOOPERS

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Bilancio d'esercizio al 31/12/2020

Signori Soci,

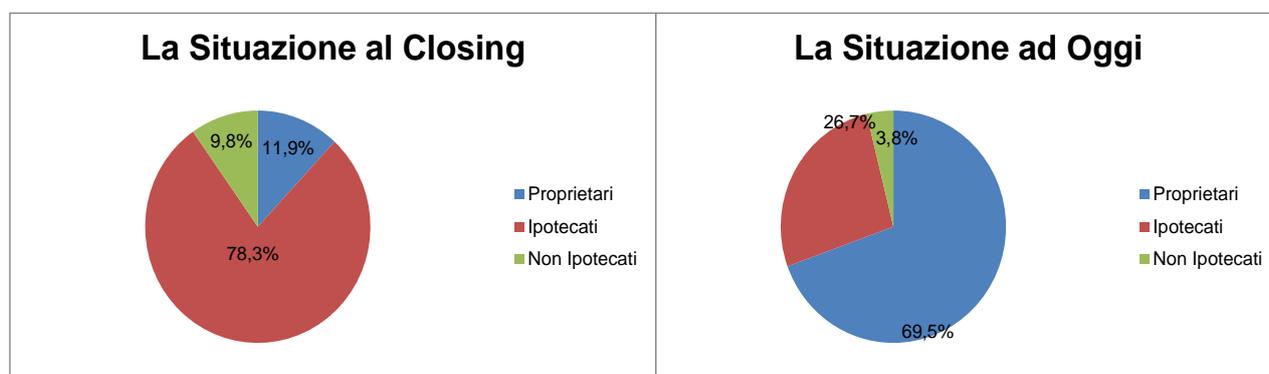
nella Nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31/12/2020, mentre nel presente documento, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 del Codice civile, Vi forniamo le notizie attinenti la situazione della Vostra Società e le informazioni sull'andamento della gestione. La presente relazione viene presentata a corredo del Bilancio d'esercizio al fine di fornire informazioni reddituali, patrimoniali, finanziarie e gestionali della Società corredate, ove possibile, di elementi storici e valutazioni prospettiche.

Informativa sulla società

Signori Soci,

in considerazione dell'emergenza sanitaria dovuta alla pandemia ancora in corso, preme evidenziare innanzitutto che la Società, in linea con le prescrizioni previste della normativa nazionale e regionale - sempre interpretate in modo prudentiale al fine di assecondarne lo spirito - ha adottato tempo per tempo tutti i regolamenti e le relative procedure interne che hanno disciplinato i comportamenti e le precauzioni da adottare per limitare i rischi legati al contagio dandone tempestivamente informativa a tutti i dipendenti ed ai Soci/Utenti. È stato fatto, quindi, ampio ricorso allo *smart working*, prevedendo la presenza negli uffici unicamente di talune risorse dei dipartimenti Sicurezza, Information Technology e Tecnico-Manutentivo al fine di garantire il corretto e continuo svolgimento dei servizi di *facility management* per il Centro.

Nonostante tale difficile contesto, l'esercizio in esame rappresenta un ulteriore significativo passo in avanti nella vita della Vostra Società tenuto conto che (i) il debito finanziario verso banche al 31 dicembre 2020 si è ulteriormente ridotto di circa Euro 1,7 milioni rispetto all'anno precedente - attestandosi a circa Euro 11,4 milioni - e (ii) dal *Closing* del 21 aprile, sono stati stipulati atti di restrizione ipotecaria per circa 242 mila metri quadrati di capannoni incrementando di circa il 58% il numero di metri quadrati riferiti a capannoni in piena proprietà dei Soci, come evidenziato nella seguente tabella.



Si evidenzia che alla fine dell'esercizio in esame i capannoni in piena proprietà dei Soci sono pari a circa 242 mila metri quadrati (corrispondenti a ca il 70%).

Il debito finanziario verso banche, il cui residuo alla fine dell'esercizio 2020 è pari a circa Euro 11,4 milioni, come dettagliato nella tabella che segue, si riferisce unicamente alla linea cosiddetta Senior Pool essendo state integralmente rimborsate, già nel corso del 2018, tutte le altre linee di debito (Super Senior, Unicredit Torri e MPS).

Dati in €/M	Debito al 21 aprile 2017	Conversione in SFP	Debiti post conversione	Rimborsi al Closing	Rimborso credito finanziario da IC	Rimborsi Obbligatori anche anticipati	Debito al 31 dicembre 2020
Super Senior Pool	216	(103)	72	(41)	-	(31)	-
Senior Pool	-	-	41	-	(2)	(28)	11
Unicredit Torri	4	(1)	3	(2)	-	(1)	-
MPS	35	(28)	7	-	(7)	-	-
Interessi di mora (incluso F.do Rischi)	18	(18)	-	-	-	-	-
Conti correnti passivi	7	(7)	-	-	-	-	-
Totale	280	(157)	123	(43)	(9)	(60)	11

Si segnala, che, in linea con le previsioni dell'AdR, nei primi mesi del 2021, la Vostra Società ha rimborsato alle Banche ulteriori circa Euro 1,5 milioni prevalentemente a seguito della cessione di taluni immobili destinati alla ricollocazione. Pertanto, ad oggi, l'indebitamento bancario residuo è pari a circa Euro 9,9 milioni. Peraltro, tenuto conto che la Società detiene in portafoglio titoli BTP del valore nominale di circa Euro 5,3 milioni il cui rimborso alla scadenza (agosto 2021) è destinato al rimborso del predetto indebitamento bancario, ad oggi, l'indebitamento residuo netto della Società sarebbe pari a circa Euro 4,6 milioni.

Il migliore andamento finanziario della Vostra Società rispetto alle previsioni di Piano è stato dovuto, oltre che all'accelerazione dei rimborsi per effetto dei Riscatti Anticipati, anche alla più efficiente ed efficace gestione dei capannoni da recuperare/ricollocare - i cui proventi netti derivanti dalla vendita degli stessi sono destinati al rimborso del Finanziamento Senior Pool - che ha comportato un considerevole risparmio di spese per costi di *refurbishment*, di *improvement* e per indennità di compattamento, previsti nel Piano, nonché al "recupero" di posizioni creditizie vantate dalla Società verso alcuni Soci, originariamente inclusi tra gli utenti "morosi" per i quali il Piano non prevedeva alcun incasso, che, grazie anche alla ritrovata fiducia, hanno regolarizzato (o stanno regolarizzando) le proprie posizioni.

A tal fine si segnala che, come confermato anche dal parere emesso in data 30 aprile 2021 dal professionista che ha rilasciato l'Attestazione ex art. 182 bis L.F., considerate le dinamiche economico, patrimoniali e finanziarie rilevate alla data del 31 dicembre 2020 e i relativi scostamenti rispetto alle previsioni di piano alla stessa data, sino al momento attuale, i differenziali rilevati siano ragionevolmente qualificabili come "non significativi" avendo a riferimento la complessiva economia del Piano, tenuto anche conto del maggiore rimborso dell'indebitamento finanziario riscontrato rispetto alle ipotesi originarie.

Alla luce di quanto sopra, gli Amministratori ritengono che in uno scenario che prescinde da effetti negativi dovuti alla pandemia ancora in atto, la Società sarebbe dotata di adeguate risorse per proseguire nell'operatività nel corso del 2021 e che potrebbe mantenere nel periodo di Piano Industriale adeguati flussi di cassa da destinare a servizio del debito nei termini e in modalità tali da non compromettere la complessiva attuabilità dell'Accordo.

La pandemia e l'emergenza sanitaria hanno determinato, sin da fine febbraio 2020, una situazione di estrema ed eccezionale incertezza sugli scenari di breve e di lungo periodo quanto a dinamica macroeconomica (economia reale, mercati finanziari, bilancio pubblico e debito sovrano), dinamiche settoriali e impatti microeconomici/singole realtà aziendali. Gli impatti strutturali della pandemia sulla Società, come su qualsiasi altra società, potranno quindi valutarsi in modo puntuale solo all'esito della conclusione dell'attuale fase di emergenza sanitaria ed economica e della relativa incertezza.

Alla data del presente documento la Società, data anche la riserva di cassa disponibile, non ha tensioni di cassa. Qualora il trend economico-finanziario della Società prosegua su livelli medi non peggiori di quelli registrati finora e in assenza di componenti negative non ricorrenti, non dovrebbe essere pregiudicata la continuità aziendale nel corso del 2021.

La Società in via fisiologica, sia per gli assetti organizzativi e presidi che autonomamente ha ritenuto di predisporre, sia per i controlli e gli impegni previsti dall'AdR, svolge un monitoraggio sistematico, frequente e continuo della dinamica finanziaria di breve (tesoreria e budget) e medio-lungo periodo. Tale approccio ha evidentemente consentito alla Società di avere informazioni sempre aggiornate sulle dinamiche finanziarie e quindi poter tempestivamente adottare le misure del caso, anche in questa fase di emergenza.

Per tali ragioni e in considerazione di quanto disposto dal comma 2 dell'art. 38 quater della Legge n. 77 del 17 luglio 2020, la Società ha redatto il presente bilancio d'esercizio in ipotesi di continuità aziendale in uno scenario che prescinde dagli eventuali effetti di lungo periodo particolarmente negativi dovuti alla pandemia da Covid-19.

Fatti di particolare rilievo

Riportiamo di seguito alcuni fatti di particolare rilevanza che si ritiene utile portare alla Vostra attenzione.

IMPOSTA COMUNALE TARI 2014, 2015 E 2020

Come più ampiamente descritto nella comunicazione inviata a tutti i soci nello scorso mese di marzo 2021, nel mese di gennaio 2021, la Commissione Tributaria Provinciale ha accolto parzialmente il ricorso del CIS per la TARI 2014 rideterminando l'ammontare del tributo dovuto nella misura del 40% dell'ammontare originario. Si ricorda che il relativo avviso di accertamento era pari complessivamente a ca. 2 €/M.

Nei primi giorni di dicembre 2020 è stato notificato l'avviso di accertamento per la TARI 2015 dell'ammontare complessivo di ca. 2,1 €/M. Si evidenzia che l'avviso di accertamento è esecutivo ai sensi dell'art. 1 comma 792 Legge 160/2019 del 27 dicembre 2019 in vigore dal 1° gennaio 2020. Avverso tale avviso di accertamento si è provveduto a presentare ricorso in Commissione Tributaria Provinciale e l'udienza è fissata per la fine del mese di giugno 2021.

Nel mese di settembre 2020 è pervenuto l'avviso di liquidazione per la TARI 2020 dell'ammontare di ca. 1,6 €/M. Anche avverso tale avviso di liquidazione si è provveduto a presentare ricorso in Commissione Tributaria Provinciale. L'udienza di trattazione – avvenuta non in presenza a causa dell'emergenza sanitaria in atto - si è tenuta alla fine del mese di aprile 2021 e si è in attesa del deposito della sentenza.

Le contestazioni alla base dei ricorsi sono ancora una volta (i) difetto di «soggettività passiva» (si ricorda, infatti, che ai fini del Tributo i «soggetti passivi» sono i conduttori degli immobili), (ii) mancato

svolgimento del servizio da parte del Comune all'interno ed all'esterno del Centro, (iii) errata indicazione della «destinazione d'uso» degli immobili e (conseguente) (iv) errata applicazione della voce di tariffa.

Si evidenzia che, ad oggi, nulla è stato ricevuto dal Comune in relazione alle annualità 2016 e 2017.

Si ritiene, anche sulla base del parere del consulente legale della società, che, ferma l'alea comunque presente in qualunque giudizio, ragionevolmente il rischio di soccombenza dell'intero ammontare delle cartelle può essere considerato remoto anche in considerazione della giurisprudenza recentemente formatasi sulla vicenda. Pertanto, il bilancio accoglie, nella voce Altri Debiti, uno stanziamento che, unicamente per il rispetto del principio di prudenza per la redazione del bilancio, è stato allineato alle recenti decisioni delle Commissioni Tributarie che, sebbene parzialmente favorevoli alla Società, potrebbero risultare migliorabili per le annualità ancora da definire tenuto conto anche di quanto previsto dalla normativa comunale in materia.

ATTI DI CITAZIONE

Si ricorda che in data 21 maggio 2018, 28 giugno 2018 e 28 novembre 2018 erano stati notificati alla Società tre atti di citazione mediante i quali un gruppo di soci rappresentanti rispettivamente il 23,82%, il 25,90% ed il 18,29% del capitale sociale di CIS S.p.A. avevano impugnato presso il Tribunale di Napoli le delibere assembleari assunte in data 20 febbraio 2018 (nomina dei nuovi componenti del Consiglio di Amministrazione), in data 29 giugno 2017 (approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016) ed in data 25 luglio 2018 (approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017) in quanto ritenute nulle/annullabili.

I Giudici incaricati, con ordinanze rispettivamente del 13 gennaio 2020, del 10 novembre 2020 e del 27 dicembre 2019, in accoglimento delle eccezioni formulate dalla Società, dichiaravano l'incompetenza per territorio del Tribunale di Napoli, essendo competente a dirimere le controversie il Tribunale di Milano.

Con atti di citazione notificati in data 1° giugno 2020 ed in data 26 gennaio 2021, i soci impugnanti hanno riassunto innanzi al Tribunale di Milano i giudizi relativi alle delibere assembleari del 25 luglio 2018 (approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017) e del 29 giugno 2017 (approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016) all'uopo riproponendo integralmente le medesime domande già svolte innanzi al Tribunale di Napoli.

Nella prima udienza relativa all'impugnazione della delibera assembleare del 25 luglio 2018 (approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017) tenutasi in data 7 aprile 2021, il legale di controparte ha formalizzato la rinuncia agli atti di taluni soci, rappresentando altresì che, in virtù delle rinunce agli atti pervenutegli anche con riferimento al giudizio di impugnazione relativo al bilancio d'esercizio 2016 (anch'esso assegnato al medesimo giudice relatore), allo stato si registra una coincidenza soggettiva tra i soci che figurano come attori in entrambi i giudizi. A fronte di ciò, il legale di controparte ha quindi, insistito affinché il Giudice disponga la riunione dei due giudizi.

Il Giudice, rilevando l'opportunità che i predetti procedimenti siano in ogni caso trattati, se non in un giudizio riunito, quantomeno in via parallela, ha rinviato la causa all'udienza del 23 novembre 2021, data in cui si terrà anche la prima udienza di comparizione delle parti nell'ambito del giudizio relativo all'impugnativa della delibera assembleare del 29 giugno 2017 (approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016).

Si ritiene che, anche sulla base del parere dei legali che seguono i contenziosi sopra indicati, il rischio di soccombenza sia di grado remoto.

PROGETTO RIPOSIZIONAMENTO CIS

Nel mese di settembre dell'anno 2017 fu presentato un progetto di rinnovamento e riposizionamento globale del CIS per renderlo attuale ai tempi e nuovamente punto di riferimento per la clientela. A seguito di un *customer survey* che ha interessato tutte le aziende del Centro e di un'analisi del mercato B2B, è stato elaborato il progetto denominato "Riposizionamento CIS" che identificava in (i) Revisione dell'immagine (nuovo sito web, *app mobile*, newsletter, *digital marketing*, arte urbana e restyling arredi), (ii) Revisione delle infrastrutture (*relamping*, riqualificazione bagni e torri, rifacimento aree a verde, illuminazione insegne, segnaletica interna e rinnovamento ceste dei rifiuti) e (iii) Sviluppo commerciale (campagna marketing, internazionalizzazione, digitalizzazione, formazione/CIS Academy, nuovi servizi alle aziende) le tre principali aree di intervento.

Il progetto, partito alla fine dell'anno 2018, nell'esercizio in esame ha visto il completamento di alcune attività quali, in particolare, il rifacimento delle aree a verde, l'illuminazione delle insegne e la riqualificazione delle torri.

RIVALUTAZIONE DEI BENI D'IMPRESA

Decreto Legge n. 104 del 14 agosto 2020 convertito in Legge 13 ottobre 2020 n. 126

Il decreto legge in oggetto prevede talune misure a supporto delle imprese a seguito della pandemia in corso - cd. «rafforzamento patrimoniale» - tra cui la possibilità di procedere ad una rivalutazione di talune categorie di immobili mediante pagamento agevolato di un'imposta sostitutiva del 3% (anche in tre esercizi) e, in caso di affrancamento, di un'ulteriore imposta del 10%.

La società si è avvalsa di tale facoltà identificando taluni immobili che sono stati oggetto di una specifica perizia di valutazione asseverata da parte della società DUFF & PHELPS REAG SpA. Emessa in data 9 aprile 2021. In particolare, ad eccezione degli immobili "merce" e di quelli in leasing – esclusi dalla normativa – non si è proceduto a rivalutare i beni costituenti le infrastrutture del Centro (aree a verde, strade, piazzali, impianti di illuminazione ed idrico ecc.) mentre sono stati oggetto di valutazione secondo il valore corrente di utilizzo (cd. VCU) i piani terra delle Torri, inclusi i locali adibiti a bar, taluni uffici di proprietà della Società, la caserma dei VV.FF. e gli edifici localizzati sul viale centrale del Centro (cd. Edifici triangolari).

Come meglio dettagliato nella Nota Integrativa, l'operazione di rivalutazione ha comportato un incremento delle immobilizzazioni materiali di circa Euro 1.926 mila ed un incremento del Patrimonio Netto di circa Euro 1.868 mila (al netto dell'imposta sostitutiva del 3% di circa Euro 58 mila contabilizzata tra i Debiti Tributari).

Attività di direzione e coordinamento

Ai sensi del comma 5 dell'art. 2497-bis del Codice civile si rende noto che la Società non appartiene ad alcun Gruppo e, quindi, non è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte di altra.

Situazione patrimoniale e finanziaria

Al fine di una migliore comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione dello Stato Patrimoniale.

Stato Patrimoniale Attivo

Voce	Esercizio 2020	%	Esercizio 2019	%	Variatz. Assoluta	Variatz. %
CAPITALE CIRCOLANTE	16.079.919	23,87 %	15.366.039	25,95 %	713.880	4,65 %
Liquidità immediate	5.067.298	7,52 %	3.241.128	5,47 %	1.826.170	56,34 %
Disponibilità liquide	5.067.298	7,52 %	3.241.128	5,47 %	1.826.170	56,34 %
Liquidità differite	10.733.959	15,93 %	11.825.726	19,97 %	(1.091.767)	(9,23) %
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	8.373.097	12,43 %	8.929.077	15,08 %	(555.980)	(6,23) %
Rimanenze	2.360.862	3,50 %	2.896.649	4,89 %	(535.787)	(18,50) %
Ratei e Risconti	278.662	0,41 %	299.185	0,51 %	(20.523)	(6,86) %
Ratei e risconti attivi a BT	278.662	0,41 %	299.185	0,51 %	(20.523)	(6,86) %
IMMOBILIZZAZIONI	51.298.188	76,13 %	43.838.848	74,05 %	7.459.340	17,02 %
Immobilizzazioni immateriali	7.985	0,01 %	11.705	0,02 %	(3.720)	(31,78) %
Immobilizzazioni materiali	22.475.264	33,36 %	20.962.913	35,41 %	1.512.351	7,21 %
Immobilizzazioni finanziarie	18.407.653	27,32 %	12.654.102	21,37 %	5.753.551	45,47 %
Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine	10.200.627	15,14 %	9.963.268	16,83 %	237.359	2,38 %
Ratei e risconti attivi a MT/LT	206.659	0,31 %	246.860	0,42 %	(40.201)	(16,28) %
TOTALE IMPIEGHI	67.378.107	100,00 %	59.204.887	100,00 %	8.173.220	13,80 %

Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Esercizio 2020	%	Esercizio 2019	%	Variatz. Assolute	Variatz. %
CAPITALE DI TERZI	28.074.614	41,67%	26.941.417	45,51%	1.133.197	4,21 %

Voce	Esercizio 2020	%	Esercizio 2019	%	Variaz. Assolute	Variaz. %
Passività correnti	15.346.915	22,78 %	6.778.947	11,45 %	8.567.968	126,39 %
Debiti a breve termine	15.346.915	22,78 %	6.778.947	11,45 %	8.567.968	126,39 %
Passività consolidate	11.186.048	16,60 %	17.480.745	29,53 %	(6.294.697)	(36,01) %
Debiti a m/l termine	7.007.225	10,40 %	15.270.083	25,79%	(8.262.858)	(54,11) %
Fondi per rischi e oneri	3.455.700	5,13 %	1.540.000	2,60 %	1.915.700	124,40 %
TFR	723.123	1,07 %	670.662	1,13 %	52.461	7,82 %
Ratei e Risconti	1.541.651	2,29 %	2.681.725	4,53 %	(1.140.074)	(42,51) %
Ratei e risconti passivi a BT	70.999	0,11 %	291.865	0,49 %	(220.866)	(75,67) %
Ratei e risconti passivi a MT/LT	1.470.652	2,18 %	2.389.860	4,04 %	(919.208)	(38,46) %
CAPITALE PROPRIO	39.303.493	58,33 %	32.263.470	54,49 %	7.040.023	21,82 %
Capitale sociale	26.008.819	38,60 %	26.008.819	43,93 %	0	0,00 %
Riserve	185.935.037	275,96 %	184.045.904	310,86 %	1.889.133	1,03 %
Utili (perdite) portati a nuovo	(177.808.320)	(263,90) %	(178.132.587)	(300,87) %	324.267	(0,18) %
Utile (perdita) dell'esercizio	5.167.957	7,67 %	341.334	0,58 %	4.826.623	1.414,05 %
TOTALE FONTI	67.378.107	100,00 %	59.204.887	100,00 %	8.173.220	13,80 %

Situazione economica

Per meglio comprendere il risultato della gestione della Società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione del Conto Economico con conseguente riclassificazione, ove occorrente, delle voci dell'esercizio precedente per una migliore comprensione.

