

Bilancio al 31 dicembre 2021
QUARANTACINQUESIMO 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 31.12.2021	19
------------------------------------	----

➤ <i>Stato Patrimoniale</i>	19
-----------------------------	----

➤ <i>Conto Economico</i>	21
--------------------------	----

➤ <i>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</i>	23
---	----

➤ <i>Nota Integrativa</i>	25
---------------------------	----

Relazione del Collegio Sindacale	75
----------------------------------	----

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
Antonio Zecca
Antongiulio Della Morte

Sindaci Supplenti
Stefania Bettoni

Società di Revisione

PRICEWATERHOUSECOOPERS

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Bilancio d'esercizio al 31/12/2021

Signori Soci,

nella Nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31/12/2021, 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,

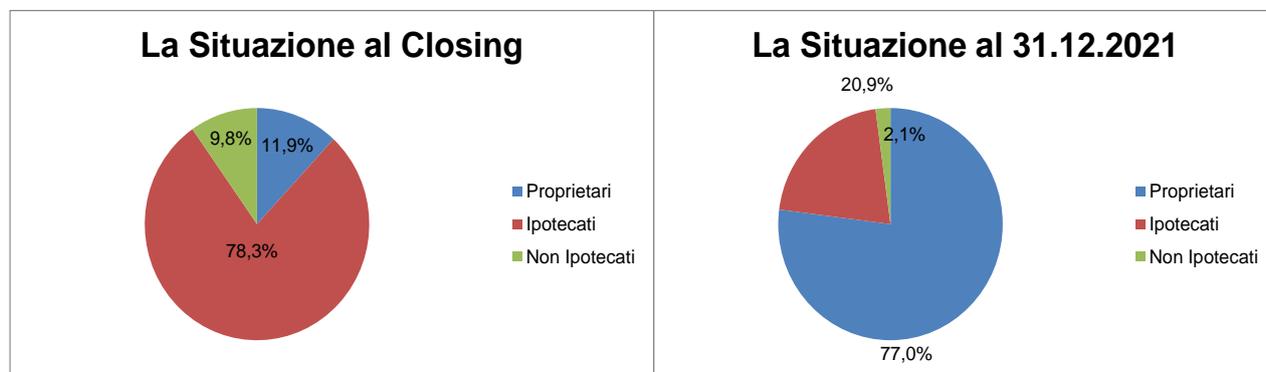
prima di passare all'analisi ed al commento di quanto avvenuto nell'esercizio 2021, si desidera evidenziare che, in data 31 marzo 2022, la Vostra Società ha completato il rimborso del debito finanziario verso le banche previsto dall'AdR divenuto efficace nell'aprile del 2017 annullando, quindi, ogni rischio di *default* connesso alla gestione ed agli eventi del passato. Tale risultato è stato raggiunto, in meno di 60 mesi, nonostante un evento inaspettato come la pandemia del 2020, attraverso una accorta gestione delle posizioni *non performing* ed il regolare adempimento di tutti gli altri Soci, e senza pregiudicare le necessarie iniziative per il rilancio e l'ammmodernamento dell'infrastruttura materiale ed immateriale del CIS, su cui sono state investite risorse inizialmente non pianificate.

Nella tabella che segue, si ripercorre la movimentazione del debito finanziario fino alla sua totale estinzione del marzo 2022:

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 2021	Rimborsi Obbligatori anche anticipati del 2022	Debito al 31 marzo 2022
Super Senior Pool	216	(103)	72	(41)	-	(31)	-	-	-
Senior Pool	-	-	41	-	(2)	(37)	2	(2)	-
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)	(69)	2	(2)	-

In relazione all'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 prudenziale 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. Anche nell'anno 2021, è stato fatto, quindi, ricorso allo *smart working*, prevedendo una presenza del personale negli uffici sempre adeguata a garantire il corretto e continuo svolgimento dei servizi di facility management per il Centro.