Conto Economico

Voce	Esercizio 2020	%	Esercizio 2019	%	Variaz. Assolute	Variaz. %
VALORE DELLA PRODUZIONE	15.427.027	100,00 %	12.742.954	100,00 %	2.684.073	21,06 %
- Consumi di materie prime	69.716	0,45 %	195.223	1,53 %	(125.507)	(64,29) %
- Spese generali	7.935.073	51,44 %	8.206.666	64,40 %	(271.593)	(3,31) %
VALORE AGGIUNTO	7.422.238	48,11 %	4.341.065	34,07 %	3.081.173	70,98 %
- Altri ricavi (risarcimento assicurativo)	2.100.700	13,62 %	0	0,00 %	2.100.700	---
- Costo del personale	1.674.427	10,85 %	1.733.178	13,60 %	(58.751)	(3,39) %

Voce	Esercizio 2020	%	Esercizio 2019	%	Variaz. Assolute	Variaz. %
- oneri diversi di gestione	3.997.922	25,92 %	1.080.627	8,48 %	2.917.295	269,96 %
MARGINE OPERATIVO LORDO	(350.811)	(2,27) %	1.527.260	(11,99) %	(1.878.071)	(122,97) %
- Ammortamenti e svalutazioni	1.705.324	11,05 %	1.583.189	12,42 %	122.135	7,71 %
RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)	(2.056.135)	(13,33) %	(55.929)	(0,44) %	(2.000.206)	3.576,33 %
+ Altri ricavi (risarcimento assicurativo)	2.100.700	13,62 %	0	0,00 %	2.100.700	---
- Accantonamenti	2.115.700	13,71 %	15.000	0,12 %	2.100.700	14.004,67 %
REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA	(2.071.135)	(13,43) %	(70.929)	(0,56) %	(2.000.206)	2.820,01 %
+ Proventi finanziari	742.416	4,81 %	909.455	7,14 %	(167.039)	(18,37) %
RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)	(1.328.719)	(8,61) %	838.526	6,58 %	(2.167.245)	(258,46) %
+ Oneri finanziari	(217.054)	(1,41) %	(187.039)	(1,47) %	(30.015)	16,05 %
REDDITO ANTE RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE	(1.545.773)	(10,02) %	651.487	5,11 %	(2.197.260)	(337,27) %
+ Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	6.799.866	44,08 %	(266.492)	(2,09) %	7.066.358	(2.651,62) %
REDDITO ANTE IMPOSTE	5.254.093	34,06 %	384.995	3,02 %	4.869.098	1.264,72 %
- Imposte sul reddito dell'esercizio	86.136	0,56 %	43.661	0,34 %	42.475	97,28 %
REDDITO NETTO	5.167.957	33,50 %	341.334	2,68 %	4.826.623	1.414,05 %

Principali indicatori della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica

Sulla base delle precedenti riclassificazioni, vengono calcolati i seguenti principali indicatori di bilancio:

INDICE	Esercizio 2020	Esercizio 2019	Variazioni %
Indice di indebitamento	0,71	0,84	(14,46) %

L'indice esprime il rapporto fra il capitale di terzi e il capitale proprio

Oneri finanziari su fatturato	1,96 %	2,23 %	(11,95) %
--------------------------------------	---------------	---------------	------------------

L'indice esprime il rapporto tra gli oneri finanziari ed il fatturato dell'azienda

INDICE	Esercizio 2020	Esercizio 2019	Variazioni %
Capitale circolante netto	662.005	8.295.227	(92,02) %
<i>E' costituito dalla differenza fra il Capitale circolante lordo e le passività a breve termine. Esprime in valore assoluto la capacità dell'impresa di fronteggiare gli impegni a breve con le disponibilità esistenti</i>			
R.O.E.	13,15 %	1,06 %	1.142,85 %
<i>L'indice misura la redditività del capitale proprio investito nell'impresa</i>			
R.O.I.	(3,05) %	(0,09) %	3.130,38 %
<i>L'indice misura la redditività e l'efficienza del capitale investito rispetto all'operatività aziendale caratteristica</i>			

Informazioni ex art 2428 c.c.

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

Principali rischi e incertezze a cui è esposta la società

Ai sensi e per gli effetti del primo comma dell'art. 2428 del Codice civile si riportano di seguito i principali rischi e incertezze a cui è esposta la Società.

Rischi legali

I rischi legali sono quelli tipici per una società della dimensione, tipologia e operatività di Cis; gli stessi sono monitorati e gestiti in maniera puntuale e continua attraverso strutture interne e primari consulenti esterni. Si rinvia alla Nota Integrativa per le informazioni relative ai riflessi contabili.

Rischi di credito

Il rischio creditizio è quello tipico connesso ai contratti di leasing e locazione. Tale rischio viene monitorato e gestito dalla Società come parte del proprio core business, attraverso strutture interne e professionisti esterni. In relazione a taluni utenti per i quali si sono consolidate posizioni di morosità, Cis ha attivato le procedure legali per il recupero del credito, procedure essenzialmente mirate, nei casi in cui non è possibile recuperare il credito residuo, alla riacquisizione dell'immobile condotto in leasing.

Rischi di liquidità

La struttura finanziaria della Società, negli esercizi precedenti, è andata in tensione per l'intrecciarsi di una situazione di crisi industriale e finanziaria a livello di sistema con le difficoltà settoriali e le problematiche specifiche della Società (ad esempio: crisi economico-finanziaria degli utenti, struttura e livello dell'indebitamento, ecc.).

Per stabilizzare la struttura finanziaria della Società è stato avviato un dialogo con il ceto bancario che si è concretizzato con la cd "Manovra Finanziaria" indicata in precedenza e illustrata nel paragrafo "continuità aziendale" della Nota integrativa.

Rischi di settore

Per quanto attiene ad eventuali fattori di rischio connessi al mercato immobiliare, Vi segnaliamo che la Società ovviamente risente del contesto di mercato, ma permane una domanda di spazi commerciali soprattutto da parte di operatori di medie / grosse dimensioni.

Il profilo e lo standing dei conduttori nonché la molteplicità delle società operanti nella struttura costituiscono ulteriori fattori che concorrono ad attenuare il rischio di settore.

Rischio di *business interruption* legato alla diffusione di malattie infettive

La diffusione su scala globale di emergenze epidemiologiche o pandemiche che colpiscono la popolazione (i.e. COVID-19) può determinare, oltre a un deterioramento del quadro macroeconomico, rallentamenti nell'attività dell'impresa, derivanti da provvedimenti emanati da autorità nazionali ed estere, da indisponibilità di personale, da difficoltà incontrate dalla clientela e da discontinuità nella catena di fornitura. Il management monitora attentamente l'evoluzione di tali fenomeni e pone in essere le opportune azioni al fine di preservare la salute del personale societario, garantire l'operatività societaria, il funzionamento del centro e l'erogazione dei servizi di *facility management*. Si segnala che, dato il settore in cui la Società opera, molte delle attività possono essere remotizzate cosa fatta fin dal primo momento da CIS SpA. Peraltro, nonostante la Società abbia messo in atto delle misure previste dalla normativa di volta in volta vigente per garantire la tutela dei propri dipendenti e della *business continuity*, non si può assicurare che tali presidi siano in grado di assicurare la loro totale efficacia.

CIS SpA è dotata di processi che supportano l'identificazione, la gestione e il monitoraggio degli eventi con potenziali impatti significativi sulle risorse e sul business dell'impresa, con l'obiettivo di massimizzare la tempestività e l'efficacia delle azioni intraprese.

Si ricorda che il Consiglio di Amministrazione della società ha attivato una delega speciale finalizzata alla Supervisione del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi ("SCIGR"), in linea con i requisiti del codice di Autodisciplina delle società quotate e con le *best practice* di riferimento.

Principali indicatori non finanziari

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

Informativa sull'ambiente

Si attesta che la Società non ha intrapreso particolari politiche di impatto ambientale perché non necessarie in relazione all'attività svolta.

Nel corso dell'esercizio in esame, la Società non ha causato danni all'ambiente né è stata sanzionata per reati ambientali.

Informazioni sulla gestione del personale

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati infortuni gravi sul lavoro che hanno comportato gravi lesioni al personale iscritto al libro matricola, né si sono avuti addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti per cui la Società sia stata dichiarata responsabile.

Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi e per gli effetti di quanto riportato al punto 1 del terzo comma dell'art. 2428 del Codice civile, si attesta che nel corso dell'esercizio non sono state svolte attività di ricerca e sviluppo.

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti, sottoposte al controllo delle controllanti e parti correlate

Come meglio specificato nella Nota Integrativa, la Vostra Società detiene azioni di CISFI S.p.A. ed Interporto Campano S.p.A., rispettivamente società holding del Gruppo CISFI e società sua controllata.

Tenuto conto di ciò, di seguito si espongono le informazioni relative alle operazioni tra la Vostra Società e le società del Gruppo CISFI che sono state realizzate a correnti condizioni di mercato ed in continuità con quanto già effettuato nei precedenti esercizi, tenuto anche conto degli effetti delle fusioni avvenute nel 2019 che hanno interessato rispettivamente la società CIS Shopping S.r.l. (incorporata in CISFI SpA) e le società Intership S.r.l. e Interporto Communication S.r.l. (incorporate in TIN S.p.A.):

Società	Crediti finanziari	Altri titoli immobilizzati	Crediti Commerciali	Debiti Commerciali	Ricavi	Costi
Interporto Campano S.p.A.	10.084.483	7.000.000	392.500	811.899	7.911.007	1.030.411
CISFI S.p.A.	-	-	16.375	-	1.000	-
T.I.N. S.p.A.	-	-	160.172	-	-	-
	10.084.483	7.000.000	569.047	811.899	7.912.007	1.030.411

INTERPORTO CAMPANO SPA:

Si ricorda che i crediti finanziari verso Interporto Campano SpA si riferiscono alla quota residuale del finanziamento verso Interporto Campano - comprensiva degli interessi attivi (tasso 1% annuo) maturati a tutto il 31 dicembre 2020 (pari a ca 0,2 €/M) - e sono esposti al netto dell'ammontare di Euro 7 milioni versati da Interporto Campano a rimborso del Finanziamento MPS al momento della vendita del pacchetto azionario detenuto da Interporto in Gesac (cd. Debito regresso), la cui eventuale futura debenza risulta subordinata a talune previsioni dei rispettivi AdR.

Gli altri titoli immobilizzati si riferiscono all'ammontare del prestito obbligazionario "Convertendo" emesso da Interporto Campano S.p.A. e sottoscritto da CIS in sede di *Closing* del valore nominale al 31 dicembre 2020 di circa Euro 19,4 milioni comprensivo degli interessi maturati fino a tale data (circa Euro 0,7 milioni al tasso dell'1% annuo), esposti al netto del relativo fondo svalutazione di circa Euro 13,1 milioni adeguato nell'esercizio, sulla base delle attuali informazioni disponibili, per tenere conto dell'eventuale futura debenza del Debito regresso.

I crediti e debiti commerciali fra Cis e Interporto attengono alla normale operatività.

CISFI SPA

Il credito commerciale verso la società CISFI SpA si riferisce principalmente a canoni di locazione ed a servizi amministrativi per la tenuta della contabilità. A seguito della fusione per incorporazione avvenuta a novembre 2019 della società Cis Shopping srl, gli importi indicati nella tabella sono comprensivi dei crediti e dei ricavi verso quest'ultima.

T.I.N. SPA

Il credito commerciale verso la società T.I.N. SpA include anche i crediti vantati verso le società Intership srl ed Interporto Communication srl che, a seguito di fusione per incorporazione avvenuta a dicembre 2019, sono confluiti nella società T.I.N. SpA e si riferiscono al riaddebito di costi del personale ed al residuo ancora dovuto al CIS per la realizzazione di una centrale tecnologica per le telecomunicazioni formati in esercizi precedenti.

Azioni proprie

Nel prospetto di seguito riportato si riepiloga la situazione relativa alle azioni proprie con riferimento al 31 dicembre 2020 e alle movimentazioni subite nel corso dell'esercizio.

L'acquisto di azioni proprie ha comportato, ai sensi dell'art. 2357-ter del Codice civile, l'iscrizione nel passivo del bilancio di una "Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio".

Descrizione	31/12/2019	Incrementi	Decrementi	31/12/2020
Azioni proprie	1.935.744	-	15.505	1.920.239

Al 31 dicembre 2020 la Società possiede 5.334.120 (5.083.128 al 31 dicembre 2019) azioni proprie del valore nominale complessivo di Euro 2.773.742 (Euro 2.643.227 al 31 dicembre 2019), pari al 10,66% (10,16% al 31 dicembre 2019) del capitale sociale.

Azioni/quote della società controllante

La Società non risulta sottoposta ad attività di direzione e coordinamento da parte di altre società.

Evoluzione prevedibile della gestione

Ai sensi e per gli effetti di quanto indicato al punto 6) del terzo comma dell'art. 2428 del Codice civile, si rinvia alle considerazioni effettuate nel paragrafo "Continuità aziendale" della Nota Integrativa.

Inoltre, in riferimento all'emergenza sanitaria in atto, la Società continuerà ad attenersi con grande scrupolo alle prescrizioni previste tempo per tempo dalla normativa nazionale e regionale facendo in modo di tutelare al massimo la salute dei dipendenti e contestualmente garantire il corretto e completo svolgimento delle attività aziendali e dei servizi di *facility management* per il Centro.

Uso di strumenti finanziari rilevanti per la valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio

La Società, con il perfezionamento dell'accordo di ristrutturazione, ha estinto tutti gli strumenti finanziari derivati in essere.

Nel 2017 la Società ha emesso Strumenti Finanziari Partecipativi per i cui dettagli si rinvia a quanto indicato nella Nota Integrativa nonché a quanto stabilito, anche con riferimento ai diritti amministrativi e patrimoniali, nello Statuto e nel Regolamento.

Tutela della privacy e protezione dei dati:

Per quanto concerne infine i necessari aggiornamenti di periodo previsti dal Regolamento Europeo n. 679/2016 (c.d. "GDPR"), Vi comunichiamo che essi sono stati regolarmente effettuati. Il trattamento dei dati viene eseguito nel rispetto del sopracitato provvedimento normativo.

Sedi secondarie

In osservanza di quanto disposto dall'art. 2428 del Codice civile, si dà di seguito evidenza delle sedi operative secondarie della Società:

Indirizzo	Località
EDIFICIO SERVIZI LOTTO D1, INTERPORTO DI NOLA	NOLA

Conclusioni

Signori Soci, alla luce delle considerazioni svolte nei punti precedenti e di quanto esposto nella Nota Integrativa, Vi invitiamo:

- ad approvare il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2020 unitamente alla Nota integrativa ed alla presente Relazione che lo accompagnano;
- a destinare il risultato d'esercizio in conformità con la proposta formulata nella nota integrativa.

CIS - CENTRO INGROSSO SVILUPPO CAMPANIA "GIANNI NAPPI" S.P.A.

Nola, 27 maggio 2021

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Ferdinando Grimaldi

BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31/12/2020

Stato Patrimoniale Ordinario

	31/12/2020	31/12/2019
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	7.985	187
7) altre	-	11.518
<i>Totale immobilizzazioni immateriali</i>	<i>7.985</i>	<i>11.705</i>
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	21.164.036	19.932.425
2) impianti e macchinario	904.116	810.001
3) attrezzature industriali e commerciali	93.483	90.549
4) altri beni	28.824	29.188
5) immobilizzazioni in corso e acconti	284.805	100.750
<i>Totale immobilizzazioni materiali</i>	<i>22.475.264</i>	<i>20.962.913</i>
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	6.070.347	6.073.636
<i>Totale partecipazioni</i>	<i>6.070.347</i>	<i>6.073.636</i>
3) altri titoli	12.337.306	6.580.466
<i>Totale immobilizzazioni finanziarie</i>	<i>18.407.653</i>	<i>12.654.102</i>
<i>Totale immobilizzazioni (B)</i>	<i>40.890.902</i>	<i>33.628.720</i>
C) Attivo circolante		
I – Rimanenze		
4) prodotti finiti e merci	2.360.862	2.896.649
<i>Totale rimanenze</i>	<i>2.360.862</i>	<i>2.896.649</i>
II – Crediti		
1) verso clienti	8.105.759	7.323.981
esigibili entro l'esercizio successivo	7.830.301	7.285.882
esigibili oltre l'esercizio successivo	275.458	38.099
5-bis) crediti tributari	238.086	384.310
esigibili entro l'esercizio successivo	238.086	384.310
5-quater) verso altri	10.229.879	11.184.054
esigibili entro l'esercizio successivo	304.710	1.258.885

	31/12/2020	31/12/2019
esigibili oltre l'esercizio successivo	9.925.169	9.925.169
Totale crediti	18.573.724	18.892.345
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	5.065.475	3.237.492
3) danaro e valori in cassa	1.823	3.636
Totale disponibilità liquide	5.067.298	3.241.128
Totale attivo circolante (C)	26.001.884	25.030.122
D) Ratei e risconti	485.321	546.045
Totale attivo	67.378.107	59.204.887
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I – Capitale	26.008.819	26.008.819
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	1.860.697	1.872.121
III - Riserve di rivalutazione	1.867.985	-
IV - Riserva legale	384.302	367.235
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	183.742.292	183.742.292
Totale altre riserve	183.742.292	183.742.292
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(177.808.320)	(178.132.587)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	5.167.957	341.334
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(1.920.239)	(1.935.744)
Totale patrimonio netto	39.303.493	32.263.470
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	3.455.700	1.540.000
Totale fondi per rischi ed oneri	3.455.700	1.540.000
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	723.123	670.662
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti	2.001.040	2.001.040
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.001.040	2.001.040
4) debiti verso banche	11.389.548	13.062.588
esigibili entro l'esercizio successivo	6.800.464	229.511
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.589.084	12.833.077
6) acconti	127.840	59.747
esigibili entro l'esercizio successivo	127.840	59.747
7) debiti verso fornitori	3.254.929	4.201.618
esigibili entro l'esercizio successivo	3.254.929	4.201.618
12) debiti tributari	556.975	626.765

	31/12/2020	31/12/2019
esigibili entro l'esercizio successivo	337.201	309.314
esigibili oltre l'esercizio successivo	219.774	317.451
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	108.767	114.719
esigibili entro l'esercizio successivo	108.767	114.719
14) altri debiti	4.915.041	1.982.553
esigibili entro l'esercizio successivo	4.717.714	1.864.038
esigibili oltre l'esercizio successivo	197.327	118.515
<i>Totale debiti</i>	<i>22.354.140</i>	<i>22.049.030</i>
E) Ratei e risconti	1.541.651	2.681.725
<i>Totale passivo</i>	<i>67.378.107</i>	<i>59.204.887</i>

Conto Economico Ordinario

	31/12/2020	31/12/2019
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	11.072.105	8.400.449
5) altri ricavi e proventi		
Altri	4.354.922	4.342.505
<i>Totale altri ricavi e proventi</i>	<i>4.354.922</i>	<i>4.342.505</i>
<i>Totale valore della produzione</i>	<i>15.427.027</i>	<i>12.742.954</i>
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	60.208	34.395
7) per servizi	7.804.838	8.061.181
8) per godimento di beni di terzi	130.235	145.485
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.194.250	1.232.486
b) oneri sociali	396.152	392.725
c) trattamento di fine rapporto	81.237	86.389
e) altri costi	2.788	21.578
<i>Totale costi per il personale</i>	<i>1.674.427</i>	<i>1.733.178</i>
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	11.719	11.967
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	840.456	786.843
c) altre svalutazioni di immobilizzazioni	79.837	-
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	773.312	784.379
<i>Totale ammortamenti e svalutazioni</i>	<i>1.705.324</i>	<i>1.583.189</i>

	31/12/2020	31/12/2019
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	9.508	160.828
12) accantonamenti per rischi	15.000	15.000
13) altri accantonamenti	2.100.700	-
14) oneri diversi di gestione	3.997.922	1.080.627
<i>Totale costi della produzione</i>	<i>17.498.162</i>	<i>12.813.883</i>
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(2.071.135)	(70.929)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
Altri	742.416	909.455
<i>Totale proventi diversi dai precedenti</i>	<i>742.416</i>	<i>909.455</i>
<i>Totale altri proventi finanziari</i>	<i>742.416</i>	<i>909.455</i>
17) interessi ed altri oneri finanziari		
Altri	217.054	187.039
<i>Totale interessi e altri oneri finanziari</i>	<i>217.054</i>	<i>187.039</i>
<i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i>	<i>525.362</i>	<i>722.416</i>
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
a) di partecipazioni	-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	7.000.000	-
<i>Totale rivalutazioni</i>	<i>7.000.000</i>	<i>-</i>
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	3.289	70.185
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	196.845	196.307
<i>Totale svalutazioni</i>	<i>200.134</i>	<i>266.492</i>
<i>Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18-19)</i>	<i>6.799.866</i>	<i>(266.492)</i>
Risultato prima delle imposte (A-B+C+D)	5.254.093	384.995
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	86.136	43.661
imposte relative ad esercizi precedenti	-	-
<i>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>	<i>86.136</i>	<i>43.661</i>
21) Utile (perdita) dell'esercizio	5.167.957	341.334

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	Importo al 31/12/2020	Importo al 31/12/2019
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	5.167.957	341.334
Imposte sul reddito	86.136	43.661
Interessi passivi/(attivi)	(525.362)	(722.415)
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	45.223	110.169
<i>1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</i>	<i>4.773.954</i>	<i>(227.251)</i>
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	96.237	101.389
Ammortamenti delle immobilizzazioni	852.175	798.810
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	200.134	266.493
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(7.214.495)	(254.783)
<i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	<i>(6.065.949)</i>	<i>911.909</i>
<i>2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>(1.291.995)</i>	<i>684.658</i>
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	9.508	160.828
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(781.778)	730.775
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(946.689)	1.155.608
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	60.724	39.430
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(1.140.074)	(113.404)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	3.842.741	1.004.882
<i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>1.044.432</i>	<i>2.978.119</i>
<i>3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>(247.563)</i>	<i>3.662.777</i>
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	559.796	210.129
(Imposte sul reddito pagate)	-	(194.483)
(Utilizzo dei fondi)	1.871.924	(53.271)
<i>Totale altre rettifiche</i>	<i>2.431.720</i>	<i>(37.625)</i>
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	2.184.157	3.625.152
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(570.007)	(575.602)
Disinvestimenti	608.306	714.078

	Importo al 31/12/2020	Importo al 31/12/2019
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(8.000)	-
Disinvestimenti	-	-
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	-	(1.280.673)
Disinvestimenti	1.280.673	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	1.310.972	(1.142.197)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	-	-
(Rimborso finanziamenti)	(1.673.040)	(4.821.808)
Mezzi propri		
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	4.081	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(1.668.959)	(4.821.808)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	1.826.170	(2.338.853)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	3.237.492	5.577.376
Assegni	-	-
Danaro e valori in cassa	3.636	2.605
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	3.241.128	5.579.981
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	5.065.475	3.237.492
Danaro e valori in cassa	1.823	3.636
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	5.067.298	3.241.128

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2020. CIS - CENTRO INGROSSO SVILUPPO CAMPANIA "GIANNI NAPPI" S.P.A ("CIS" o la "Società") gestisce il polo per il commercio all'ingrosso più grande d'Europa, con una superficie di circa 1 milione di mq.

Il presente bilancio d'esercizio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione nel maggior termine di 180 giorni così come consentito dall'art. 3, comma 3, D.L. n. 183/2020 (convertito in L. 21/2021), che riporta un utile dell'esercizio di Euro 5.167.957 ed un Patrimonio netto di Euro 39.303.493, è stato predisposto nel presupposto della continuità aziendale che si basa sull'avvenuta omologa dell'Accordo di Ristrutturazione del debito esecutivo del piano di risanamento attestato ex art. 182 bis L.F. ("Accordo" o l'"Accordo di Ristrutturazione" o "AdR") nonché sulla finalizzazione dell'AdR con il ceto bancario, intervenuto in data 21 aprile 2017.

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 e la presente Nota Integrativa, sono stati redatti secondo le norme del Codice civile in materia di Bilancio d'esercizio così come riformate dal Decreto Legislativo n. 139/15 in attuazione della Direttiva Europea 2013/34.

Il Bilancio risulta costituito dai seguenti documenti:

1. Stato Patrimoniale;
2. Conto Economico;
3. Rendiconto Finanziario;
4. Nota Integrativa.

La presente Nota Integrativa ha la funzione di fornire l'illustrazione, l'analisi e, in taluni casi, un'integrazione dei dati di Bilancio e contiene le informazioni richieste dall'art. 2427 Codice civile che sono in linea con le modifiche normative introdotte dal Dlgs 139/15 e con i principi contabili emessi dall'Organismo Italiano di Contabilità.

CONTINUITA' AZIENDALE

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, la Società ha realizzato un utile di circa 5,2 milioni di Euro e presenta un patrimonio netto pari a circa 39,3 milioni di Euro. Al 31 dicembre 2020 l'indebitamento finanziario della Società è pari a circa Euro 13,4 milioni di cui (i) circa Euro 2,0 milioni relativi a debiti verso Soci, con scadenza oltre l'esercizio successivo e (ii) circa Euro 11,4 milioni relativi a debiti verso banche. Tenuto conto che (i) le disponibilità liquide alla stessa data, al netto dei risarcimenti assicurativi da destinare al ripristino dei capannoni incendiati (pari a ca Euro 2,1 milioni), ammontano a circa Euro 3,0 milioni e (ii) il valore dei titoli di Stato detenuti dalla Società destinati a rimborso del debito bancario è pari a circa Euro 5,4 milioni, l'indebitamento finanziario netto al 31 dicembre 2020 è pari a circa Euro 5,0 milioni.

Come già precisato, il presente Bilancio chiuso al 31 dicembre 2020 è stato predisposto nel presupposto della continuità aziendale che si basa sulla definitiva sottoscrizione, in data 21 aprile 2017, dell'AdR (*Closing*) omologato dal Tribunale di Nola in data 17 novembre 2016, ed in via definitiva, in data 16 febbraio 2017, alla luce del rigetto da parte della Corte d'Appello di Napoli del reclamo proposto avverso il decreto di omologa dell'Accordo.

L'implementazione dell'Accordo è oggetto di monitoraggio da parte di un esperto indipendente e di informativa periodica alle banche. Ad oggi, la Società sta provvedendo con regolarità al pagamento dei debiti finanziari secondo le previsioni dell'AdR. Come evidenziato nella relazione redatta dall'esperto in data 30 aprile 2021, considerate le dinamiche economico, patrimoniali e finanziarie rilevate alla data del 31 dicembre 2020 e i relativi scostamenti rispetto alle previsioni di piano alla stessa data, sino al momento attuale, i differenziali rilevati sono ragionevolmente qualificabili come "non significativi" avendo a riferimento la complessiva economia del Piano, tenuto anche conto del maggiore rimborso dell'indebitamento finanziario riscontrato rispetto alle ipotesi originarie.

Alla luce di quanto sopra, gli Amministratori ritengono che, in uno scenario che prescinde da effetti negativi dovuti alla pandemia ancora in atto, la Società sarebbe dotata di adeguate risorse per proseguire nell'operatività nel corso del 2021 e che potrebbe mantenere nel periodo di Piano Industriale adeguati flussi di cassa da destinare a servizio del debito nei termini e in modalità tali da non compromettere la complessiva attuabilità dell'Accordo.

La pandemia e l'emergenza sanitaria hanno determinato, sin da fine febbraio 2020, una situazione di estrema ed eccezionale incertezza sugli scenari di breve e di lungo periodo quanto a dinamica macroeconomica (economia reale, mercati finanziari, bilancio pubblico e debito sovrano), dinamiche settoriali e impatti microeconomici/singole realtà aziendali. Gli impatti strutturali della pandemia sulla Società, come su qualsiasi altra società, potranno quindi valutarsi in modo puntuale

solo all'esito della conclusione dell'attuale fase di emergenza sanitaria ed economica e della relativa incertezza.

Alla data del presente documento la Società, data anche la riserva di cassa disponibile, non ha tensioni di cassa. Qualora il trend economico-finanziario della Società prosegua su livelli medi non peggiori di quelli registrati finora e in assenza di componenti negative non ricorrenti, non dovrebbe essere pregiudicata la continuità aziendale nel corso del 2021.

La Società in via fisiologica, sia per gli assetti organizzativi e presidi che autonomamente ha ritenuto di predisporre, sia per i controlli e gli impegni previsti dall'AdR, svolge un monitoraggio sistematico, frequente e continuo della dinamica finanziaria di breve (tesoreria e budget) e medio-lungo periodo. Tale approccio ha evidentemente consentito alla Società di avere informazioni sempre aggiornate sulle dinamiche finanziarie e quindi poter tempestivamente adottare le misure del caso, anche in questa fase di emergenza.

Per tali ragioni e in considerazione di quanto disposto dal comma 2 dell'art. 38 quater della Legge n. 77 del 17 luglio 2020, la Società ha redatto il presente bilancio d'esercizio in ipotesi di continuità aziendale in uno scenario che prescinde dagli eventuali effetti di lungo periodo particolarmente negativi dovuti alla pandemia da Covid-19.

Come evidenziato nella tabella che segue, nella quale si riporta un prospetto di riepilogo dell'indebitamento finanziario verso le banche dalla data del 21 aprile 2017 (ante e post *Closing*) fino alla data di chiusura dell'esercizio, il debito residuo al 31 dicembre 2020 è pari a circa Euro 11,4 milioni e si riferisce unicamente alla linea di finanziamento Senior Pool in quanto nel corso del 2018 erano già stati integralmente estinti i finanziamenti Super Senior Pool ed Unicredit Torri, i cui piani di ammortamento prevedevano l'integrale rimborso entro la fine del 2021.

Dati in €/M	Debito al 21 aprile 2017	Conversione in SFP	Debiti post conversione	Rimborsi al Closing	Rimborso credito finanziario da IC	Rimborsi Obbligatori anche anticipati	Debito al 31 dicembre 2020
Super Senior Pool	216	(103)	72	(41)	-	(31)	-
Senior Pool	-	-	41	-	(2)	(28)	11
Unicredit Torri	4	(1)	3	(2)	-	(1)	-
MPS	35	(28)	7	-	(7)	-	-
Interessi di mora (incluso F.do Rischi)	18	(18)	-	-	-	-	-
Conti correnti passivi	7	(7)	-	-	-	-	-
Totale	280	(157)	123	(43)	(9)	(60)	11

Si evidenzia, inoltre, che ai sensi dell'AdR, qualora le Disponibilità Liquide della Società alla data di chiusura dell'esercizio siano superiori rispetto a Euro 3 milioni (cd. Riserva di Cassa), l'eventuale eccedenza deve essere obbligatoriamente rimborsata alle Banche nella tempistica prevista dall'AdR.

Pertanto, tenuto conto che le Disponibilità Liquide al 31 dicembre 2020 della Società, al netto della giacenza del conto che accoglie l'ammontare relativo al risarcimento assicurativo destinato ai lavori di ripristino dei capannoni incendiati (pari a ca Euro 2,1 milioni) erano sostanzialmente pari a circa Euro 3.003 mila, in data 25 gennaio 2021 la stessa ha rimborsato alle Banche ulteriori circa Euro 3 mila a valere sulla linea c.d. Senior (unico finanziamento ancora in essere).

Conformemente con le indicazioni fornite dall'Appendice A – "Operazioni di ristrutturazione del debito" dell'OIC 19, nella tabella seguente è fornita l'informativa sull'esposizione debitoria della Società alla data di bilancio:

Tipologia di debito <i>Dati in Euro migliaia</i>	Scaduti	Non scaduti	Altri debiti	Totale debiti	% debiti ristrutturati	% altri debiti
Debiti verso soci per finanziamenti	-	2.001,0	-	2.001,0		9%
Debiti verso banche	-	11.389,6	-	11.389,6	51%	
Acconti	-	-	127,8	127,8		1%
Debiti verso fornitori	-	-	2.443,0	2.443,0		11%
Debiti verso società del gruppo Cisfi	-	-	811,9	811,9		4%
Debiti tributari	-	-	557,0	557,0		2%
Debiti verso istituti di previdenza	-	-	108,8	108,8		0%
Altri debiti	-	-	4.915,0	4.915,0		22%
Totale	-	13.390,6	8.963,5	22.354,1	51%	49%

Nello schema seguente si illustra la posizione finanziaria netta della Società:

<i>Dati in Euro migliaia</i>	Bilancio 2020	Bilancio 2019	Variazioni
Disponibilità liquide (i.e. cassa e giacenze di conto compreso c/mincolati)	5.067,3	3.241,1	1.826,2
Debiti bancari correnti (i.e. banche a breve e anticipazioni non correlate ad incassi di contributi)	-	-	-
Parte corrente dell'indebitamento non corrente (i.e. scaduto + rate di ammortamento scadenti entro il 31.12.2021)	(6.800,5)	(229,5)	(6.571,0)
Indebitamento finanziario corrente netto (a)	(1.733,2)	3.011,6	(4.744,8)
Altri titoli a garanzia del debito	5.333,2	5.295,7	37,5
Debiti bancari non correnti	(4.589,0)	(12.833,1)	8.244,1
Altre passività finanziarie non correnti (i.e. obbligazioni convertibili e finanziamento CIS)	(2.001,0)	(2.001,0)	-
Indebitamento finanziario non corrente (b)	(1.256,8)	(9.538,4)	8.281,6
Indebitamento finanziario netto o Posizione finanziaria netta (c = a + b)	(2.990,0)	(6.526,8)	3.536,8

FATTI INTERVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Si segnalano i seguenti eventi di rilievo intervenuti dopo la data di chiusura dell'esercizio al 31 dicembre 2020.

RIMBORSI ANTICIPATI OBBLIGATORI DEL 2021

Nel corso dei primi mesi del 2021, la Società ha rimborsato alle banche circa Euro 1,5 milioni prevalentemente per effetto della cessione di taluni immobili destinati alla ricollocazione. Alla data odierna, quindi, il debito residuo verso le banche è pari a circa Euro 9,9 milioni. Peraltro, tenuto conto che la Società detiene in portafoglio titoli BTP del valore nominale di circa Euro 5,3 milioni il cui rimborso alla scadenza (agosto 2021) è destinato al rimborso del predetto indebitamento bancario, ad oggi, l'indebitamento residuo netto della Società sarebbe pari a circa Euro 4,6 milioni.

IMPOSTA COMUNALE TARI 2014, 2015 E 2020

Come più ampiamente descritto nella comunicazione inviata a tutti i soci nello scorso mese di marzo 2021, nel mese di gennaio 2021, la Commissione Tributaria Provinciale ha accolto parzialmente il ricorso del CIS per la TARI 2014 rideterminando l'ammontare del tributo dovuto nella misura del 40% dell'ammontare originario. Si ricorda che il relativo avviso di accertamento era pari complessivamente a ca. 2 €/M.

Nei primi giorni di dicembre 2020 è stato notificato l'avviso di accertamento per la TARI 2015 dell'ammontare complessivo di ca. 2,1 €/M. Si evidenzia che l'avviso di accertamento è esecutivo ai sensi dell'art. 1 comma 792 Legge 160/2019 del 27 dicembre 2019 in vigore dal 1° gennaio 2020. Avverso tale avviso di accertamento si è provveduto a presentare ricorso in Commissione Tributaria Provinciale e l'udienza è fissata per la fine del mese di giugno 2021.

Nel mese di settembre 2020 è pervenuto l'avviso di liquidazione per la TARI 2020 dell'ammontare di ca. 1,6 €/M. Anche avverso tale avviso di liquidazione si è provveduto a presentare ricorso in Commissione Tributaria Provinciale. L'udienza di trattazione – avvenuta non in presenza a causa dell'emergenza sanitaria in atto - si è tenuta alla fine del mese di aprile 2021 e si è in attesa del deposito della sentenza.

Le contestazioni alla base dei ricorsi sono ancora una volta (i) difetto di «soggettività passiva» (si ricorda, infatti, che ai fini del Tributo i “soggetti passivi” sono i conduttori degli immobili), (ii) mancato svolgimento del servizio da parte del Comune all'interno ed all'esterno del Centro, (iii) errata indicazione della «destinazione d'uso» degli immobili e (conseguente) (iv) errata applicazione della voce di tariffa.

Si evidenzia che, ad oggi, nulla è stato ricevuto dal Comune in relazione alle annualità 2016 e 2017.

Si ritiene, anche sulla base del parere del consulente legale della società, che, ferma l'alea comunque presente in qualunque giudizio, ragionevolmente il rischio di soccombenza dell'intero ammontare delle cartelle può essere considerato remoto anche in considerazione della giurisprudenza recentemente formatasi sulla vicenda. Pertanto, il bilancio accoglie, nella voce Altri Debiti, uno stanziamento che, unicamente per il rispetto del principio di prudenza per la redazione del bilancio, è stato allineato alle recenti decisioni delle Commissioni Tributarie che, sebbene parzialmente favorevoli alla Società, potrebbero risultare migliorabili per le annualità ancora da definire tenuto conto anche di quanto previsto dalla normativa comunale in materia.

ATTI DI CITAZIONE

Si ricorda che in data 21 maggio 2018, 28 giugno 2018 e 28 novembre 2018 erano stati notificati alla Società tre atti di citazione mediante i quali un gruppo di soci rappresentanti rispettivamente il 23,82%, il 25,90% ed il 18,29% del capitale sociale di CIS S.p.A. avevano impugnato presso il Tribunale di Napoli le delibere assembleari assunte in data 20 febbraio 2018 (nomina dei nuovi componenti del Consiglio di Amministrazione), in data 29 giugno 2017 (approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016) ed in data 25 luglio 2018 (approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017) in quanto ritenute nulle/annullabili.

I Giudici incaricati, con ordinanze rispettivamente del 13 gennaio 2020, del 10 novembre 2020 e del 27 dicembre 2019, in accoglimento delle eccezioni formulate dalla Società, dichiaravano l'incompetenza per territorio del Tribunale di Napoli, essendo competente a dirimere le controversie il Tribunale di Milano.

Con atti di citazione notificati in data 1° giugno 2020 ed in data 26 gennaio 2021, i soci impugnanti hanno riassunto innanzi al Tribunale di Milano i giudizi relativi alle delibere assembleari del 25 luglio 2018 (approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017) e del 29 giugno 2017 (approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016) all'uopo riproponendo integralmente le medesime domande già svolte innanzi al Tribunale di Napoli.

Nella prima udienza relativa all'impugnazione della delibera assembleare del 25 luglio 2018 (approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017) tenutasi in data 7 aprile 2021, il legale di controparte ha formalizzato la rinuncia agli atti di taluni soci, rappresentando altresì che, in virtù delle rinunce agli atti pervenutegli anche con riferimento al giudizio di impugnazione relativo al bilancio d'esercizio 2016 (anch'esso assegnato al medesimo giudice relatore), allo stato si

registra una coincidenza soggettiva tra i soci che figurano come attori in entrambi i giudizi. A fronte di ciò, il legale di controparte ha quindi, insistito affinché il Giudice disponga la riunione dei due giudizi.

Il Giudice, rilevando l'opportunità che i predetti procedimenti siano in ogni caso trattati, se non in un giudizio riunito, quantomeno in via parallela, ha rinviato la causa all'udienza del 23 novembre 2021, data in cui si terrà anche la prima udienza di comparizione delle parti nell'ambito del giudizio relativo all'impugnativa della delibera assembleare del 29 giugno 2017 (approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016).

Si ritiene che, anche sulla base del parere dei legali che seguono i contenziosi sopra indicati, il rischio di soccombenza sia di grado remoto.

Criteri di formazione

Redazione del bilancio

Le informazioni contenute nel presente documento sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello stato patrimoniale e nel conto economico.

In riferimento a quanto indicato nella parte introduttiva della presente nota integrativa, ai sensi dell'art. 2423, 3° comma del Codice civile, qualora le informazioni richieste da specifiche disposizioni di legge non siano sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione aziendale, vengono fornite le informazioni complementari ritenute necessarie allo scopo.

Il bilancio d'esercizio, così come la presente nota integrativa, sono stati redatti in unità di Euro.

Gli schemi di stato patrimoniale e di conto economico adottati sono quelli previsti dagli articoli 2424 e 2425 del Codice civile. In particolare:

1. i fondi rettificativi dell'attivo non sono stati evidenziati esplicitamente nello schema di stato patrimoniale, bensì nella nota integrativa, dove sono riportati, in dettaglio per le singole voci, i valori lordi, le rettifiche di valore ed i valori netti;
2. non sono state ulteriormente suddivise le singole voci dello stato patrimoniale e del conto economico poiché i relativi dettagli sono riportati in nota integrativa e non sono state riportate le voci il cui saldo è pari a zero per l'esercizio in commento ed il precedente;
3. i crediti di natura finanziaria sono stati iscritti nelle Immobilizzazioni finanziarie a prescindere dalla loro scadenza (se esigibili a breve sono stati indicati separatamente) se inerenti l'attività non ordinaria della Società. I crediti di natura commerciale e finanziaria inerenti l'attività ordinaria della Società sono stati iscritti nell'Attivo circolante;
4. gli accantonamenti ai fondi per rischi ed oneri sono stati iscritti prioritariamente nelle voci dell'attività gestionale (caratteristica, accessoria, finanziaria o straordinaria) a cui si riferisce l'operazione;

Le informazioni di dettaglio delle singole voci del bilancio sono presentate successivamente, secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate negli schemi di stato patrimoniale e conto economico.

Principi di redazione

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza, della rilevanza e nella prospettiva di continuazione dell'attività. Ai sensi dell'art. 2423-bis c.1 punto 1-bis c.c., la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto. Nella redazione del bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria e sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura

dell'esercizio. Si è peraltro tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

Struttura e contenuto del prospetto di bilancio

Lo stato patrimoniale, il conto economico, il rendiconto finanziario e le informazioni di natura contabile contenute nella presente nota integrativa sono conformi alle scritture contabili, da cui sono stati direttamente desunti.

Nell'esposizione dello stato patrimoniale e del conto economico non sono stati effettuati raggruppamenti delle voci precedute da numeri arabi, come invece facoltativamente previsto dall'art. 2423 ter del c.c.

Ai sensi dell'art. 2423 ter del Codice civile, si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili con l'esercizio precedente; non vi è stata pertanto necessità di adattare alcuna voce dell'esercizio precedente.

Ai sensi dell'art. 2424 del Codice civile si conferma che non esistono elementi dell'attivo o del passivo che ricadano sotto più voci del prospetto di bilancio.

Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice civile

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, commi 4 e 5 del Codice civile.

Cambiamenti di principi contabili

Nel corso dell'esercizio non vi sono stati cambiamenti dei principi contabili. Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art.2423-bis c.2 del Codice civile.

Correzione di errori rilevanti

Non si ravvisa l'esistenza di errori rilevanti relativi a precedenti esercizi, pertanto non viene rideterminato alcun valore comparativo.

Criteri di valutazione applicati

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni del Codice civile e alle indicazioni contenute nei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità. Gli stessi inoltre non sono variati rispetto all'esercizio precedente.

Ai sensi dell'articolo 2427 c. 1 n. 1 del c.c. si illustrano i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art. 2426 del Codice civile, con particolare riferimento a quelle voci di bilancio per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri.

I cambiamenti di stime contabili sono rilevati nel bilancio dell'esercizio in cui si verifica il cambiamento. Gli effetti del cambiamento di stima sono classificati nella voce di conto economico prevista dall'OIC 12 o da altri principi contabili.

La Società, alla data di chiusura dell'esercizio, non detiene crediti o debiti in valuta estera.

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.

La capitalizzazione è giustificata dall'utilità futura ed è supportata da ragionevoli previsioni di recupero economico mediante i profitti attesi nei prossimi esercizi.

Gli ammortamenti sono stati calcolati, in misura costante, sulla base della residua possibilità di utilizzazione.

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata.

Si evidenzia che su tali oneri immobilizzati non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1 n. 3 del Codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni immateriali.

Immobilizzazioni materiali

I cespiti appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni materiali sono iscritti in bilancio al costo di acquisto, inclusi tutti gli oneri accessori di diretta imputazione e incrementato dalle rivalutazioni effettuate in base a norme di legge, al netto dei relativi fondi di ammortamento.

Il valore contabile dei beni, raggruppati in classi omogenee per natura ed anno di acquisizione, viene ripartito tra gli esercizi nel corso dei quali gli stessi verranno presumibilmente utilizzati. Tale procedura è attuata mediante lo stanziamento sistematico a conto economico di quote di ammortamento corrispondenti a piani prestabiliti, definiti al momento in cui il bene è disponibile e pronto all'uso, con riferimento alla presunta residua possibilità di utilizzo dei beni stessi, tenuto conto della durata economico-tecnica dei cespiti. Detti piani, oggetto di verifica annuale, sono formati con riferimento al valore lordo dei beni e supponendo pari a zero il valore di realizzo al termine del processo.

Tutti i cespiti sono ammortizzati tranne i cespiti la cui utilità non si esaurisce, come i terreni.

L'ammortamento delle immobilizzazioni materiali, il cui utilizzo è limitato nel tempo, è stato operato in conformità al seguente piano prestabilito:

Voci immobilizzazioni materiali	Aliquote %
Fabbricati	3%
Costruzioni leggere	10%
Impianti e macchinari	7,5%
Impianti telefonici	25%
Impianti di segnalazione	12,5%
Attrezzature	15%
Insegne	25%
Macchine elettroniche	20%
Mobili e arredi	12%
Automezzi	25%

I criteri di ammortamento delle immobilizzazioni materiali non sono variati rispetto a quelli applicati nell'esercizio precedente.

Con riferimento ai beni concessi in leasing, l'ammortamento viene effettuato sulla base della durata dei relativi contratti sottoscritti con gli utilizzatori.

Per alcuni cespiti rientranti nella categoria "Terreni e Fabbricati", "Impianti e Macchinari" ed "Insegne", l'ammortamento è stato effettuato in funzione della vita utile rideterminata mediante verifica dell'effettiva capacità residua, come da apposita perizia redatta in anni precedenti da un esperto indipendente incaricato.

In conformità a quanto previsto dall'OIC 9, in presenza di specifici indicatori di potenziale perdita di valore (c.d. "impairment indicator"), la Società provvede a determinare il valore recuperabile dell'immobilizzazione. Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti che il valore recuperabile di un cespite sia inferiore al corrispondente valore netto contabile, l'immobilizzazione viene rilevata a tale minor valore. La differenza è imputata nel conto economico come perdita durevole di valore.

Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti. In assenza di indicatori di potenziali perdite di valore non è necessario determinare il valore recuperabile.

Terreni e fabbricati

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2006 la Società ha provveduto a rideterminare la vita utile degli immobili strumentali ed a scorporare la quota parte di costo riferita alle aree di sedime degli stessi (Terreni), stimata sulla base di un criterio forfettario nella misura pari al 20% del costo dell'immobile (c.d. legge Bersani), al netto dei costi incrementativi capitalizzati e delle eventuali rivalutazioni operate.

Per tale motivo, a partire dall'esercizio 2006 non si è più proceduto allo stanziamento delle quote di ammortamento relative al valore dei suddetti Terreni, ritenendoli beni patrimoniali non soggetti a degrado ed aventi vita utile illimitata.

I costi di manutenzione ordinaria sono rilevati a conto economico nell'esercizio in cui sono sostenuti mentre i costi di manutenzione straordinaria sono capitalizzati nei limiti del valore recuperabile del bene.

Immobilizzazioni in corso e acconti

Le immobilizzazioni materiali in corso di costruzione, iscritte nella voce B.II.5, sono rilevate inizialmente alla data in cui sono sostenuti i primi costi per la costruzione del bene e comprendono i costi interni ed esterni sostenuti per la realizzazione del bene. Tali costi rimangono iscritti tra le immobilizzazioni in corso fino a quando non sia stato completato il progetto e non sono oggetto di ammortamento fino a tale momento.

La Società verifica a ogni data di riferimento del bilancio se esista un indicatore che evidenzi la possibilità che le singole immobilizzazioni possano aver subito una riduzione di valore. Qualora tale indicatore dovesse evidenziare la sussistenza di una possibile perdita di valore, la Società procede alla stima del valore recuperabile dell'immobilizzazione ed effettua una svalutazione soltanto nel caso in cui quest'ultimo sia inferiore al corrispondente valore netto contabile.

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

Le partecipazioni sono iscritte al costo rilevato al momento dell'iscrizione iniziale. Tale costo non è mantenuto, in conformità a quanto dispone l'articolo 2426, comma 1, numero 3), del Codice civile, se il valore della partecipazione alla data di chiusura dell'esercizio risulta durevolmente inferiore al valore di costo.

Altri titoli

L'art. 2426, comma 1, numero 1 del Codice civile prevede per la voce in oggetto l'applicazione del criterio del costo ammortizzato. La Società si è avvalsa della facoltà prevista dall'articolo 12 comma 2 del D.lgs. 139/2015 il quale prevede che le modificazioni prescritte dall'articolo 2426, comma 1, numero 1, Codice civile (criterio del costo ammortizzato) "possono non essere applicate alle

componenti delle voci riferite ad operazioni che non hanno ancora esaurito i loro effetti in bilancio". La Società, pertanto, applica il costo ammortizzato esclusivamente ai titoli iscritti in bilancio successivamente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2016.

Lo scarto di negoziazione concorre alla formazione del risultato di esercizio secondo competenza economica con ripartizione in rate costanti per la durata di possesso del titolo.

Nel caso di specie, si è ritenuto di non applicare il metodo del costo ammortizzato, in quanto gli effetti derivanti dalla sua applicazione, risultano non significativi.

Per i titoli di debito per i quali sia stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato è stata mantenuta l'iscrizione secondo il criterio del costo di acquisto. Tale evenienza si è verificata ad esempio in presenza di premi o scarti di sottoscrizione o di negoziazione o di ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza che siano di scarso rilievo.

In presenza di specifici indicatori di "*impairment*", la Società provvede ad effettuare una verifica circa la recuperabilità del valore. In riferimento alle partecipazioni, nella valutazione dell'esistenza di una perdita durevole di valore, la Società tiene conto dei piani e dei programmi della partecipata. Per le Immobilizzazioni finanziarie precedentemente svalutate, relativamente alle quali dovessero venir meno le ragioni che avevano reso necessaria la svalutazione, si procede al ripristino del valore fino al limite massimo del costo originario.

Operazioni di locazione finanziaria

Non vi sono beni di rilievo acquisiti in locazione finanziaria.

Rimanenze

Le rimanenze di prodotti finiti sono rappresentate da cespiti rivenienti da contratti risolti e sono iscritte al minore tra il valore contabile del cespite al momento della risoluzione contrattuale ed il valore di presumibile realizzo desumibile dall'andamento del mercato.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti sono stati rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, come definito dall'art. 2426 comma 1, numero 8 c.c., tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo. I costi di transazione, le eventuali commissioni attive e passive e ogni differenza tra valore iniziale e valore nominale a scadenza sono inclusi nel calcolo del costo ammortizzato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo.

La Società non adotta il criterio del costo ammortizzato per i crediti con scadenza inferiore ai 12 mesi e laddove l'effetto derivante dall'applicazione del costo ammortizzato risulti irrilevante.

L'adeguamento al presumibile valore di realizzo è stato effettuato mediante lo stanziamento di un fondo svalutazione crediti.

La Società si è avvalsa della facoltà prevista dall'articolo 12 comma 2 del D.lgs. 139/2015 il quale prevede che le modificazioni prescritte dall'articolo 2426, comma 1, numero 8, Codice civile (criterio del costo ammortizzato) "*possono non essere applicate alle componenti delle voci riferite ad operazioni che non hanno ancora esaurito i loro effetti in bilancio*". La Società, pertanto, applica il costo ammortizzato esclusivamente ai crediti sorti successivamente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2016 e che presentino una scadenza superiore ai 12 mesi.

Disponibilità liquide

Sono valutate al presumibile valore di realizzo che, normalmente, coincide col valore nominale.

Ratei e risconti

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei ricavi e/o costi comuni a più esercizi.

Patrimonio netto

Le voci sono esposte in bilancio al loro valore contabile secondo le indicazioni contenute nel principio contabile OIC 28.

Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi e oneri sono stati stanziati a copertura delle passività la cui esistenza è ritenuta certa o probabile, per le quali alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

La costituzione dei fondi è stata effettuata in base ai principi di prudenza e di competenza, osservando le prescrizioni del principio contabile OIC 31. Gli accantonamenti correlati sono rilevati nel conto economico dell'esercizio di competenza, in base al criterio di classificazione "per natura" dei costi.

Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione.

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura della Situazione Patrimoniale ed Economica, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Debiti

I debiti sono stati rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, come definito dall'art. 2426 comma 1, numero 8 c.c., tenendo conto del fattore temporale. I costi di transazione, le eventuali commissioni attive e passive e ogni differenza tra valore iniziale e valore nominale a scadenza sono inclusi nel calcolo del costo ammortizzato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo.

La Società non adotta il criterio del costo ammortizzato per i debiti con scadenza inferiore ai 12 mesi e laddove l'effetto derivante dall'applicazione del costo ammortizzato risulti irrilevante.

La Società si è avvalsa della facoltà prevista dall'articolo 12 comma 2 del D.lgs. 139/2015 il quale prevede che le modificazioni prescritte dall'articolo 2426, comma 1, numero 8, Codice civile (criterio del costo ammortizzato) "possono non essere applicate alle componenti delle voci riferite ad operazioni che non hanno ancora esaurito i loro effetti in bilancio". La Società, pertanto, applica il costo ammortizzato esclusivamente ai debiti sorti successivamente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2016 e che presentino una scadenza superiore ai 12 mesi.

I debiti oltre i dodici mesi ed oltre i cinque anni sono separatamente esposti in bilancio. In conformità a quanto previsto dall'OIC 19, in presenza di violazione di covenants e/o di clausole contrattuali previste dai contratti di finanziamento a medio-lungo termine entro la data di chiusura dell'esercizio la Società riclassifica il debito tra le poste a breve, ove il mancato rispetto delle clausole contrattuali previste nei finanziamenti a medio-lungo termine comporta il diritto dell'Istituto di credito alla immediata restituzione del capitale erogato. Qualora prima della data di formazione

del bilancio intervengano nuovi accordi con il creditore il debito resta classificato tra le poste a medio-lungo termine in conformità ai nuovi accordi intercorsi.

La Società ha proceduto in sede di redazione del presente bilancio all'aggiornamento di ogni singola posizione debitoria fruttifera di oneri finanziari, ponendo particolare attenzione alla possibile insorgenza di nuovi o maggiori debiti in conseguenza di specifiche clausole contrattuali stipulate con le controparti.

Altre informazioni

Azioni proprie

Le azioni proprie sono iscritte in bilancio per un valore corrispondente al loro costo d'acquisto tramite l'iscrizione di una riserva negativa A.X "Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio" che ai sensi dell'art. 2424 del Codice civile è ricompresa tra le voci del patrimonio netto. La formazione di detta riserva è concomitante all'acquisto delle azioni stesse.

Nel caso in cui l'assemblea decida di annullare le azioni proprie in portafoglio, la Società, a seguito della delibera assembleare, storna la voce A.X "Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio" e contestualmente riduce il capitale sociale per il valore nominale delle azioni annullate. L'eventuale differenza tra il valore contabile della riserva e il valore nominale delle azioni annullate è imputata ad incremento o decremento del patrimonio netto. Nel caso in cui l'assemblea decida di alienare le azioni proprie, l'eventuale differenza tra il valore contabile della voce A.X "Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio" e il valore di realizzo delle azioni alienate è imputata ad incremento o decremento di un'altra voce del patrimonio netto.

Imposte sul reddito

Le imposte correnti sono accantonate secondo il principio di competenza e rappresentano pertanto gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti.

Riconoscimento ricavi

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Costi

I costi ed oneri sono imputati per competenza e secondo natura, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12. Per quanto riguarda gli acquisti di beni, i relativi costi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici. Nel caso di acquisto di servizi, i relativi costi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando la prestazione si è conclusa, mentre, in presenza di prestazioni di servizi continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata.

Garanzie, impegni, beni di terzi e rischi

I rischi relativi a garanzie concesse (personali o reali) e agli impegni assunti, sono stati indicati nella Nota Integrativa, così come desunti dalla relativa documentazione.

Altre informazioni

Valutazione poste in valuta

La Società, alla data di chiusura dell'esercizio, non detiene crediti o debiti in valuta estera.

Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La Società, ai sensi dell'art. 2427 n. 6-ter, attesta che nel corso dell'esercizio non ha posto in essere alcuna operazione soggetta all'obbligo di retrocessione a termine.

Nota integrativa, attivo

I valori iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale sono stati valutati secondo quanto previsto dall'articolo 2426 del Codice civile e in conformità ai principi contabili nazionali. Nelle sezioni relative alle singole poste sono indicati i criteri applicati nello specifico.

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Il saldo della voce al 31 dicembre 2020 è pari a circa Euro 8 mila (circa Euro 12 mila al 31 dicembre 2019).

Il decremento netto registrato nel periodo in esame, pari a circa Euro 4 mila, si riferisce (i) all'incremento conseguente all'acquisto di un nuovo software per il controllo e la sicurezza del Centro per Euro 8 mila ed (ii) al decremento per gli ammortamenti dell'esercizio 2020 per Euro circa 12 mila.

Nella tabella sono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio			
Costo	4.818	99.002	103.820
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	4.631	87.484	92.115
Valore di bilancio	187	11.518	11.705
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	8.000	-	8.000
Ammortamento dell'esercizio	202	11.518	11.720
<i>Totale variazioni</i>	7.798	(11.518)	(3.720)
Valore di fine esercizio			
Costo	12.818	99.002	111.820
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	4.833	99.002	103.835
Valore di bilancio	7.985	-	7.985

Immobilizzazioni materiali

Il saldo della voce è pari a circa Euro 22,5 milioni (circa Euro 21,0 milioni al 31 dicembre 2019). L'incremento netto di circa Euro 1,5 milioni si riferisce (i) all'incremento per la rivalutazione ex DL 104/2020 di alcuni immobili di proprietà per circa Euro 1,9 milioni effettuata sulla base di una perizia asseverata in data 9 aprile 2021 redatta dai periti indipendenti della REAG, (ii) all'incremento per circa Euro 0,6 milioni relativo alla capitalizzazione di costi sostenuti prevalentemente per il progetto "Riposizionamento", (iii) all'incremento per circa Euro 0,3 milioni conseguente al rientro nella categoria Fabbricati del valore netto contabile di ca 5,5 K/Mq di capannoni rivenienti dalla voce Rimanenze a seguito della relativa ricollocazione in locazione, (iv) al decremento per circa Euro 0,8 milioni relativo agli ammortamenti dell'esercizio, (v) al decremento per circa Euro 0,4 milioni relativo ai riscatti di capannoni effettuati nel corso del 2020 dai relativi conduttori, e, infine, (vi) al decremento di circa Euro 0,1 milioni di due immobili per adeguamento del valore contabile degli stessi al valore corrente di utilizzo.

Si ricorda che, come già indicato nella Relazione sulla Gestione, la società si è avvalsa dell'opportunità fornita dal DL 104/2020 relativa alla rivalutazione di talune categorie di immobili e del relativo pagamento agevolato di un'imposta sostitutiva del 3% (anche in tre esercizi).

Come meglio dettagliato nel presente documento, l'operazione di rivalutazione ha comportato, oltre che un incremento delle immobilizzazioni materiali di circa Euro 1,9 milioni, un incremento del Patrimonio Netto di circa Euro 1,9 milioni (al netto dell'imposta sostitutiva del 3% di circa Euro 58 mila contabilizzata tra i Debiti Tributari). Si attesta che il valore rivalutato non è superiore ai limiti di valore previsti dalla normativa.

Nella tabella sono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	88.073.270	27.091.909	1.131.709	882.984	100.750	117.280.622
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	51.477.868	26.281.908	1.041.160	853.796	-	79.654.732
Svalutazioni	16.662.977	-	-	-	-	16.662.977
Valore di bilancio	19.932.425	810.001	90.549	29.188	100.750	20.962.913
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	2.996	12.516	20.000	10.441	524.055	570.008
Rivalutazione monetaria	1.925.758	-	-	-	-	1.925.758
Svalutazioni	79.838	-	-	-	-	79.838
Incrementi netti per collocamenti in locazione	329.712	-	-	-	-	329.712

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale immobilizzazioni materiali
Decrementi netti per rientro in possesso dei capannoni	27.355	-	-	-	-	27.355
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	340.000	-	-	(340.000)	-
Decrementi del costo storico per alienazioni, dismissioni e riscatti (del valore di bilancio)	12.080.492	-	-	-	-	12.080.492
Decremento dei fondi ammortamento per alienazioni, dismissioni e riscatti (del valore di bilancio)	(9.373.657)	-	-	-	-	(9.373.657)
Ammortamento dell'esercizio	554.183	258.401	17.066	10.805	-	840.455
Utilizzo Fondo Svalutazione	(2.341.356)	-	-	-	-	(2.341.356)
<i>Totale variazioni</i>	1.231.611	94.115	2.934	(364)	184.055	1.512.351
Valore di fine esercizio						
Costo	79.234.025	27.444.425	1.151.709	893.425	284.805	109.008.389
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	41.978.452	26.540.309	1.058.226	864.601	-	70.441.588
Rivalutazioni	1.925.758	-	-	-	-	1.925.758
Svalutazioni	18.017.295	-	-	-	-	18.017.295
Valore di bilancio	21.164.036	904.116	93.483	28.824	284.805	22.475.264

In ossequio alle previsioni dell'AdR, la Società ha provveduto, con il supporto dei periti indipendenti della DUFF & PHELPS REAG SpA ("REAG") alla stima del valore recuperabile delle immobilizzazioni ed al confronto dello stesso con il valore netto contabile.

Come confermato dai periti indipendenti della REAG nel documento emesso in data 2 aprile 2021, il valore corrente di utilizzo dei cespiti iscritti nelle immobilizzazioni al 31 dicembre 2020 risulta superiore al corrispondente valore netto contabile alla stessa data.

Non è stato quindi necessario effettuare ulteriori svalutazioni (rispetto a quelle effettuate nel 2015) ex art. 2426 comma 1 n. 3 del Codice civile, in quanto, come previsto dal principio contabile OIC

9, non sono state riscontrate perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali, ad eccezione di quanto di seguito indicato.

Per una migliore comprensione della movimentazione della categoria Terreni e Fabbricati, di seguito si espone un dettagliato prospetto:

Terreni e Fabbricati

Descrizione	Importo	Voce da Prospetto Movimentazione
Costo storico	88.073.270	Costo
Ammortamenti esercizi precedenti	(51.477.868)	Ammortamenti (f.do ammortamento)
Svalutazione esercizi precedenti	(16.662.977)	Svalutazioni
Saldo al 31/12/2019	19.932.425	Valore di Bilancio 2019
Movimentazioni 2020:		
Acquisizione dell'esercizio	2.996	Incrementi per acquisizioni
Rivalutazioni dell'esercizio	1.925.758	Rivalutazione monetaria
Svalutazioni dell'esercizio	(79.838)	Svalutazioni
Riscatti	(379.606)	Decrementi del costo storico per alienazioni, dismissioni e riscatti (del valore di bilancio)
Ammortamenti dell'esercizio	(554.183)	Ammortamento dell'esercizio
Utilizzo fondo svalutazione dell'esercizio	214.495	Svalutazioni
Altri movimenti:		
Incrementi per cespiti rivenienti dalla voce Rimanenze per collocazione in locazione	1.768.078	
<i>Costo storico</i>	<i>5.520.386</i>	Incrementi netti per collocamenti in locazione
<i>Fondo Svalutazione</i>	<i>(3.752.308)</i>	Incrementi netti per collocamenti in locazione
Decrementi per riclassifica a Rimanenza di cespiti rientrati nelle disponibilità della Società	(1.465.721)	
<i>Costo storico</i>	<i>(2.282.135)</i>	Decrementi netti per rientro in possesso capannoni
<i>Fondo ammortamento</i>	<i>679.942</i>	Decrementi netti per rientro in possesso capannoni
<i>Fondo svalutazione</i>	<i>136.472</i>	Decrementi netti per rientro in possesso capannoni
Cessioni dell'esercizio	-	
<i>Costo storico</i>	-	Decrementi del costo storico per alienazioni, dismissioni e riscatti (del valore di bilancio)
<i>Fondi ammortamento</i>	-	Decrementi dei fondi ammortamento per alienazioni, dismissioni e riscatti (del valore di bilancio)
Svalutazioni dell'esercizio	(200.368)	
<i>Costo storico</i>	<i>(200.368)</i>	Decrementi del costo storico per alienazioni, dismissioni e riscatti (del valore di bilancio)
<i>Fondo ammortamento</i>	-	Decrementi dei fondi ammortamento per alienazioni, dismissioni e riscatti (del valore di bilancio)
Elisione cespiti per riscatti	-	

<i>Costo storico</i>	(11.500.517)	Decrementi del costo storico per alienazioni, dismissioni e riscatti (del valore di bilancio)
<i>Fondo ammortamento</i>	9.373.657	Decrementi dei fondi ammortamento per alienazioni, dismissioni e riscatti (del valore di bilancio)
<i>Fondo Svalutazione</i>	2.126.860	Svalutazioni
Saldo al 31/12/2020	21.164.036	Valore di Bilancio 2020

Per una migliore comprensione, di seguito si fornisce un ulteriore dettaglio della composizione della voce Terreni e Fabbricati in forma comparativa rispetto allo scorso esercizio:

Terreni e Fabbricati	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Terreni	5.564.062	5.564.062	-
Beni in Leasing	1.628.282	2.125.802	(497.520)
Beni in Locazione	1.209.846	912.258	297.588
Infrastrutture del Centro ed altri beni	12.761.846	11.330.303	1.431.543
Totale Terreni e Fabbricati	21.164.036	19.932.425	1.231.611

Come si evince dalla suesposta tabella, la voce Terreni e Fabbricati al 31 dicembre 2020 è pari a circa Euro 21,2 milioni (Euro 19,9 milioni al 31 dicembre 2019) ed include (i) per Euro 5,6 milioni, il valore dei Terreni determinato secondo quanto indicato nella sezione "Criteri di Valutazione", (ii) per Euro 1,6 milioni, il valore netto contabile dei Capannoni e delle Torri concesse in locazione finanziaria, riconducibile prevalentemente alle quote di riscatto dei contratti di leasing ancora in essere (iii) per Euro 1,2 milioni, il valore netto contabile dei Capannoni e delle Torri concesse in locazione e (iv) per Euro 12,8 milioni, il valore netto contabile degli altri immobili di proprietà della Società (circa Euro 3,4 milioni) nonché delle Infrastrutture del Centro (circa Euro 9,4 milioni).

L'incremento netto della voce, pari a circa Euro 1,2 milioni, si riferisce (i) per circa Euro 1,9 milioni all'incremento a seguito della rivalutazione dei cespiti ex DL 104/2020 effettuata sulla base di una perizia asseverata in data 9 aprile 2021 redatta dai periti indipendenti della REAG, (ii) per circa Euro 0,3 milioni all'incremento conseguente al rientro nella categoria Fabbricati del valore netto contabile di ca 5,5 K/Mq di capannoni rivenienti dalla voce Rimanenze a seguito della relativa ricollocazione in locazione (iii) per Euro 0,5 milioni al decremento per l'ammortamento dell'esercizio 2020, (iv) per circa Euro 0,4 milioni al decremento per estinzione di contratti di leasing a seguito del riscatto della proprietà da parte dei conduttori e (vi) al decremento di circa Euro 0,1 milioni di due immobili per adeguamento del valore contabile degli stessi al valore corrente di utilizzo.

Di seguito si riporta la movimentazione dell'esercizio dei Beni in leasing iscritti alla voce Terreni e Fabbricati:

Movimentazione Beni in leasing	Importo
Costo storico	46.459.193
Fondo Ammortamento	(35.059.844)
Fondo Svalutazione	(9.273.547)
Valore netto contabile di inizio esercizio	2.125.802
Incrementi costo storico	-
Decrementi costo storico	(12.080.492)
Riclassifiche costo storico	(843.769)
Ammortamenti	(103.832)

Decrementi Fondo Ammortamento	9.373.657
Riclassifiche Fondo Ammortamento	679.089
Variazioni Fondo Svalutazione	2.341.356
Riclassifiche Fondo Svalutazione	136.472
Totale variazione nell'esercizio	(497.519)
Costo storico	33.534.932
Fondo Ammortamento	(25.110.930)
Fondo Svalutazione	(6.795.719)
Valore netto contabile di fine esercizio	1.628.283

Impianti e macchinari

Il saldo della voce pari a circa Euro 0,9 milioni (circa Euro 0,8 milioni al 31 dicembre 2019) si riferisce agli impianti del Centro (illuminazione, incluse insegne, idrico, elettrico, antincendio ecc). L'incremento netto di circa Euro 0,1 milioni si riferisce all'incremento di circa Euro 0,4 milioni per l'entrata in esercizio delle nuove insegne dei capannoni al netto degli ammortamenti dell'esercizio di circa Euro 0,3 milioni.

Immobilizzazioni in corso e acconti

Il saldo della voce pari a circa Euro 0,3 milioni (circa Euro 0,1 milioni al 31 dicembre 2019), accoglie (i) i costi sostenuti per lavori di ripristino (in via di ultimazione al 31 dicembre 2020) di capannoni concessi in locazione per circa Euro 0,1 milioni, (ii) i costi per l'acquisto delle nuove ceste porta cartoni per Euro 0,1 milioni e altri costi minori (i.e. il potenziamento dell'impianto di videosorveglianza, lavori di ripristino cespiti sociali, ecc) per circa Euro 0,1 milioni.

Immobilizzazioni finanziarie

Il saldo della voce pari a circa Euro 18,4 milioni (circa Euro 12,7 milioni al 31 dicembre 2019) risulta così composto:

Immobilizzazioni finanziarie	Valore al 31/12/2020	Valore al 31/12/2019	Variazioni
Partecipazioni in altre imprese	6.070.347	6.073.636	(3.289)
Altri Titoli	12.337.306	6.580.466	5.756.840
Totale immobilizzazioni finanziarie	18.407.653	12.654.102	5.753.551

Partecipazioni in altre imprese

Il saldo della voce pari a circa Euro 6,1 milioni (circa Euro 6,1 milioni al 31 dicembre 2019) invariato rispetto all'esercizio precedente, risulta così composto:

Denominazione	Città o Stato Estero	Capitale sociale	Patrimonio netto	Utile/ (Perdita)	% Poss.	Patrimonio netto di pertinenza	Bilancio
Banca Regionale di Sviluppo S.p.A.	Napoli	21.874.340	15.972.310	(5.547.079)	0,1345%	21.481	4.071
Interporto Campano SpA	Napoli	33.536.070	54.222.677	92.288	8,8704%	4.809.773	4.795.023
Cisfi SpA	Napoli	32.346.596	33.051.685	17.552.428	6,6434%	2.195.761	1.270.253

Fondazione ITS Moda Campania	Napoli	62.500	62.500	===	1,6000%	1.000	1.000
							6.070.347

La Società detiene in portafoglio:

- N. 460 azioni della Banca Regionale di Sviluppo acquistate al costo di Euro 531 cadauna prive di valore nominale. Il valore in bilancio è stato adeguato sulla base del prezzo proposto nell'offerta di acquisto sulle azioni ordinarie della Banca, promossa in data 10 maggio 2021 dalle Società Collextion Services srl, Collextion UK Limited e P&G SGR S.p.A., corrispondente ad Euro 8,85 cadauna. Ritenendo le perdite di valore durevoli, l'adeguamento è avvenuto mediante accantonamento ad apposito fondo svalutazione. I dati esposti in tabella sono riferiti al bilancio al 31 dicembre 2019, ultimo bilancio approvato.
- N. 1.152 azioni del valore nominale di Euro 2.582,28 cadauna della società Interporto Campano SpA. Per la valutazione sono stati utilizzati i dati estratti dal bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020. Il valore della partecipazione in bilancio è stato determinato applicando il metodo del costo, ridotto per perdite durevoli di valore. Gli amministratori, tenuto conto che il controvalore della quota di pertinenza del Patrimonio Netto al 31 dicembre 2020 di Interporto Campano al netto della rivalutazione ex D.L. 104/2020, è risultato essere di poco superiore rispetto al valore di iscrizione, hanno ritenuto ragionevole non adeguare il valore della partecipazione detenuta in Interporto Campano al corrispondente valore di Patrimonio Netto come risultante dal bilancio al 31 dicembre 2020.
- N. 3.465.998 azioni del valore nominale di Euro 1 cadauna della società Cisfi SpA, i cui dati sono estratti dal bilancio consolidato al 31 dicembre 2019 approvato dall'Assemblea dei soci del 27 luglio 2020.

Alla fine dell'esercizio in esame, non essendo ancora disponibili i dati consolidati del Gruppo CISFI, si è ritenuto ragionevole confrontare il valore della partecipazione detenuta in CISFI con il patrimonio netto di pertinenza del Gruppo come risultante dal bilancio consolidato al 31 dicembre 2019, che rappresenta l'ultimo bilancio approvato, da cui emergerebbe un maggior valore di circa Euro 0,9 milioni. Tuttavia, in considerazione della possibilità che il Gruppo CISFI possa conseguire ulteriori perdite nel 2020 e negli esercizi successivi, gli amministratori non hanno ritenuto al momento che ci fossero le condizioni per ripristinare il valore della partecipazione in CISFI SpA.

- Una quota del valore di Euro 1.000 del capitale della "Fondazione ITS Moda Campania" costituita il 28 dicembre 2017, della quale il CIS è socio fondatore.

Su nessuna partecipazione immobilizzata esistono restrizioni alla disponibilità da parte della società partecipante, né esistono diritti d'opzione o altri privilegi.

Altri Titoli

Il saldo della voce pari a circa Euro 12,3 milioni (circa Euro 6,6 milioni al 31 dicembre 2019) risulta così composto:

Descrizione	Valore al 31/12/2019	Incrementi	Decrementi	Valore al 31/12/2020
Buoni del Tesoro Poliennali (BTP)	5.299.794	37.512	-	5.337.306
Buoni del Tesoro Poliennali (BTP)	1.280.672	-	(1.280.672)	-

Descrizione	Valore al 31/12/2019	Incrementi	Decrementi	Valore al 31/12/2020
Prestito Obbligazionario "convertendo"	19.891.051	196.845	-	20.087.896
SFP cat. B	14.703	-	-	14.703
Totale valore nominale (A)	26.486.220	234.357	(1.280.672)	25.439.905
Fondo Svalutazione Prestito Obbligazionario "convertendo"	(19.891.051)	(196.845)	7.000.000	(13.087.896)
Fondo svalutazione SFP cat. B	(14.703)	-	-	(14.703)
Totale fondi svalutazione (B)	(19.905.754)	(196.845)	7.000.000	(13.102.599)
Totale Altri Titoli (A+B)	6.580.466	37.512	5.719.328	12.337.306

La voce Altri Titoli, il cui importo netto è complessivamente pari ad Euro 12,3 milioni (circa Euro 6,6 milioni al 31 dicembre 2019), si riferisce (i) per circa Euro 5,3 milioni al controvalore al 31 dicembre 2020 di Buoni del Tesoro Poliennali (BTP) relativi a titoli e (ii) per Euro 7,0 milioni al prestito obbligazionario "Convertendo" emesso da Interporto Campano di nominali circa Euro 20,1 milioni, al netto del relativo fondo svalutazione di circa Euro 13,1 milioni ridotto nell'esercizio dell'ammontare di circa 7 milioni per adeguare il presunto valore di realizzo del credito per tenere conto dell'eventuale futura debenza del Debito regresso di pari importo.

Oltre all'adeguamento del fondo svalutazione di cui sopra, la voce risulta movimentata nell'esercizio in incremento per effetto degli interessi attivi maturati sui titoli BTP in portafoglio al 31 dicembre 2020 ed in decremento, per circa Euro 1,3 milioni, per effetto della vendita nel mese di novembre 2020 dei titoli sottoscritti nel 2019 allo scopo di ottenere la sospensione dell'esecutività della cartella esattoriale riferita alla TARI per l'anno 2018 a seguito dell'emissione della sentenza – parzialmente favorevole – da parte della Commissione Tributaria Regionale.

Si ricorda che:

- i BTP di circa Euro 5,3 milioni sono forniti in garanzia alle Banche creditrici e sono destinati - alla scadenza - al rimborso obbligatorio del residuo debito bancario. Si evidenzia che il loro valore nominale è di circa Euro 5,3 milioni e la loro scadenza è il 1 agosto 2021;
- il prestito obbligazionario "Convertendo" e gli SFP di categoria B emessi da Interporto Campano in sede di *Closing* che il CIS, in linea con le previsioni dell'AdR, ha sottoscritto convertendo parte del proprio credito finanziario vantato verso Interporto Campano.

Di seguito le principali informazioni relative al Prestito Obbligazionario "Convertendo" ed agli SFP di categoria B:

Emittente: Interporto Campano Spa	Scadenza	Tasso	Numero
Obbligazioni Convertende cat. B	31/12/2035	1%	19.361.828
SFP cat. B		-	14.703

Attivo circolante

Gli elementi dell'attivo circolante sono valutati secondo quanto previsto dai numeri da 8 a 11-bis dell'articolo 2426 del Codice civile. I criteri utilizzati sono indicati all'inizio della nota integrativa nei paragrafi relativi alle rispettive voci di bilancio.

Rimanenze

Il saldo della voce è pari a circa Euro 2,4 milioni (Euro 2,9 milioni al 31 dicembre 2019).

Si ricorda che le Rimanenze si riferiscono agli immobili rientrati nella disponibilità sociale e destinati alla ricollocazione.

Al 31 dicembre 2020 la superficie complessiva dei capannoni in possesso della Società è di circa 39 mila metri quadrati mentre quella degli uffici è di circa 140 metri quadrati.

Per una migliore comprensione della movimentazione della voce Rimanenze, di seguito si espone un dettagliato prospetto:

	Valore al 31/12/2019	Incrementi	Decrementi	Valore al 31/12/2020
Valore lordo	28.552.425	1.602.193	(6.889.371)	23.265.247
Fondo Svalutazione	(25.655.776)	(1.548.574)	6.299.965	(20.904.385)
Totale Rimanenze	2.896.649	53.619	(589.406)	2.360.862

L'incremento della voce di circa Euro 54 mila si riferisce al rientro in possesso della Società di circa 2,0 mila metri quadrati di capannoni di cui circa 1,5 mila metri quadrati per la disdetta di una locazione. Ad oggi circa 0,5 mila metri quadrati sono stati già rilocati.

Il decremento della voce di circa Euro 0,6 milioni si riferisce (i) per circa Euro 0,4 milioni alla locazione di circa 6,1 mila metri quadrati di capannoni ad un canone annuo a regime di Euro 75/mq (riclassificati, quindi, nella voce Fabbricati), (ii) per circa Euro 0,2 milioni al rientro in bonis (con pagamento del riscatto) di taluni utenti per circa 1 mila metri quadrati.

Gli amministratori non hanno individuato *impairment indicators* al 31 dicembre 2020 in quanto (i) i flussi economici e finanziari del Piano alla base della stima del valore d'uso sono confermati, (ii) che le vendite del periodo sono avvenute a valori Euro/mq. non inferiori ai valori Euro/mq. previsti dal Piano e (iii) che la società REAG con comunicazione del 2 aprile 2021 ha confermato che al 31 dicembre 2020 il valore di mercato degli immobili era superiore al valore contabile degli stessi.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Il saldo della voce è pari a circa Euro 18,6 milioni (circa Euro 18,9 milioni al 31 dicembre 2019) ed è esposto al netto di un fondo svalutazione crediti pari a circa Euro 20,1 milioni (Euro 22,2 milioni al 31 dicembre 2019).

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante nonché, se significative, le informazioni relative alla scadenza degli stessi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
<i>Crediti verso clienti (lordo)</i>	29.570.253	(1.380.013)	28.190.240	27.770.128	420.112
<i>Fondo Svalutazione Crediti verso clienti</i>	(22.246.272)	2.161.791	(20.084.481)	(19.939.827)	(144.654)
Crediti verso clienti	7.323.981	781.778	8.105.759	7.830.301	275.458

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti tributari	384.310	(146.224)	238.086	238.086	-
Crediti verso altri	11.184.054	(954.175)	10.229.879	304.710	9.925.169
Totale	18.892.345	(318.621)	18.573.724	8.373.097	10.200.627

Il saldo è così suddiviso secondo le scadenze (articolo 2427, primo comma, n. 6, c.c.):

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale	Fondo Svalutazione	Totale netto
Verso clienti soci	25.355.943	420.112	-	25.776.055	(19.169.353)	6.606.702
Verso clienti terzi	1.845.138	-	-	1.845.138	(915.128)	930.010
Verso società del Gruppo Cisfi	569.047	-	-	569.047	-	569.047
Totale Crediti verso clienti	27.770.128	420.112	-	28.190.240	(20.084.481)	8.105.759
Crediti tributari	238.086	-	-	238.086	-	238.086
Verso altri	132.762	12.634	-	145.396	-	145.396
Verso Interporto Campano per finanziamenti	171.948	-	9.912.535	10.084.483	-	10.084.483
Totale Crediti verso Altri	304.710	12.634	9.912.535	10.229.879	-	10.229.879
	28.312.924	432.746	9.912.535	38.658.205	(20.084.481)	18.573.724

Crediti verso Clienti

I crediti verso Clienti si riferiscono ai crediti vantati verso i soci, i terzi e le società del *Gruppo Cisfi*. Di seguito si riporta la composizione per natura dei crediti verso Soci:

	Importo
Per operazioni di finanziamento non scaduti	872.110
Per operazioni di leasing, servizi gestione centro, submutui, ecc. scaduti	19.514.866
Per operazioni di leasing, servizi gestione centro, submutui, ecc. non scaduti	764.996
Per fatture/nc da emettere su leasing, serv.com, submutui, ecc.	4.624.083
Fondo Svalutazione Crediti	(19.169.353)
	6.606.702

Il credito verso clienti Soci risulta così composto per tipologia:

	Scaduto	Non scaduto	Totale
Per operazioni di submutuo	14.286.477	872.110	15.158.587
Per operazioni di leasing	226.080	-	226.080
Per servizi gestione centro	5.002.309	5.389.079	10.391.388
Fondo svalutazione crediti	(17.139.580)	(2.029.773)	(19.169.353)
	2.375.286	4.231.416	6.606.702

I crediti verso clienti Soci di circa Euro 6,6 milioni rappresentano crediti di ragionevole esigibilità tenuto conto che si riferiscono a controparti solvibili.

Di seguito si riporta la composizione dei crediti verso Terzi per natura:

	Importo
Per operazioni di finanziamento non scaduti	12.576
Enel Green Power	-

Rotor	161.029
Per fatture emesse per leasing, servizi gestione centro, submutui, locazioni, ecc.	1.358.223
Per fatture/nc da emettere per serv.gest. centro, locazioni, ecc. non scadute	177.083
Per fatture/nc da emettere per serv.gest. centro, locazioni, ecc.	136.227
Fondo Svalutazione Crediti	(915.128)
	930.010

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore di presunto realizzo è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che ha subito, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

Descrizione	F.do svalutazione
Saldo al 31/12/2019	22.246.272
Accantonamento per crediti verso soci	613.993
Accantonamento per crediti verso terzi	159.319
Utilizzi per passaggi a perdita definitivi	(2.448.125)
Rilascio per accantonamenti eccedenti anni precedenti	(486.978)
Saldo al 31/12/2020	20.084.481

La voce "Rilascio per accantonamenti eccedenti anni precedenti", di circa Euro 0,5 milioni, si riferisce ad incassi rivenienti da utenti "morosi" che hanno regolarizzato le proprie posizioni che erano state interamente svalutate in anni precedenti.

Crediti commerciali verso società del Gruppo Cisfi

La voce si riferisce ai crediti verso le società del Gruppo Cisfi per i cui dettagli e le relative informazioni si rinvia al prospetto dei rapporti con Imprese controllate, collegate, e parti correlate e ai relativi commenti, riportati nella Relazione sulla Gestione.

Crediti Tributari

Il saldo della voce, pari a circa Euro 0,2 milioni (Euro 0,4 milioni al 31 dicembre 2019), si riferisce prevalentemente agli acconti di imposta versati per circa Euro 0,1 milioni ed al credito IVA di fine esercizio per circa Euro 0,1 milioni.

Crediti verso Altri

Il saldo della voce, pari a circa Euro 10,2 milioni (Euro 11,2 milioni al 31 dicembre 2019), è così costituito:

Descrizione	31 dicembre 2020	31 dicembre 2019	Variazioni
Crediti verso Interporto Campano SpA	10.084.483	10.084.013	470
Anticipi a fornitori	13.870	5.200	8.670
Crediti verso dipendenti	51.563	33.378	18.185
Altri crediti	16.210	15.350	860
Crediti per rimborsi assicurativi	17.640	1.000.000	(982.360)
Crediti verso Equitalia	46.113	46.113	-
	10.229.879	11.184.054	(954.175)

Il decremento netto della voce in esame rispetto all'esercizio precedente, pari a circa Euro 1,0 milioni, si riferisce sostanzialmente all'incasso del Rimborso assicurativo relativo al II° incendio, avvenuto nel mese di aprile 2020, che non include una minima quota che la compagnia assicurativa verserà successivamente.

Si evidenzia che il complessivo incasso del risarcimento è stato pari a circa Euro 2,1 milioni. Tale ammontare risulta in giacenza su uno specifico conto corrente (cd "conto dedicato") escluso dal calcolo dell'Eccesso di Cassa di fine anno ai sensi dell'AdR tenuto conto che si tratta di ammontari destinati ai lavori di ripristino dei capannoni danneggiati dall'incendio del 2012.

Si ricorda che i crediti finanziari verso Interporto Campano SpA si riferiscono alla quota residuale del finanziamento verso Interporto Campano - comprensiva degli interessi attivi (tasso 1% annuo) maturati a tutto il 31 dicembre 2020 (pari a ca. 0,2 €/M) - e sono esposti al netto dell'ammontare di Euro 7 milioni versati da Interporto Campano a rimborso del Finanziamento MPS al momento della vendita del pacchetto azionario detenuto da Interporto in Gesac (cd. Debito regresso), la cui eventuale futura debenza, sulla base delle attuali informazioni disponibili, risulta subordinata a talune previsioni dei rispettivi AdR.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Nella seguente tabella viene esposta la ripartizione per area geografica dei crediti iscritti nell'attivo circolante.

Area geografica	Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
Italia	8.105.759	238.086	10.229.879	18.573.724
Totale	8.105.759	238.086	10.229.879	18.573.724

Disponibilità liquide

Il saldo della voce è pari a circa Euro 5,1 milioni (circa Euro 3,2 milioni al 31 dicembre 2019).

Nella seguente tabella vengono espresse le informazioni relative alle variazioni delle disponibilità liquide.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	3.237.492	1.827.983	5.065.475
Denaro e valori in cassa	3.636	(1.813)	1.823
<i>Totale</i>	<i>3.241.128</i>	<i>1.826.170</i>	<i>5.067.298</i>

La voce "Depositi bancari e postali", pari a circa Euro 5,1 milioni al 31 dicembre 2020, è costituita da valori e depositi effettivamente disponibili ed include le giacenze del conto corrente "destinato" di circa Euro 2,1 milioni che saranno utilizzate per il ripristino dei capannoni danneggiati dall'incendio del 2012.

Al 31 dicembre 2020 le disponibilità liquide nette sono pari, pertanto, ad Euro 3.003.447 e superano la Riserva di Cassa prevista dall'Accordo di Ristrutturazione che, ricordiamo, deve essere pari ad Euro 3 milioni. Per tale motivo, nel mese di gennaio 2020, l'Eccesso di Cassa di circa Euro 3.447 è stato oggetto di rimborso anticipato obbligatorio a valere sulla linea Senior, come da previsioni dell'AdR.

Ratei e risconti attivi

Il saldo della voce è pari a circa Euro 0,5 milioni (circa Euro 0,5 milioni al 31 dicembre 2019) e nell'esercizio risulta movimentata in decremento prevalentemente per il rilascio a conto economico dei risconti attivi per commissioni bancarie sui finanziamenti a medio e lungo termine.

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei ratei e risconti attivi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	82.944	-	82.944
Risconti attivi	463.101	(60.724)	402.377
Totale ratei e risconti attivi	546.045	(60.724)	485.321

La composizione della voce è così dettagliata:

Descrizione	Importo 2020	Importo 2019	Variazioni
Ratei per interessi su Titoli di Stato	82.944	82.944	-
Risconti per commissioni ed oneri per finanziamenti a lungo termine	182.018	253.964	(71.946)
Risconti per assicurazioni	167.108	167.079	29
Risconti per consulenze fotovoltaico	24.641	27.105	(2.464)
Altri risconti	28.610	14.953	(13.657)
	485.321	546.045	(60.724)

La durata temporale è la seguente:

- ratei di durata inferiore all'anno: Euro 0,1 milioni circa;
- risconti di durata inferiore all'anno: Euro 0,2 milioni circa;
- risconti di durata superiore all'anno ed inferiore a cinque anni: Euro 0,1 milioni circa;
- risconti aventi durata superiore a cinque anni: Euro 0,1 milioni circa.

Oneri finanziari capitalizzati

Tutti gli interessi e gli altri oneri finanziari sono stati interamente spesati nell'esercizio. Ai fini dell'art. 2427, c. 1, n. 8 del Codice civile si attesta quindi che non sussistono capitalizzazioni di oneri finanziari.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto e del passivo dello stato patrimoniale sono state iscritte in conformità ai principi contabili nazionali; nelle sezioni relative alle singole poste sono indicati i criteri applicati nello specifico.

Patrimonio netto

Il saldo della voce è pari a circa Euro 39,3 milioni (circa Euro 32,3 milioni al 31 dicembre 2019) e si è incrementato di circa Euro 7,0 milioni per effetto (i) dell'utile dell'esercizio 2020 pari a circa Euro 5,2 milioni e (ii) della rivalutazione di alcuni cespiti ex DL 104/2020 contabilizzati nella

specifica riserva al netto della relativa imposta sostitutiva del 3%, il tutto per circa Euro 1,8 milioni. Per maggiori dettagli si rinvia a quanto riportato nella voce "Immobilizzazioni Materiali".

Le voci sono esposte in bilancio al loro valore contabile secondo le indicazioni contenute nel principio contabile OIC 28.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Con riferimento all'esercizio in chiusura nelle tabelle seguenti vengono esposte le variazioni delle singole voci del patrimonio netto, nonché il dettaglio delle altre riserve, se presenti in bilancio.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'es. prec. - Altre destinazioni	Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	26.008.819	-	-	-	26.008.819
Riserva da soprapprezzo delle azioni	1.872.121	-	(11.424)	-	1.860.697
Riserve di rivalutazione	-	-	1.867.985	-	1.867.985
Riserva legale	367.235	17.067	-	-	384.302
Varie altre riserve	183.742.292	-	-	-	183.742.292
Totale altre riserve	183.742.292	-	-	-	183.742.292
Utili (perdite) portati a nuovo	(178.132.587)	324.267	-	-	(177.808.320)
Utile (perdita) dell'esercizio	341.334	(341.334)	-	5.167.957	5.167.957
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(1.935.744)	-	15.505	-	(1.920.239)
Totale	32.263.470	-	1.872.066	5.167.957	39.303.493

Il Capitale Sociale, pari a circa Euro 26 milioni, è composto da n. 50.016.960 azioni, tutte sottoscritte e interamente versate.

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Strumenti Finanziari Partecipativi - Cat. A	103.813.769
Strumenti Finanziari Partecipativi - Cat. B	52.873.779
Contributo Minindustria	27.054.744
Riserva da arrotondamento all'unità di Euro	-
Totale	183.742.292

Strumenti Finanziari Partecipativi

Gli Strumenti Finanziari Partecipativi si riferiscono alla conversione per Euro 156,7 milioni di parte del debito finanziario in SFP di categoria A ("SFP A") e di categoria B ("SFP B") avvenuta in data 21 aprile 2017 (*Closing*) come previsto dall'AdR.

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 109 del Codice civile, si forniscono di seguito le informazioni richieste sugli Strumenti Finanziari Partecipativi (SFP):

Titolare	SFP cat. A	SFP cat. B	TOTALE
Unicredit S.p.A.	51.043.147	14.844.804	65.887.951
Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.	27.481.703	32.342.813	59.824.516
Kerma SPV S.r.l.	25.288.919	5.686.162	30.975.081
Totale per categoria	103.813.769	52.873.779	156.687.548

Si evidenzia che Intesa San Paolo SpA (già Banco di Napoli), in data 23 novembre 2019, ha ceduto la propria posizione creditoria nei confronti di CIS - inclusi i titoli rappresentativi degli Strumenti Finanziari Partecipativi – alla Kerma SPV S.r.l., società veicolo il cui credito è gestito da Prelios Credit Servicing S.p.A.

Come previsto dal regolamento SFP allegato all'AdR, la riserva SFP non può essere utilizzata al fine di coprire perdite della Società se non qualora ricorrano i presupposti per la riduzione obbligatoria del capitale sociale e solo dopo l'integrale utilizzo di tutte le altre riserve utilizzabili a tal fine. L'eventuale riduzione o azzeramento della riserva SFP per perdite non pregiudicherà in alcun modo i diritti degli SFP emessi e sottoscritti.

L'annullamento di tutti gli SFP avrà luogo solo in caso di perdite della Società che abbiano dato luogo alla perdita dell'intero capitale sociale e conseguentemente all'annullamento di tutte le azioni emesse.

La Riserva SFP non può essere utilizzata per aumentare gratuitamente il capitale sociale della Società.

Gli SFP attribuiscono ai rispettivi titolari, a prescindere dall'ammontare della Riserva SFP tempo per tempo esistente, diritti amministrativi e patrimoniali previsti dallo Statuto e dal Regolamento SFP ad esso allegato.

Gli Strumenti Finanziari Partecipativi possono essere trasferiti secondo le condizioni riportate nell'art. 9 del regolamento SFP.

Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio

La Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio è pari a circa Euro 1,9 milioni (Euro 1,9 milioni al 31 dicembre 2019) e corrisponde a n. 5.334.120 azioni detenute dalla Società (n. 5.083.128 al 31 dicembre 2019). Nel corso del 2020 sono state riacquisite n. 353.016 azioni senza alcun esborso da parte della Società e, in occasione delle cessioni dei capannoni, sono state vendute n. 102.024 azioni al prezzo unitario di €. 0,04, così come deliberato dall'Assemblea dei Soci del 21 luglio 2020.

Movimentazione del Patrimonio Netto negli ultimi due esercizi

Di seguito si riporta, come previsto dall'art. 2427, comma 1, numero 4, c.c. la movimentazione del Patrimonio Netto negli ultimi due esercizi:

	Capitale	Riserva da soprap-prezzo delle azioni	Riserve di rivalutazione	Riserva legale	Varie altre riserve	Utili (perdite) portati a nuovo	Utile (perdita) dell'esercizio	Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	Totale
Valore di inizio esercizio (01/01/2019)	26.008.819	1.872.121	-	207.298	183.742.290	(181.171.395)	3.198.745	(1.935.744)	31.922.134
Destinazione del risultato dell'es. prec. - Altre destinazioni	-	-	-	159.937	-	3.038.808	(3.198.745)	-	-

Altre variazioni - Incrementi	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altre variazioni - Decrementi	-	-	-	-	2	-	-	-	2
Risultato d'esercizio	-	-	-	-	-	-	341.334	-	341.334
Valore di fine esercizio (31/12/2019)	26.008.819	1.872.121	-	367.235	183.742.292	(178.132.587)	341.334	(1.935.744)	32.263.470
Destinazione del risultato dell'es. prec. - Altre destinazioni	-	-	-	17.067	-	324.267	(341.334)	-	-
Altre variazioni - Incrementi	-	3.030	1.867.985	-	-	-	-	-	1.871.015
Altre variazioni - Decrementi	-	(14.454)	-	-	-	-	-	15.505	1.051
Risultato d'esercizio	-	-	-	-	-	-	5.167.957	-	5.167.957
Valore di fine esercizio (31/12/2020)	26.008.819	1.860.697	1.867.985	384.302	183.742.292	(177.808.320)	5.167.957	(1.920.239)	39.303.493

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Nel seguente prospetto sono analiticamente indicate le voci di patrimonio netto, con specificazione della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché della loro avvenuta utilizzazione nei precedenti tre esercizi:

Descrizione	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Utilizzi nei tre esercizi precedenti per copertura perdite	Utilizzi nei tre esercizi precedenti per altre ragioni
Capitale	26.008.819	Capitale	B	-	-	-
Riserva da soprapprezzo delle azioni	1.860.697	Capitale	A;B	-	-	-
Riserve di Rivalutazione	1.867.985	Capitale	A;B	-	-	-
Riserva legale	384.302	Utili	B	384.302	-	-
Varie altre riserve	183.742.292	Capitale	A;B;E	183.742.292	-	-
Totale altre riserve	183.742.292	Capitale	A;B;E	183.742.292	-	-
Utili (perdite) portati a nuovo	(177.808.320)	Utili	A;B	(177.808.320)	-	-
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(1.920.239)	Capitale		(1.920.239)	-	-
Totale	34.135.536			4.398.035		
Quota non distribuibile				34.135.536	-	-
Residua quota distribuibile				-		
Legenda: A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci; D: per altri vincoli statutari; E: altro						

Al fine di una migliore comprensione della possibilità di utilizzazione della voce "Varie altre riserve", si precisa che (i) la riserva "Contributo Minindustria", pari a circa Euro 27,0 milioni, può essere utilizzata per aumento di capitale e per copertura perdite (quindi categorie A e B), mentre (ii) le riserve "Strumenti Finanziari Partecipativi di categoria A e B", pari complessivamente a circa Euro

156,7 milioni, possono essere utilizzate in conformità a quanto previsto dal Regolamento SFP allegato all'AdR (quindi categoria E).

Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi e oneri sono stati stanziati a copertura delle passività la cui esistenza è ritenuta certa o probabile, per le quali alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

La costituzione dei fondi è stata effettuata in base ai principi di prudenza e di competenza, osservando le prescrizioni del principio contabile OIC 31. Gli accantonamenti correlati sono rilevati nel conto economico dell'esercizio di competenza, in base al criterio di classificazione "per natura" dei costi.

Il saldo della voce si riferisce alla voce Altri Fondi ed è pari a circa Euro 3,5 milioni (circa Euro 1,5 milioni al 31 dicembre 2019).

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni della voce Altri Fondi:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio - Accantonamento	Variazioni nell'esercizio - Utilizzo	Variazioni nell'esercizio - Totale	Valore di fine esercizio
Altri fondi	1.540.000	2.115.700	200.000	1.915.700	3.455.700
Totale	1.540.000	2.115.700	200.000	1.915.700	3.455.700

L'accantonamento dell'esercizio 2020 di circa Euro 2,1 milioni si riferisce all'ammontare massimo dei costi dei lavori di ripristino dei capannoni danneggiati dall'incendio del 2012 che CIS sosterrà, tenuto conto del corrispondente risarcimento assicurativo incassato nell'aprile 2020 e giacente sul conto corrente "dedicato", mentre l'utilizzo di circa Euro 0,2 milioni si riferisce ad una transazione conclusa nell'esercizio in esame.

La voce al 31 dicembre 2020, pari a circa Euro 3,5 milioni, è quindi composta, (i) per circa 2,1 milioni, dall'accantonamento dell'esercizio del costo dei lavori di messa in pristino dei capannoni danneggiati dall'incendio del 2012, (ii) per circa Euro 0,9 milioni dallo stanziamento effettuato in anni precedenti a copertura di probabili rischi derivanti da contenziosi sorti a seguito degli incendi verificatisi negli anni 2011 e 2012 (al netto del suddetto utilizzo di Euro 0,2 milioni), (iii) per circa Euro 0,5 milioni, dallo stanziamento effettuato in anni precedenti a fronte di altri rischi relativi a contenziosi minori in corso, incluso quello relativo ai canoni per lo sversamento di acque reflue nei Regi Lagni (Consorzio di Bonifica del Bacino del Volturno).

Si evidenzia che esistono ulteriori contenziosi non significativi che, allo stato, non hanno richiesto accantonamenti in quanto i relativi rischi di soccombenza, anche sulla base dei pareri dei consulenti incaricati dalla Società, sono ritenuti "remoti" o "possibili".

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il saldo della voce è pari a circa Euro 0,7 milioni (circa Euro 0,7 milioni al 31 dicembre 2019).

Il TFR è stato calcolato conformemente a quanto previsto dall'art. 2120 del Codice civile, tenuto conto delle disposizioni legislative e 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 rilevato al netto degli acconti erogati e delle quote utilizzate per le cessazioni del rapporto di lavoro intervenute nel corso dell'esercizio e rappresenta il debito certo nei confronti dei lavoratori dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio - Accantonamento	Variazioni nell'esercizio - Utilizzo	Variazioni nell'esercizio - Totale	Valore di fine esercizio
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	670.662	79.449	26.988	52.461	723.123
Totale	670.662	79.449	26.988	52.461	723.123

Si precisa che la colonna “Variazioni nell’esercizio – Accantonamento” riporta l’accantonamento TFR dell’esercizio al netto dell’imposta sostitutiva sulla rivalutazione del TFR.

Debiti

Il saldo della voce è pari a circa Euro 22,3 milioni (circa Euro 22,0 milioni al 31 dicembre 2019). Come meglio indicato nella tabella che segue, nell’esercizio in esame tutte le voci componenti la voce Debiti hanno registrato un sostanziale decremento rispetto all’esercizio precedente, ad eccezione della voce Altri Debiti che, invece, registra un significativo incremento (circa Euro 2,9 milioni) prevalentemente per effetto del prudenziale adeguamento dell’accantonamento dell’imposta TARI per gli anni dal 2014 al 2019 (esclusa l’annualità 2018 già definita e pagata al Comune di Nola nel corso del 2020) pari complessivamente a circa Euro 2,6 milioni. Tale adeguamento si è reso necessario al fine di allineare prudenzialmente la stima degli ammontari dovuti al Comune di Nola per ognuna delle suddette annualità in considerazione della sentenza relativa alla TARI 2018 che, sebbene parzialmente favorevole alla Società, ha rideterminato l’ammontare dovuto nel 40% dell’importo originariamente richiesto dal Comune (in precedenza le sentenze avevano sempre rideterminato l’ammontare dovuto nel 15% di quanto originariamente preteso dal Comune) alla luce di talune modifiche normative intervenute *medio tempore*, ma che, per le annualità ancora da definire, tenuto conto anche di quanto previsto dalla normativa comunale in materia, potrebbe risultare migliorabile.

La classificazione dei debiti tra le varie voci di debito è effettuata sulla base della natura (o dell’origine) degli stessi rispetto alla gestione ordinaria a prescindere dal periodo di tempo entro cui le passività devono essere estinte.

Variazioni e scadenza dei debiti

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei debiti e le eventuali informazioni relative alla scadenza degli stessi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso soci per finanziamenti	2.001.040	-	2.001.040	-	2.001.040	2.001.040
Debiti verso banche	13.062.588	(1.673.040)	11.389.548	6.800.464	4.589.084	-
Acconti	59.747	68.093	127.840	127.840	-	-
Debiti verso fornitori	3.393.636	(950.606)	2.443.030	2.443.030	-	-

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti commerciali verso società del Gruppo Cisfi	807.982	3.917	811.899	811.899	-	-
Debiti tributari	626.765	(69.790)	556.975	337.201	219.774	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	114.719	(5.952)	108.767	108.767	-	-
Altri debiti	1.982.553	2.932.488	4.915.041	4.717.714	197.327	-
Totale	22.049.030	305.110	22.354.140	15.346.915	7.007.225	2.001.040

Suddivisione dei debiti per area geografica

Nella seguente tabella viene esposta la ripartizione per area geografica dei debiti.

Area geografica	Debiti verso soci per finanziamenti	Debiti verso banche	Acconti	Debiti verso fornitori	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Debiti
Italia	2.001.040	11.389.548	127.840	3.254.929	556.975	108.767	4.915.041	22.354.140

Debiti verso soci per finanziamenti

La voce, pari a circa Euro 2,0 milioni (circa Euro 2,0 milioni al 31 dicembre 2019), si riferisce ad un finanziamento sorto alla fine degli anni '70, concesso dagli azionisti al fine di dotare la Società dei mezzi necessari per l'avvio delle attività sociali.

Debiti verso Banche

La voce, pari a circa Euro 11,4 milioni (circa Euro 13,1 milioni al 31 dicembre 2019) si riferisce esclusivamente al debito residuo del mutuo denominato "Senior Pool" di originari Euro 40,4 milioni derivante dall'AdR. Trattasi di un mutuo con scadenza nel 2027 a tasso fisso dell'1%.

Si evidenzia che, ad agosto del 2021, scadrà il BTP del valore nominale di circa Euro 5,3 milioni (esposto nella voce Altri Titoli) il cui importo, come previsto dall'AdR, sarà interamente destinato al rimborso anticipato obbligatorio del Debito Senior Pool. Si ricorda, inoltre, che, fino ad oggi, sono stati già rimborsati circa Euro 1,5 milioni rivenienti dalla cessione di taluni immobili destinati alla ricollocazione.

Acconti

La voce pari a circa Euro 0,1 milioni (circa Euro 0,1 milioni al 31 dicembre 2019) accoglie prevalentemente le quote di riscatto versate da taluni utenti nelle more della formalizzazione dei relativi atti notarili.

Debiti verso Fornitori

La voce pari a circa Euro 2,4 milioni (circa Euro 3,4 milioni al 31 dicembre 2019) si riferisce per circa Euro 1,4 milioni a fatture ricevute (circa Euro 2,5 milioni al 31 dicembre 2019) e per circa Euro 1,0 milioni a documenti da ricevere (circa Euro 0,9 milioni al 31 dicembre 2019).

Debiti commerciali verso società del Gruppo Cisfi

La voce si riferisce ai debiti verso le Società del Gruppo Cisfi per i cui dettagli e relative informazioni si rinvia al prospetto dei rapporti con Imprese controllate, collegate, e parti correlate e ai relativi commenti, riportati nella Relazione sulla Gestione.

Debiti tributari

La voce pari a circa Euro 0,6 milioni (circa Euro 0,6 milioni al 31 dicembre 2019) accoglie (i) le passività per imposte certe e determinate e si riferisce ai debiti per ritenute effettuate pari a circa Euro 0,2 milioni, versate nel mese di gennaio 2021, ed all'accantonamento relativo all'IRAP di competenza dell'esercizio pari a circa Euro 0,1 milioni, nonché (ii) il debito residuo di circa Euro 0,3 milioni relativo alla definizione, mediante adesione all'opportunità concessa dalla Legge 136/2018 (cd "Pace Fiscale"), di un contenzioso per un accertamento fiscale dell'anno 1999 ai fini Irpeg, Irap ed IVA.

Come consentito dalla suddetta legge, tale debito sarà pagato mediante un piano di rientro di durata quinquennale al tasso legale dello 0,80% vigente alla data dell'adesione, in 20 rate trimestrali entro il mese di febbraio 2024. Tutte le rate del 2020 per circa Euro 75 mila, nonché le rate scadenti nel periodo 2021 fino ad oggi, sono state regolarmente pagate.

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

La voce pari a circa Euro 0,1 milioni (circa Euro 0,1 milioni al 31 dicembre 2019) accoglie i debiti verso l'INPS e verso i fondi di previdenza relativi alle retribuzioni del mese di dicembre 2020 regolarmente versati nel mese di gennaio 2021.

Altri Debiti

La voce pari a circa Euro 4,9 milioni (circa Euro 2,0 milioni al 31 dicembre 2019) si riferisce (i) per circa Euro 4,0 milioni, agli accantonamenti relativi all'imposta comunale TARI per gli anni dal 2014 al 2020; (ii) per circa Euro 0,5 milioni, a depositi cauzionali e (iii) per circa Euro 0,4 milioni, all'ammontare maturato alla data di chiusura dell'esercizio per ferie maturate e non godute, permessi, ecc. del personale dipendente.

L'incremento netto di circa Euro 2,9 milioni rispetto allo scorso esercizio, si riferisce prevalentemente (i) all'accantonamento dell'imposta TARI 2020 per circa Euro 0,6 milioni prudenzialmente stimato nella misura del 40% del relativo avviso di liquidazione, (ii) alla prudenziale integrazione dell'accantonamento dal 15% al 40% degli importi richiesti dal Comune di Nola per le imposte TARI degli anni dal 2014 al 2019 - per circa Euro 2,6 milioni - alla luce della sentenza della CTR relativa alla TARI 2018 che ha rideterminato l'ammontare dovuto al 40% dell'importo originariamente richiesto dal Comune, (iii) al decremento per il pagamento dell'imposta TARI 2018 a seguito di sentenza della CTR per circa Euro 0,5 milioni e (iv) all'incremento per effetto dell'incasso di depositi cauzionali relativi alle locazioni avvenute nel periodo nonché di una caparra relativa all'acquisto di un capannone per complessivi circa Euro 0,2 milioni.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Nel seguente prospetto, distintamente per ciascuna voce, sono indicati i debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali, con specifica indicazione della natura delle garanzie.

	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	2.001.040	2.001.040
Debiti verso banche	11.389.548	11.389.548	-	11.389.548

	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Acconti	-	-	127.840	127.840
Debiti verso fornitori e debiti commerciali verso società del Gruppo Cisfi	-	-	3.254.929	3.254.929
Debiti tributari	-	-	556.975	556.975
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	108.767	108.767
Altri debiti	-	-	4.915.041	4.915.041
Totale debiti	11.389.548	11.389.548	10.964.592	22.354.140

Le su indicate ipoteche si riferiscono alle garanzie ipotecarie di I grado rilasciate dalla Società a favore delle Banche a fronte dei debiti ristrutturati. Tali ipoteche risultano iscritte su taluni capannoni di proprietà della Società ancora condotti in leasing da Soci beneficiari di finanziamenti sub-mutuo (inclusi tra le immobilizzazioni materiali) ovvero destinati alla ricollocazione (rimanenze).

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei costi e/o ricavi comuni a due esercizi.

Nell'iscrizione, così come nel riesame dei risconti passivi di durata pluriennale, è stata verificata l'esistenza ovvero la permanenza della condizione temporale.

Il saldo della voce è pari a circa Euro 1,5 milioni (circa Euro 2,7 milioni al 31 dicembre 2019) e risulta così movimentato:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	-	110	110
Risconti passivi	2.681.725	(1.140.184)	1.541.541
Totale ratei e risconti passivi	2.681.725	(1.140.074)	1.541.651

la composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, c.c.)

Descrizione	Importo 2020	Importo 2019	Variazioni
Ratei per tasse di possesso auto	110	-	110
Risconti per quote maxicanone su contratti di leasing in essere	447.153	520.552	(73.399)
Risconti su commissioni attive su finanziamenti (Submutuo) in essere	4.824	19.724	(14.900)
Risconti per canoni anticipati sul contratto con EGP	937.883	1.036.607	(98.724)
Risconti su canoni di locazione immobili e Rotor	124.946	90.465	34.481
Risconti quota rimborso assicurativo incendio	-	1.000.000	(1.000.000)
Altri risconti minori	26.735	14.377	12.358
Totale	1.545.651	2.681.725	(1.140.074)

La durata temporale è la seguente:

- risconti di durata inferiore all'anno: Euro 0,3 milioni circa;
- risconti di durata superiore all'anno ed inferiore a cinque anni: Euro 0,6 milioni circa;
- risconti aventi durata superiore a cinque anni: Euro 0,6 milioni circa.

Nota integrativa, conto economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

Esso fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione, mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico. I componenti positivi e negativi di reddito, iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'articolo 2425-bis del Codice civile, sono distinti secondo l'appartenenza alle varie gestioni: caratteristica, accessoria e finanziaria.

L'attività caratteristica identifica i componenti di reddito generati da operazioni che si manifestano in via continuativa e nel settore rilevante per lo svolgimento della gestione, che identificano e qualificano la parte peculiare e distintiva dell'attività economica svolta dalla Società, per la quale la stessa è finalizzata.

L'attività finanziaria è costituita da operazioni che generano proventi e oneri di natura finanziaria. In via residuale, l'attività accessoria è costituita dalle operazioni che generano componenti di reddito che fanno parte dell'attività ordinaria ma non rientrano nell'attività caratteristica e finanziaria.

Il Conto Economico dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 evidenzia un utile netto di circa Euro 5,2 milioni (utile netto di circa Euro 0,3 milioni per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019) la cui formazione può essere così sinteticamente ricostruita in forma comparativa rispetto allo scorso esercizio:

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Valore della Produzione	15.427.027	12.742.954	2.684.073
Costi della Produzione al netto di Ammortamenti, Svalutazioni, Accantonamenti e Variazione delle rimanenze di materie prime, ecc.	(13.667.630)	(11.054.866)	(2.612.764)
Totale	1.759.397	1.688.088	71.309
Ammortamenti, Svalutazioni e Accantonamenti	(3.821.024)	(1.598.189)	(2.222.835)
Variazione delle Rimanenze	(9.508)	(160.828)	151.320
Differenza tra Valore e Costi della Produzione	(2.071.135)	(70.929)	(2.000.206)
Proventi e (Oneri) Finanziari Netti	525.362	722.416	(197.054)
Rivalutazione di Attività Finanziarie	7.000.000	-	7.000.000
Svalutazione di Attività Finanziarie	(200.134)	(266.492)	66.358
Risultato prima delle imposte	5.254.093	384.995	4.869.098
Imposte d'esercizio	(86.136)	(43.661)	(42.475)
Utile (Perdita) dell'esercizio	5.167.957	341.334	4.826.623

Come evidenziato nella suesposta tabella, l'utile dell'esercizio in esame, di circa Euro 5,2 milioni, risulta superiore a quello registrato nell'esercizio precedente di circa Euro 4,8 milioni. Le variazioni delle voci possono essere così sintetizzate:

- a) **incremento del Valore della Produzione per circa Euro 2,7 milioni.** Tale incremento si riferisce sostanzialmente (i) all'incremento dei ricavi per locazione (circa Euro 0,2 milioni) alla luce della stipula di nuovi contratti che hanno determinato anche (ii) l'incremento dei ricavi per servizi di gestione del Centro (circa Euro 0,1 milioni); (iii) all'incremento del riaddebito ai Soci/Utenti dei costi per lo smaltimento rifiuti (circa Euro 2,4 milioni complessivamente) di cui circa Euro 0,5 milioni relativi al riaddebito dei costi per lo smaltimento rifiuti dell'anno 2020 e circa Euro 1,9 milioni relativi alla prudenziale

integrazione dell'accantonamento dal 15% al 40% degli importi richiesti dal Comune di Nola per le imposte TARI degli anni dal 2014 al 2019 alla luce della sentenza della CTR relativa alla TARI 2018 che ha rideterminato l'ammontare dovuto al 40% dell'importo originariamente richiesto dal Comune.

- b) **incremento netto dei Costi della Produzione prima di Ammortamenti, Accantonamenti, Svalutazioni e della Variazione delle Rimanenze, per circa Euro 2,6 milioni.** Come meglio illustrato nel prosieguo del presente documento, tale incremento netto è dovuto all'incremento della voce "Oneri diversi di gestione", per circa Euro 2,9 milioni al netto dei decrementi delle voci "Costi per Servizi" e "Costi del Personale", pari a circa Euro 0,2 milioni e circa Euro 0,1 milioni rispettivamente. L'incremento della voce "Oneri diversi di gestione" è sostanzialmente dovuto all'adeguamento prudenziale dei costi per le imposte TARI dal 2014 al 2019, pari a circa Euro 2,7 milioni, che è correlato all'incremento dei ricavi – da riaddebito ai Soci/Utenti – già commentato in precedenza.
- c) **incremento della voce Ammortamenti, Svalutazioni e Accantonamenti per circa Euro 2,2 milioni.** Tale incremento è dovuto (i) per circa Euro 2,1 milioni, all'accantonamento del costo dei lavori di messa in pristino dei capannoni danneggiati dall'incendio del 2012 che è pari all'ammontare del risarcimento assicurativo incassato nell'aprile 2020 e giacente sul conto corrente "dedicato" e (ii) alla svalutazione di circa Euro 0,1 milioni relativa ad alcuni cessiti sociali per tener conto del valore corrente di utilizzo.
- d) **decremento della voce Variazione delle Rimanenze per circa Euro 0,1 milioni.** Tale decremento è relativo all'effetto contabile delle minori vendite di immobili avvenute nel corso dell'esercizio in esame rispetto a quelle realizzate nell'esercizio precedente (circa 0,5 K/Mq e circa 1,2 K/Mq rispettivamente);
- e) **decremento netto della voce Proventi e Oneri finanziari netti per circa Euro 0,2 milioni.** I proventi netti registrati nell'esercizio in esame si decrementano rispetto all'esercizio precedente per circa Euro 0,2 milioni di cui (i) circa Euro 0,1 milioni relativi al decremento degli interessi attivi e delle commissioni sui contratti di submutuo alla luce della conclusione nel precedente esercizio della maggior parte dei contratti stipulati e (ii) circa Euro 0,1 milioni relativi al decremento degli interessi di mora e di dilazione incassati nell'esercizio;
- f) **incremento della voce Rettifiche di valore di attività finanziarie per circa Euro 7,1 milioni.** Tale incremento è sostanzialmente relativo al rilascio di Euro 7 milioni del fondo svalutazione prestito obbligazionario "Convertendo" per adeguare il presunto valore di realizzo del credito tenendo conto dell'eventuale futura debenza del Debito regresso di pari importo.

Valore della produzione

Il saldo della voce, pari a circa Euro 15,4 milioni (circa Euro 12,7 milioni al 31 dicembre 2019), risulta così composto in forma comparativa rispetto allo scorso esercizio:

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	11.072.105	8.400.449	2.671.656
Altri ricavi e proventi	4.354.922	4.342.505	12.417
Totale	15.427.027	12.742.954	2.684.073

L'incremento netto della voce "Ricavi delle vendite e delle prestazioni" si riferisce (i) all'incremento dei ricavi per locazione (circa Euro 0,2 milioni) alla luce della stipula di nuovi contratti che hanno determinato anche (ii) l'incremento dei ricavi per servizi di gestione del Centro (circa Euro 0,1

milioni); (iii) all'incremento del riaddebito ai Soci/Utenti dei costi per lo smaltimento rifiuti (circa Euro 2,4 milioni complessivamente) di cui circa Euro 0,5 milioni relativi al riaddebito dei costi per lo smaltimento rifiuti dell'anno 2020 e circa Euro 1,9 milioni relativi alla prudenziale integrazione dell'accantonamento dal 15% al 40% degli importi richiesti dal Comune di Nola per le imposte TARI degli anni dal 2014 al 2019 resosi necessario alla luce della sentenza della CTR relativa alla TARI 2018 che ha rideterminato l'ammontare dovuto al 40% dell'importo originariamente richiesto dal Comune.

La voce "Altri ricavi e proventi", sebbene rimasta sostanzialmente invariata rispetto all'esercizio precedente, (i) si incrementa di circa Euro 2,1 milioni a seguito dell'incasso del rimborso assicurativo relativo al II° incendio avvenuto nei primi mesi dell'esercizio in esame e (ii) si decrementa di pari importo, circa Euro 2,1 milioni, a seguito (a) delle minori vendite di immobili realizzate nell'esercizio in esame rispetto a quello precedente, per circa Euro 0,9 milioni (nel 2020 circa Euro 0,6 milioni – corrispondenti a circa 0,5 K/Mq - contro circa Euro 1,5 milioni del 2019 – corrispondenti a circa 1,2 K/Mq); (b) dei minori rilasci di fondi svalutazione accantonati negli anni precedenti (a seguito di incassi da utenti morosi) per circa Euro 0,9 milioni ed, infine, (c) delle sopravvenienze attive relative a talune posizioni verso fornitori divenute inesigibili che sono risultate inferiori rispetto al precedente esercizio per circa Euro 0,3 milioni.

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

Nella seguente tabella è illustrata la ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni secondo le categorie di attività.

Categoria di attività	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Canoni di locazione finanziaria	130.870	199.872	(69.002)
Canoni di locazione semplice (Affitti)	1.140.100	928.739	211.361
Ricavi da servizi resi per la gestione del Centro	6.681.377	6.561.471	119.906
Rimborsi spese gestione rifiuti	1.055.393	524.456	530.937
Componenti straordinarie	2.064.365	185.911	1.878.454
Totale	11.072.105	8.400.449	2.671.656

La voce "Componenti straordinarie", di circa Euro 2,1 milioni (Euro 0,2 milioni al 31 dicembre 2019), si riferisce per circa Euro 1,9 milioni all'adeguamento dell'ammontare già accantonato negli anni precedenti relativo all'imposta TARI per gli anni dal 2014 al 2019 da ribaltare ai Soci/Utenti, resosi necessario a seguito del correlato adeguamento prudenziale degli oneri per TARI accantonati tra gli "Oneri diversi di gestione" a seguito della sentenza della CTR per la TARI 2018 che ha rideterminato l'imposta dovuta nella misura del 40% dell'importo originario (rispetto al 15% dell'importo originario rideterminato nelle precedenti sentenze).

Suddivisione degli Altri ricavi e proventi per categoria di attività

Nella seguente tabella è illustrata la ripartizione degli altri ricavi secondo le categorie di attività.

Categoria di attività	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Ricavi per vendite immobili	552.300	1.480.000	(927.700)
Ricavi per rivalsa costi	545.911	601.517	(55.606)

Categoria di attività	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Canoni di locazione rotor	65.413	72.393	(6.980)
Altri ricavi	3.191.298	2.188.595	1.002.703
Totale	4.354.922	4.342.505	12.417

La voce "Altri Ricavi", pari a circa Euro 3,2 milioni (circa Euro 2,2 milioni al 31 dicembre 2019), si riferisce prevalentemente alle "Componenti straordinarie" ed include (i) per circa Euro 2,1 milioni, il ricavo del rimborso assicurativo II° incendio incassato nel corso del 2020, (ii) per circa Euro 0,6 milioni, l'ammontare del rilascio del fondo svalutazione crediti relativo ad incassi rivenienti da posizioni creditorie nei confronti di utenti "morosi" che hanno regolarizzato le proprie posizioni e che erano state interamente svalutate in anni precedenti, e (iii) per circa Euro 0,3 milioni, l'ammontare delle sopravvenienze attive relative a talune posizioni verso fornitori divenute inesigibili.

Suddivisione delle voci Ricavi delle Vendite e Altri Ricavi per area geografica

I Ricavi delle Vendite e delle Prestazioni nonché gli Altri Ricavi sono tutti conseguiti sul territorio italiano.

Costi della produzione

I costi ed oneri sono imputati per competenza e secondo natura, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12. Per quanto riguarda gli acquisti di beni, i relativi costi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici. Nel caso di acquisto di servizi, i relativi costi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando la prestazione si è conclusa, mentre, in presenza di prestazioni di servizi continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata.

La voce, il cui saldo è pari a circa Euro 17,5 milioni (circa Euro 12,8 milioni al 31 dicembre 2019), si incrementa di circa Euro 4,7 milioni rispetto al precedente esercizio sostanzialmente per effetto (i) del prudenziale adeguamento dell'accantonamento TARI per gli anni dal 2014 al 2019 e dell'anno 2020 di circa Euro 2,7 milioni, incluso nella voce "Oneri diversi di Gestione" e (ii) dell'accantonamento al fondo rischi dell'importo di circa Euro 2,1 milioni relativo al costo dei lavori di messa in pristino dei capannoni danneggiati dall'incendio del 2012 che è pari all'ammontare del risarcimento assicurativo incassato nell'aprile 2020 e giacente sul conto corrente "dedicato", incluso nella voce "Accantonamenti per rischi, spese future e Svalutazioni di crediti e dell'attivo circolante".

La voce "Costi della Produzione" risulta così composta in forma comparativa rispetto allo scorso esercizio:

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	60.208	34.395	25.813
Servizi	7.804.838	8.061.181	(256.343)
Godimento di beni di terzi	130.235	145.485	(15.250)
Salari e stipendi	1.194.250	1.232.486	(38.236)
Oneri sociali	396.152	392.725	3.427

Trattamento di fine rapporto	81.237	86.389	(5.152)
Altri costi del personale	2.788	21.578	(18.790)
Oneri diversi di gestione	3.997.922	1.080.627	2.917.295
Totale Costi della Produzione prima di Ammortamenti, Accantonamenti, Svalutazioni e Variazione delle Rimanenze	13.667.630	11.054.866	2.612.764
Ammortamento e svalutazione di immobilizzazioni materiali e immateriali	932.012	798.810	133.202
Variazione delle Rimanenze di materie prime, sussidiarie e merci	9.508	160.828	(151.320)
Accantonamenti per rischi, spese future e Svalutazioni di crediti compresi nell'attivo circolante	2.889.012	799.379	2.089.633
Totale Costi della Produzione	17.498.162	12.813.883	4.684.279

Come esposto in precedenza:

- a) l'incremento netto della voce "Costi della Produzione prima di Ammortamenti, Accantonamenti, Svalutazioni e della Variazione delle Rimanenze" è pari a circa Euro 2,6 milioni. Tale incremento netto è dovuto (i) al decremento netto della voce "Costi per servizi", per circa Euro 0,2 milioni per il cui commento di dettaglio si rimanda al paragrafo successivo; (ii) al decremento dei "Costi per il personale" per circa Euro 0,1 milioni complessivamente e (iii) all'incremento della voce "Oneri diversi di Gestione", per circa Euro 2,9 milioni, dovuto sostanzialmente ai maggiori accantonamenti effettuati nell'esercizio rispetto a quelli effettuati nell'esercizio precedente, necessari per l'imposta TARI, anche per adeguare prudenzialmente quanto già accantonato per le annualità precedenti non ancora definite con il Comune di Nola in funzione della già citata Sentenza della CTR relativa all'annualità 2018.
- b) l'incremento della voce "Ammortamenti, Svalutazioni e Accantonamenti" è pari a circa Euro 0,1 milioni e si riferisce ai maggior ammortamenti effettuati nell'esercizio in relazione ai nuovi investimenti relativi al progetto "riposizionamento" ed all'adeguamento del valore netto contabile di taluni cespiti sociali al valore corrente di utilizzo.
- c) il decremento netto della voce "Variazione delle Rimanenze" è pari a circa Euro 0,1 milioni. Tale decremento è dovuto alle minori vendite di immobili avvenute nel corso dell'esercizio in esame rispetto a quelle realizzate nell'esercizio precedente (circa 0,5 K/Mq e circa 1,2 K/Mq rispettivamente).
- d) l'incremento della voce "Accantonamenti per rischi, spese future e Svalutazione di crediti compresi nell'attivo circolante" è pari a circa Euro 2,1 milioni che, come già riportato in altre sezioni del presente documento, si riferisce all'accantonamento al fondo rischi relativo al costo dei lavori di messa in pristino dei capannoni danneggiati dall'incendio del 2012 che è pari all'ammontare del risarcimento assicurativo incassato nell'aprile 2020 e giacente sul conto corrente "dedicato".

Costi per servizi

La voce, pari a circa Euro 7,8 milioni (circa Euro 8,1 milioni al 31 dicembre 2019), si è decrementata complessivamente di circa Euro 0,3 milioni e risulta così composta in forma comparativa rispetto allo scorso esercizio:

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Servizi di gestione e manutenzione Centro	1.512.680	1.432.707	79.973

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Servizio di vigilanza	1.146.556	1.122.782	23.774
Utenze	805.460	525.243	280.217
Assicurazioni	398.015	403.253	(5.238)
Comunicazioni sociali e assemblee	99.119	91.847	7.272
Compensi organi sociali, OdV e revisore contabile	604.883	640.151	(35.268)
Consulenze e altri servizi	592.482	426.795	165.687
Consulenze e spese connesse alla gestione dell'AdR	376.430	390.736	(14.306)
Consulenze e spese connesse alla gestione dei contenziosi	460.629	485.905	(25.276)
Rappresentanze, viaggi e trasferte	34.847	67.553	(32.706)
Altri e componenti straordinarie	964.986	825.570	139.416
Totale Costi per Servizi ante spese per Costi per cd Riposizionamento CIS, per capannoni ricollocati e per Oneri di manutenzione viaria	6.996.087	6.412.542	583.545
Costi non ricorrenti (riposizionamento CIS)	671.595	1.190.885	(519.290)
Spese per capannoni ricollocati	112.156	103.564	8.592
Oneri di manutenzione viaria ASI	25.000	354.190	(329.190)
Totale Costi per Servizi	7.804.838	8.061.181	(256.343)

Come risulta dal suesposto prospetto, il decremento netto della voce in esame, pari a circa Euro 0,3 milioni, è dovuto ad un sostanziale decremento di quasi tutte le voci componenti i "Costi per Servizi" ad eccezione dei seguenti incrementi:

- 1) Servizi di gestione e manutenzione del Centro e di Vigilanza: l'incremento complessivo di circa Euro 0,1 milioni, si riferisce alle maggiori spese sostenute (i) per la vigilanza del Centro che è stata potenziata (con guardiania armata 24h) per aumentare i livelli di sicurezza nel periodo di chiusura del Centro a causa dei provvedimenti governativi dovuti alla pandemia ancora in corso e (ii) per lo smaltimento dei rifiuti a seguito di conguagli contrattuali dovuti a maggiori quantità prelevate rispetto a quelle attese;
- 2) Utenze: l'incremento di circa Euro 0,3 milioni si riferisce ai maggiori costi per consumi idrici addebitati da GO.RI. S.p.A. (nuovo gestore per conto dell'ASI) sia per l'aumento di legge delle tariffe applicate sia per allineamento dei consumi del secondo semestre dell'anno 2020 alle letture dei nuovi contatori installati da GO.RI.;
- 3) Consulenze ed altri servizi: l'incremento di circa Euro 0,2 milioni è dovuto prevalentemente all'addebito di compensi per talune attività avviate nello scorso esercizio ma concluse nell'esercizio in esame nonché per lo studio e l'interpretazione dei numerosi provvedimenti normativi emessi durante tutto l'anno sia dal Governo centrale che dalla Regione Campania in conseguenza della pandemia sia per fornire adeguata informativa ai Soci/Utenti sia per allineare le procedure interne alle prescrizioni sanitarie previste dalla normativa per la minimizzazione del rischio di contagio;
- 4) Altri e componenti straordinari: l'incremento di circa Euro 0,1 milioni si riferisce ai costi sostenuti per le attività peritali relative all'incendio del 2012 integralmente coperti dalla polizza assicurativa. Tale importo è stato rimborsato dalla compagnia al CIS e contestualmente pagato al consulente.

Costi per il personale

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente, inclusi gli oneri sociali e contributivi nonché gli accantonamenti per ferie maturate e non godute, permessi, ratei di tredicesima e quattordicesima mensilità e premialità e risulta complessivamente decrementata rispetto all'esercizio precedente.

Ammortamento e svalutazione delle immobilizzazioni

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata della vita utile dei cespiti e del loro sfruttamento nella fase produttiva. Mentre, per i cespiti in leasing, gli ammortamenti sono stati calcolati a quote costanti sulla base della residua durata dei contratti di leasing.

La voce al 31 dicembre 2020 include anche la svalutazione di circa Euro 0,1 milioni relativa ad alcuni cespiti sociali per tener conto del valore corrente di utilizzo.

Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante

Le svalutazioni, complessivamente ammontanti a circa Euro 0,8 milioni, sono state effettuate per tenere conto dell'effettiva recuperabilità dei rispettivi crediti.

Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci

L'importo si riferisce al valore contabile dei capannoni oggetto di vendita nel corso dell'esercizio 2020 che sono stati pari a circa 0,5 mila metri quadrati. Il decremento è dovuto alle minori vendite di immobili avvenute nel corso dell'esercizio in esame rispetto a quelle realizzate nell'esercizio precedente (circa 0,5 mila metri quadrati e circa 1,2 mila metri quadrati rispettivamente).

Accantonamenti per rischi ed oneri

Come già commentato nella sezione Fondi Rischi del presente documento, cui si rinvia, l'accantonamento si riferisce alla costituzione di un fondo che accoglie il costo dei lavori di ripristino dei capannoni danneggiati dal II° incendio che coincide con l'ammontare del relativo risarcimento assicurativo nel corso del 2020.

Oneri diversi di gestione

Il saldo della voce è pari a circa Euro 4 milioni (circa Euro 1,1 milioni al 31 dicembre 2019) e risulta così composto in forma comparativa rispetto allo scorso esercizio:

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
IMU e Iscop	371.446	377.219	(5.773)
Contributo Bacino del Volturno	2.832	3.389	(557)
Tassa Insegne Pubblicitarie	18.124	18.555	(431)
Imposta TARI	3.183.761	446.940	2.736.821
Oneri per reimpossessamento capannoni	192.263	55.000	137.263
Imposta di Registro	6.623	22.152	(15.529)
Altri	222.873	157.372	65.501
Totale	3.997.922	1.080.627	2.917.295

Come si evince dalla suesposta tabella, l'incremento netto complessivo della voce è pari a Euro 2,9 milioni ed è prevalentemente dovuto all'accantonamento per le imposte TARI, pari a circa 2,7 milioni, di cui circa Euro 0,6 milioni relativi all'annualità 2020 (prudenzialmente stimato nella misura del 40% del relativo avviso di liquidazione) e circa Euro 2,1 milioni relativi al prudenziale

adeguamento dell'accantonamento dal 15% al 40% degli importi richiesti dal Comune per i tributi degli anni dal 2014 al 2019 a seguito dell'emissione della sentenza per il tributo TARI 2018.

Si ricorda che a fronte dei costi per TARI risultano stanziati complessivamente tra i ricavi (alla voce "Rimborsi spese gestione rifiuti" per la quota relativa all'esercizio ed alla voce "Componenti straordinarie" per le quote relative agli anni precedenti) circa Euro 3,1 milioni, che saranno fatturati agli utenti, per circa Euro 0,5 milioni, nell'esercizio 2021 in quanto riferiti al costo del fornitore del servizio di smaltimento, e per circa Euro 2,6 milioni, solo dopo l'effettivo pagamento di ogni singola annualità dell'imposta TARI. Per maggiori dettagli si rinvia a quanto riportato nella voce "Valore della produzione".

Proventi e oneri finanziari

I proventi e gli oneri finanziari sono iscritti per competenza in relazione alla quota maturata nell'esercizio.

Il saldo della voce è pari a circa Euro 0,5 milioni (circa Euro 0,7 milioni al 31 dicembre 2019) e risulta così composto in forma comparativa rispetto allo scorso esercizio:

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Proventi finanziari	742.416	909.455	(167.039)
Oneri finanziari	(217.054)	(187.039)	(30.015)
Totale Proventi e (Oneri) finanziari	525.362	722.416	(197.054)

Proventi finanziari

Il saldo della voce "Proventi finanziari" al 31 dicembre 2020 è pari ad Euro 0,7 milioni (Euro 0,9 milioni al 31 dicembre 2019) e risulta così composto in forma comparativa rispetto allo scorso esercizio:

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Interessi e Commissioni da contratti di Submutuo	101.212	225.258	(124.046)
Interessi su credito finanziario e prestito obbligazionario "Convertendo"	368.789	367.782	1.007
Interessi e altri proventi su Titoli di Stato	246.580	238.237	8.343
Interessi di mora e di dilazione	20.884	66.242	(45.358)
Altri minori	4.951	11.936	(6.985)
Totale Proventi finanziari	742.416	909.455	(167.039)

Il decremento registrato nell'esercizio, pari a circa Euro 0,2 milioni, è prevalentemente imputabile al decremento della quota di interessi e commissioni sui contratti di Submutuo tenuto conto della naturale scadenza degli stessi.

Oneri finanziari

Il saldo della voce "Oneri finanziari" al 31 dicembre 2020 è pari ad Euro 0,2 milioni (Euro 0,2 milioni al 31 dicembre 2019) e risulta così composto in forma comparativa rispetto allo scorso esercizio:

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Interessi su finanziamenti bancari	128.314	146.840	(18.526)
Interessi e oneri bancari su conti correnti	15.821	8.454	7.367
Interessi di mora	973	-	973

Commissioni ed oneri per finanziamenti a lungo termine (rilascio risconti attivi)	71.946	31.745	40.201
Totale	217.054	187.039	30.015

L'incremento netto registrato nell'esercizio è sostanzialmente imputabile (i) al decremento degli interessi sui finanziamenti bancari, e (ii) all'incremento dei rilasci delle quote di risconti attivi per commissioni ed oneri sui finanziamenti.

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Il saldo della voce è pari a circa Euro 6,8 milioni (circa Euro (0,3) milioni al 31 dicembre 2019) e risulta così composto in forma comparativa rispetto allo scorso esercizio:

Rivalutazioni	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Di partecipazioni	-	-	-
Di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	7.000.000	-	7.000.000
Totale Rivalutazioni	7.000.000	-	7.000.000

Svalutazioni	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Di partecipazioni	3.289	70.185	(66.896)
Di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	196.845	196.307	538
Totale Svalutazioni	200.134	266.492	(66.358)

Totale Rettifiche di valore di attività finanziarie	6.799.866	(266.492)	7.066.358
--	------------------	------------------	------------------

Il saldo netto della voce al 31 dicembre 2020, di Euro 6,8 milioni, si riferisce (i) all'adeguamento del valore della partecipazione della Banca Regionale di Sviluppo, (ii) alla svalutazione integrale degli interessi maturati nell'esercizio sul prestito obbligazionario "Convertendo" di Interporto Campano e (iii) al rilascio del fondo svalutazione accantonato sullo stesso per Euro 7 Milioni, come già in precedenza indicato, già tassato in passato.

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati ricavi o altri componenti positivi ovvero costi o altri componenti negativi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, pregresse, differite e anticipate

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
86.136	43.661	42.475

La voce al 31 dicembre 2020 si riferisce interamente all'IRAP corrente.

La Società ha provveduto allo stanziamento delle imposte dell'esercizio sulla base dell'applicazione delle norme tributarie vigenti. Le imposte correnti si riferiscono alle imposte di competenza dell'esercizio e sono determinate applicando al reddito imponibile, ottenuto

rettificando il risultato civilistico ante imposte in aumento e in diminuzione secondo quanto previsto dalla normativa fiscale, applicando le aliquote d'imposta in vigore.

Imposte differite e anticipate

Nel conto economico non è stato effettuato alcuno stanziamento per le imposte differite attive o passive, in quanto si ritiene che le differenze temporanee tra onere fiscale teorico ed onere fiscale effettivo siano di importo irrilevante rispetto al reddito imponibile complessivo.

Riconciliazione tra l'onere fiscale corrente e l'onere fiscale teorico

Di seguito si riportano, in conformità a quanto previsto dal paragrafo 93 dell'OIC 25, le tabelle di riconciliazione tra l'onere fiscale corrente e l'onere fiscale teorico:

IRES

Risultato prima delle imposte	5.254.093	
Onere fiscale teorico (aliquota 24%)		1.261.772
Differenze temporanee imponibili in esercizi successivi	-	
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	3.168.984	760.556
Totale	3.168.984	760.556
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	(13.011.299)	(3.122.712)
Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi	1.411.361	338.727
Totale variazioni	(8.430.954)	(2.023.428)
Imponibile fiscale	(3.176.861)	(762.447)
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		-

IRAP

Differenza tra valori e costi della produzione	(2.071.135)	
Costi non rilevanti ai fini IRAP	4.643.276	
Totale	2.572.141	
Onere fiscale teorico (aliquota 4,97%)		127.835
Differenze permanenti in aumento	3.414.714	
Differenze permanenti in diminuzione	(4.253.745)	
Imponibile IRAP	1.733.110	
IRAP corrente per l'esercizio		86.136

Nota integrativa, rendiconto finanziario

La Società ha predisposto il rendiconto finanziario che rappresenta il documento di sintesi che raccorda le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio nel patrimonio aziendale con le variazioni

nella situazione finanziaria; esso pone in evidenza i valori relativi alle risorse finanziarie di cui l'impresa ha avuto necessità nel corso dell'esercizio nonché i relativi impieghi.

In merito al metodo utilizzato si specifica che la stessa ha adottato, secondo la previsione dell'OIC 10, il metodo indiretto in base al quale il flusso di liquidità è ricostruito rettificando il risultato di esercizio delle componenti non monetarie.

Nota integrativa, altre informazioni

Di seguito vengono riportate le altre informazioni richieste dal Codice civile.

Dati sull'occupazione

Nel seguente prospetto è indicato il numero dei dipendenti alla data del 31 dicembre 2020, ripartito per categoria e confrontato con lo stesso dato al 31 dicembre 2019.

Organico	2020	2019	Variazioni
Dirigenti	3	3	-
Impiegati a tempo indeterminato	10	10	-
Apprendisti	3	2	1
Collaboratori	-	-	-
	16	15	1

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello del settore del commercio.

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

Per l'esercizio 2020 i compensi lordi per l'Organo amministrativo sono stati pari ad Euro 402.500, per l'Organismo di Vigilanza sono stati pari ad Euro 35.000, mentre per il Collegio sindacale, sono stati pari ad Euro 70.000.

Compensi al revisore legale o società di revisione

Il compenso lordo per la Società di revisione è stato di Euro 45.600.

Categorie di azioni emesse dalla società

Il capitale sociale è composto da n. 50.016.960 azioni ordinarie del valore nominale di Euro 0,52 cadauna (articolo 2427, primo comma, nn. 17 e 18, c.c.).

Titoli emessi dalla società

La Società non ha emesso alcun titolo o valore simile rientrante nella previsione di cui all'art. 2427 n. 18 Codice civile.

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

In data 21 aprile 2017 (data di efficacia dell'AdR), la Società ha emesso strumenti finanziari partecipativi SFP di categoria A e B sottoscritti dalle Banche firmatarie dell'AdR.

Si evidenzia che Intesa San Paolo SpA (già Banco di Napoli), in data 23 novembre 2019, ha ceduto la propria posizione creditoria nei confronti di CIS - inclusi i titoli rappresentativi degli Strumenti

Finanziari Partecipativi – alla Kerma SPV S.r.l., società veicolo il cui credito è gestito da Prelios Credit Servicing S.p.A.

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 109 del Codice civile, si forniscono di seguito le informazioni richieste sugli Strumenti Finanziari Partecipativi (SFP):

Titolare	SFP cat. A	SFP cat. B	TOTALE
Unicredit S.p.A.	51.043.147	14.844.804	65.887.951
Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.	27.481.703	32.342.813	59.824.516
Kerma SPV S.r.l.	25.288.919	5.686.162	30.975.081
Totale per categoria	103.813.769	52.873.779	156.687.548

L'annullamento di tutti gli SFP avrà luogo solo in caso di perdite della Società che abbiano dato luogo alla perdita dell'intero capitale sociale e conseguentemente all'annullamento di tutte le azioni emesse.

Gli SFP attribuiscono ai rispettivi titolari, a prescindere dall'ammontare della Riserva SFP tempo per tempo esistente, diritti amministrativi e patrimoniali previsti dallo Statuto e dal Regolamento SFP ad esso allegato.

Contributi e aiuti erogati dalle pubbliche amministrazioni

Ai sensi di quanto previsto dalla legge 4 agosto 2017 n. 124 si segnala che la Società, nella versione emendata dall'art. 35 del Decreto Crescita n. 34/2019, nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 ha ricevuto i contributi di seguito riportati:

Autorità concedente	Ammontare del beneficio	Causale
Agenzia delle Entrate	10.139	Deduzione forfettaria per lavoro dipendente nelle regioni Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sardegna e Sicilia - Reg. UE 1407/2013 - De minimis.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2427, comma 9 del Codice civile, si evidenziano i seguenti impegni, garanzie prestate e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale:

Fidejussioni e garanzie reali

La Società ha concesso per Euro 3 milioni garanzie reali rappresentate dal valore delle ipoteche di II grado iscritte sugli immobili della Società – prestate a favore di utenti a garanzia di finanziamenti da essi ricevuti da istituti bancari.

Impegni

La Società non ha assunto impegni che non siano stati rilevati in bilancio.

Passività potenziali

La Società non ha assunto passività potenziali che non siano state rilevate in bilancio.

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Patrimoni destinati ad uno specifico affare

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono patrimoni destinati ad uno specifico affare di cui al n. 20 dell'art. 2427 del Codice civile.

Finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono finanziamenti destinati ad uno specifico affare di cui al n. 21 dell'art. 2427 del Codice civile.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Nel corso dell'esercizio sono state poste in essere operazioni con parti correlate come meglio dettagliato in Relazione sulla Gestione. Si tratta di operazioni concluse a condizioni di mercato, pertanto, in base alla normativa vigente, non viene fornita alcuna informazione aggiuntiva.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Nel corso dell'esercizio non è stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo stato patrimoniale.

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del Codice civile, non si segnalano fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio che abbiano inciso in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico.

Imprese che redigono il bilancio dell'insieme più grande/più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto impresa controllata

Non esistono le fattispecie di cui all'art. 2427, numeri 22-quinquies e sexies del Codice civile.

Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice civile

Si attesta che non è stato sottoscritto alcun strumento finanziario derivato.

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

Ai sensi dell'art. 2497-bis c. 4 del Codice civile, si attesta che la Società non è soggetta all'altrui attività di direzione e coordinamento.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Signori Soci, alla luce di quanto sopra esposto, l'Organo amministrativo Vi propone di destinare l'utile d'esercizio di Euro 5.167.957 come segue:

1. una quota pari al 5%, pari ad Euro 258.398, alla Riserva Legale come per legge;
2. il residuo ammontare, pari ad Euro 4.909.559, alla voce Utili (Perdite) a nuovo.

Nota integrativa, parte finale

Signori Soci, Vi confermiamo che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario e nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili. Vi invitiamo pertanto ad approvare il bilancio al 31/12/2020 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'Organo amministrativo.

CIS - CENTRO INGROSSO SVILUPPO CAMPANIA "GIANNI NAPPI" S.P.A.
Nola, 27 maggio 2021

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Ferdinando Grimaldi

CIS – CENTRO INGROSSO SVILUPPO CAMPANIA GIANNI NAPPI SpA

Sede Legale: Via Paolo Emilio Imbriani 30 - NAPOLI (NA)
Iscritta al Registro Imprese di Napoli
Codice Fiscale e numero iscrizione: 01316130630
Iscritta al R.E.A. di Napoli n° 305784
Capitale Sociale sottoscritto Euro 26.008.819,20 interamente versato

* * *

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2020 REDATTA AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.

All'Assemblea degli Azionisti della società C.I.S. Centro Ingrosso Sviluppo Campania "Gianni Nappi" SpA con sede legale in Napoli, Via Paolo Emilio Imbriani 30.

Signori Azionisti,

La presente relazione è stata approvata collegialmente ed in tempo utile per il suo deposito presso la sede della società, nei 15 giorni precedenti la data della prima convocazione dell'assemblea di approvazione del bilancio oggetto di commento.

L'organo di amministrazione ha reso disponibili i seguenti documenti approvati in data 27 maggio 2021, relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020:

- progetto di bilancio, composto dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa;
- relazione sulla gestione.

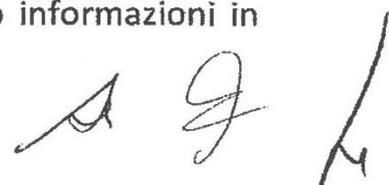
Il bilancio viene sottoposto all'approvazione dell'assemblea dei soci nel maggiore termine di 180 giorni, così come consentito dall' art. 106 del DL n. 18 del 17 marzo 2020 convertito nella Legge n. 27 del 24 aprile 2020.

Si premette che il Collegio Sindacale svolge la sola attività di vigilanza amministrativa ex art. 2403 e ss. c.c. in quanto l'attività di revisione legale dei conti è stata affidata dall'assemblea degli azionisti, tenutasi in data 11 luglio 2019, alla società di revisione PricewaterhouseCoopers SpA (PWC).

L'impostazione della presente relazione è ispirata alle disposizioni di legge e alla Norma n. 7.1. delle "Norme di comportamento del collegio sindacale - Principi di comportamento del collegio sindacale di società non quotate", emanate dal CNDCEC in data 30 settembre 2015.

Conoscenza della società, della struttura organizzativa e rapporto sugli incarichi affidati alla società di revisione.

Nel corso dell'esercizio 2020 il collegio sindacale ha acquisito informazioni in relazione a:



- i) la tipologia dell'attività svolta;
- ii) la struttura organizzativa e contabile;
- iii) incarichi affidati alla società di revisione.

È stato quindi possibile verificare che:

- l'attività tipica svolta dalla società non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto dall'oggetto sociale;
- l'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche ed il numero delle risorse umane sono rimasti sostanzialmente invariati;
- in data 21 aprile 2017 è stato sottoscritto l'accordo di ristrutturazione ex art. 182-bis L.F. (*closing*) avendo ottenuto l'omologazione da parte del Tribunale di Nola in data 17 novembre 2016 e, in via definitiva, in data 16 febbraio 2017. Gli amministratori della società hanno, nel corso dell'esercizio, tenuto conto di tale circostanza nella attività di gestione.
- nel corso dell'esercizio 2020 non sono stati affidati alla società di revisione incarichi diversi dalla revisione legale del bilancio.

La presente relazione riassume l'attività concernente l'informativa prevista dall'art. 2429, comma 2, c.c. e più precisamente:

- sull'attività svolta nell'adempimento dei propri doveri;
- sulle osservazioni e le proposte in ordine al bilancio, con particolare riferimento all'eventuale utilizzo da parte dell'organo di amministrazione della deroga di cui all'art. 2423, comma 4, c.c.;
- sull'eventuale ricevimento di denunce da parte dei soci di cui all'art. 2408 c.c.
- sui risultati dell'esercizio sociale.

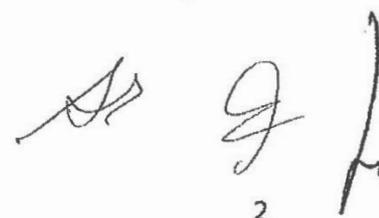
Le attività svolte dal collegio sindacale hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale l'intero esercizio 2020 e, nel corso dell'esercizio stesso, sono state svolte le riunioni di cui all'art. 2404 c.c. e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione unanime.

Attività svolta

Durante le verifiche periodiche, il collegio ha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dalla società, ponendo particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato di esercizio e sulla struttura patrimoniale, nonché gli eventuali rischi. Si sono anche avuti confronti con l'amministratore delegato ed il professionista che assiste la società in tema di assistenza contabile e fiscale su temi di natura tecnica e specifica: i riscontri hanno fornito esito positivo.

Il collegio sindacale ha partecipato alle riunioni del consiglio di amministrazione e dell'assemblea dei soci tenutesi nell'esercizio 2020.

Il collegio sindacale ha vigilato e valutato l'adeguatezza della struttura organizzativa dell'impresa e delle sue eventuali mutazioni rispetto alle esigenze postulate dall'andamento della gestione.



2

I rapporti intercorsi con gli amministratori e con le persone operanti nella citata struttura e con i consulenti esterni - si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati, avendo chiarito quelli di competenza del collegio sindacale.

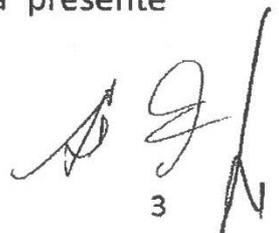
Si è potuto riscontrare che:

- il settore amministrativo interno incaricato della rilevazione nelle scritture contabili dei fatti aziendali non ha avuto sostanziali modifiche rispetto all'esercizio precedente;
- il livello della sua preparazione tecnica risulta adeguato rispetto alla tipologia dei fatti aziendali ordinari da rilevare;
- i consulenti ed i professionisti esterni incaricati dell'assistenza legale, contabile, fiscale e societaria hanno già da anni conoscenza dell'attività svolta e delle problematiche gestionali ,anche straordinarie ,che influiscono sui risultati del bilancio della società.

Le informazioni richieste dall'art. 2381, comma 5, c.c., sono state fornite dall'amministratore delegato, sia in occasione delle numerose riunioni del consiglio di amministrazione, sia in occasione degli specifici incontri avuti con i membri del collegio sindacale presso la sede della società ed anche tramite i contatti/flussi informativi informali con i membri del consiglio di amministrazione; da tutto quanto sopra deriva che gli amministratori esecutivi hanno, nella sostanza e nella forma, rispettato quanto ad essi imposto dalla citata norma.

In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta nell'esercizio 2020, il collegio sindacale può ritenere che:

- le decisioni assunte dai soci e dall'organo di amministrazione sono state conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere significativamente l'integrità del patrimonio sociale;
- sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società;
- le operazioni di ristrutturazione finanziarie-economiche e patrimoniali poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge ed allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- dagli incontri avuti con i rappresentanti della società di revisione incaricata della revisione legale e con il consigliere di amministrazione con delega alla supervisione del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, non sono emersi elementi informativi che possano comportare specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile riguardo all'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione. Non sono stati segnalati né dalla società di revisione, né dal predetto consigliere, fatti censurabili;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione.



3

Il collegio sindacale, inoltre, dà atto che nell' esercizio 2020:

- non è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- non ha ricevuto denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c.;
- non ha rilasciato pareri.

Il collegio sindacale ha vigilato ed ha acquisito informazioni dagli amministratori della società in merito al rispetto delle previsioni dell'accordo di ristrutturazione (AdR) ex art. 182-bis L.F. tuttora in corso, prendendo atto che, pur sussistendo rispetto al Piano un ritardo nel processo di vendita degli spazi, grazie ad una riformulazione della strategia operativa, la società ha conseguito incassi netti riferibili anche al programma immobiliare complessivamente superiori alle previsioni del Piano, potendo quindi procedere ad un rimborso accelerato dell'indebitamento finanziario rispetto alle originarie previsioni.

Il collegio sindacale ha inoltre esaminato la relazione annuale al 31 dicembre 2020, predisposta in data 30 aprile 2021 dal professionista incaricato di monitorare in merito alla attuazione del piano di ristrutturazione ai sensi dell'art 9.2 dell'accordo di ristrutturazione. Il professionista conclude la sua relazione indicando, in sintesi, che gli obiettivi del Piano sono stati sostanzialmente conseguiti e che i differenziali rilevati sono ragionevolmente qualificabili come "non significativi", avendo a riferimento la complessiva economia del Piano, tenuto anche conto del maggiore rimborso dell'indebitamento finanziario riscontrato, rispetto alle ipotesi originarie.

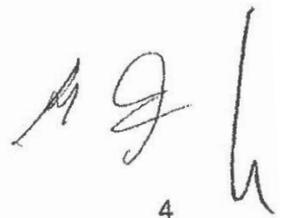
Il collegio, infine, segnala che gli amministratori evidenziano nella relazione sulla gestione i contenziosi in essere con un gruppo di soci riguardanti l'impugnativa della delibera assembleare assunta il 20 febbraio 2018 concernente la nomina dei nuovi amministratori, l'impugnativa della delibera assembleare assunta il 29 giugno 2017 riguardante l'approvazione del bilancio al 31.12.2016 e l'impugnativa della delibera assembleare assunta il 25 luglio 2018 riguardante l'approvazione del bilancio al 31.12.2017.

Osservazioni e proposte in ordine al bilancio ed alla sua approvazione

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 presenta un utile di esercizio di 5.167.957 euro ed un patrimonio netto di 39.303.493 euro.

In data 14 giugno 2021 la società di revisione PricewaterhouseCoopers SpA ha emesso la propria relazione ex art. 14 D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, con giudizio positivo, senza rilievi.

La società di revisione riporta nella sua relazione che il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società al 31 dicembre 2020, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.



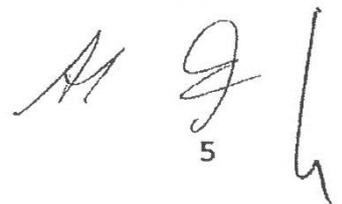
4

Vengono riportati nella relazione di revisione richiami di informativa sulla tematica della continuità aziendale, sia in relazione all'accordo di ristrutturazione ai sensi dell'articolo 182-bis L.F. sopra descritto, sia riguardo alle azioni e valutazioni degli amministratori della società in relazione ai possibili impatti economici e finanziari dovuti alla crisi pandemica Covid-19, nonché richiami di informativa sulla rivalutazione dei beni di impresa effettuata ai sensi di legge.

Per quanto riguarda il giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio di esercizio, sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché sulla verifica di errori significativi, il revisore legale indica nella propria relazione che a suo giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio di esercizio del C.I.S. SpA al 31 dicembre 2020, è redatta in conformità alle norme di legge e che, con riferimento alla dichiarazione di cui all'articolo 14 comma 2, lettera e) del D.Lgs. 39/2010, non ha nulla da riportare.

In relazione al progetto di bilancio e per quanto di propria competenza, il collegio sindacale fornisce le seguenti ulteriori informazioni:

- i criteri di valutazione delle poste dell'attivo e del passivo non si discostano da quelli adottati negli esercizi precedenti;
- non essendo a noi demandata la revisione legale del bilancio, abbiamo esaminato l'impostazione generale data al progetto di bilancio, la sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione. In particolare è stato accertato che nelle note al bilancio gli amministratori della società abbiano riportato sufficienti informazioni relative ad alcuni aspetti meritevoli di illustrazione agli azionisti, ed in particolare alla continuità aziendale, agli effetti dell'accordo di ristrutturazione sopra citato, alle azioni ed effetti della crisi pandemica da "Covid-19", al contenzioso con alcuni soci, ai principali rapporti intercompany ed all'aggiornamento della stima dei valori di recupero ed alla scelta degli amministratori di avvalersi delle previsioni normative, sulla valutazione dei beni di impresa, indicate nel Decreto Legge n.104 del 14 agosto 2020, convertito in Legge n. 126 del 13 ottobre 2020. A tale proposito è stata acquisita ed esaminata la perizia di stima sulla determinazione del Valore Corrente di Utilizzo della proprietà oggetto di valutazione alla data del 31/12/2020, redatta dalla società Duff & Phelps REAG SpA, datata 2 aprile 2021 ed asseverata dal firmatario con il giuramento presso un notaio in data 9 aprile 2021.
- è stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- l'organo di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, c.c.;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del collegio sindacale ed a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- ai sensi dell'art. 2426, n. 6, c.c. il collegio sindacale ha preso atto che non esiste alcun valore di avviamento iscritto alla voce B-I-5) dell'attivo dello stato patrimoniale;
- in merito alla proposta dell'organo di amministrazione circa la destinazione del risultato netto di esercizio esposta nella nota integrativa, il collegio non ha nulla



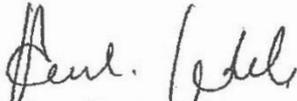
da osservare, facendo peraltro notare che la decisione in merito spetta all'assemblea dei soci.

Conclusioni

Sulla base di quanto sopra esposto, per quanto di propria competenza e per quanto è stato portato a conoscenza del collegio sindacale ed è stato riscontrato dai controlli periodici svolti, considerate anche le risultanze dell'attività svolta dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti contenute nella relazione di revisione del bilancio, segnalati i richiami di informativa sulla "continuità aziendale", il collegio, all'unanimità, ritiene che non sussistano ragioni ostative all'approvazione da parte Vostra del progetto di bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, così come è stato redatto e Vi è stato proposto dall'organo di amministrazione.

Nola, 14 giugno 2021

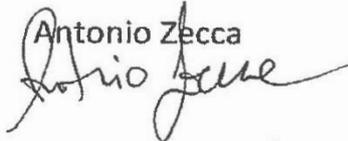
IL COLLEGIO SINDACALE


Aurelio Fedele

Achille Giordano



Antonio Zecca





**RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI
SENSI DELL'ARTICOLO 14 DEL DLGS 27 GENNAIO 2010, N° 39**

**C.I.S. CENTRO INGROSSO SVILUPPO CAMPANIA
"GIANNI NAPPI" SPA**

BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2020



Relazione della società di revisione indipendente *ai sensi dell'articolo 14 del DLgs 27 gennaio 2010, n° 39*

Agli azionisti di C.I.S. Centro Ingrosso Sviluppo Campania "Gianni Nappi" SpA

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della società C.I.S. Centro Ingrosso Sviluppo Campania "Gianni Nappi" SpA (la "Società"), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2020, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2020, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Richiami di informativa

Pur non esprimendo un giudizio con rilievi, segnaliamo quanto segue:

- Gli amministratori indicano nel paragrafo "Continuità Aziendale" della nota integrativa che il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020 è stato predisposto nel presupposto della continuità aziendale che si basa sulla intervenuta omologa dell'accordo di ristrutturazione ai sensi dell'articolo 182 bis del Regio Decreto del 16 marzo 1942, n° 267 e della stipula in data 21 aprile 2017 del contratto con il ceto bancario creditore (l'"Accordo"). Nel sopraindicato

paragrafo gli amministratori indicano, inoltre, che la Società sta provvedendo con regolarità al pagamento dei debiti finanziari secondo le previsioni dell'Accordo e che, considerate le dinamiche economico, patrimoniali e finanziarie rilevate alla data del 31 dicembre 2020 e i relativi scostamenti rispetto alle previsioni del piano industriale alla stessa data, sino al momento attuale, i differenziali rilevati sono ragionevolmente qualificabili come "non significativi" avendo a riferimento la complessiva economia del piano industriale, tenuto anche conto del maggiore rimborso dell'indebitamento finanziario riscontrato rispetto alle previsioni originarie.

- Gli amministratori nel paragrafo "Continuità aziendale" della nota integrativa descrivono gli effetti sull'attività della Società derivanti dalla diffusione della pandemia e dai provvedimenti legislativi a carattere di urgenza assunti dal Governo italiano per il relativo contenimento. In particolare, gli amministratori indicano che gli impatti strutturali della pandemia sulla Società potranno valutarsi in modo puntuale solo all'esito della conclusione dell'attuale fase di emergenza sanitaria ed economica e della relativa incertezza. Riportano infine che, alla data di redazione del bilancio d'esercizio, la Società, data anche la riserva di cassa disponibile, non ha tensioni di cassa e che, qualora il trend economico-finanziario della Società si stabilizzasse su livelli medi non peggiori di quelli registrati finora e in assenza di componenti negative non ricorrenti, non dovrebbe essere pregiudicata la continuità aziendale nel corso del 2021.
- La società nel proprio bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 ha esercitato l'opzione di rivalutazione dei beni di impresa e ai sensi della Legge 13 ottobre 2020, n° 126 di conversione con modificazioni del DL 14 agosto 2020 n° 104. Gli effetti di tale rivalutazione sul valore delle immobilizzazioni nonché sul patrimonio netto e i debiti tributari sono riflessi in bilancio e descritti in nota integrativa al paragrafo "Immobilizzazioni Materiali".

Responsabilità degli amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.



Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs 39/2010

Gli amministratori di C.I.S. Centro Ingrosso Sviluppo Campania "Gianni Nappi" SpA sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione di C.I.S. Centro Ingrosso Sviluppo Campania "Gianni Nappi" SpA al 31 dicembre 2020, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n° 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio di C.I.S. Centro Ingrosso Sviluppo Campania "Gianni Nappi" SpA al 31 dicembre 2020 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di C.I.S. Centro Ingrosso Sviluppo Campania "Gianni Nappi" SpA al 31 dicembre 2020 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs 39/2010, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Napoli, 14 giugno 2021

PricewaterhouseCoopers SpA



Carmine Elio Casalini
(Revisore legale)