Relativamente all'analisi dell'esercizio in esame, si evidenzia che, a tutto il 31 dicembre 2021, sono stati stipulati atti di restrizione ipotecaria per circa 226 mila metri quadrati di capannoni incrementando di circa il 65% 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 267 mila metri quadrati (corrispondenti a ca. il 77%).

Alla luce di quanto sopra, gli Amministratori ritengono che, in uno scenario che prescinde da effetti negativi dovuti alla pandemia ancora in atto ovvero agli effetti del conflitto Russia – Ucraina iniziato nel febbraio 2022, la Società sarebbe dotata di adeguate risorse per proseguire nell'operatività nel corso del 2022.

La pandemia e il conflitto Russia-Ucraina hanno determinato 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 sulla Società, come su qualsiasi altra società, potranno quindi valutarsi in modo puntuale solo all'esito della conclusione delle vicende 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 2022.

La Società in via fisiologica, per gli assetti organizzativi e presidi che autonomamente ha ritenuto di predisporre, 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, 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 ed al conflitto Russia-Ucraina.

Fatti di particolare rilievo

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

RIMBORSI ANTICIPATI OBBLIGATORI DEL 2022 ED INTEGRALE ESDEBITAZIONE DELLA SOCIETA'

Alla data del 31 marzo 2022, la Società, mediante i proventi rivenienti dalla cessione di taluni immobili, ha completato il rimborso alle banche del "Debito Finanziario" previsto dall'AdR, annullando quindi, ogni rischio di *default* connesso alla gestione ed agli eventi del passato.

IMPOSTA COMUNALE TARI 2014, 2015, 2016, 2020 E 2021

Nel corso dell'esercizio 2021 la Società ha:

- 1) provveduto al pagamento della TARI 2014 così come rideterminata dalla Commissione Tributaria Provinciale con sentenza di gennaio 2021, versando il tributo nella misura del 40% dell'ammontare originario di ca. 2 €/M e provvedendo al conseguente riaddebito ai soci;
- 2) provveduto al pagamento della TARI 2020, così come rideterminata dalla Commissione Tributaria Provinciale con sentenza di aprile 2021, versando il tributo nella misura del 40% dell'ammontare originario di ca. 1,6 €/M. Prima di procedere al versamento, si è però provveduto a proporre ulteriore ricorso in CTR al fine di ottenere ulteriori riduzioni del tributo. Per tale motivo, non si è ancora provveduto al relativo riaddebito ai soci;
- 3) provveduto al pagamento della TARI 2021 il cui avviso di liquidazione, pervenuto nel mese di dicembre 2021 e pari a ca 0,5 €/M, risultava calcolato secondo modalità che, in parte, assorbivano talune significative contestazioni mosse nei giudizi tributari da parte della Società. Prima di procedere al versamento, si è però provveduto a proporre ulteriore ricorso in CTR al fine di ottenere ulteriori riduzioni del tributo. Per tale motivo, non si è provveduto al relativo riaddebito ai soci. Peraltro, nel corso del mese di maggio 2022, la CTP ha riconosciuto le contestazioni del CIS definendo il tributo nella misura del 30% dell'importo originario esclusivamente per gli immobili in possesso della Società. Allo stato, quindi, non si è ancora provveduto al relativo riaddebito ai soci.

Si evidenzia, inoltre, come meglio precisato nella sezione "Fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio" della Nota Integrativa, che la Società ha proposto ricorso in CTP avverso due avvisi di accertamento relativi alla TARI 2016 dell'ammontare complessivo di ca. 2,4 €/M pervenuti nel mese di marzo 2022. Le contestazioni alla base del ricorso 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.

Per ciò che riguarda le annualità ancora non definite (2016, 2017 e 2019), la Società ha ritenuto che, ragionevolmente, anche sulla base del parere del proprio consulente legale e, ferma l'alea comunque presente in qualunque giudizio, il rischio di soccombenza dell'intero ammontare delle cartelle può essere considerato remoto, anche in considerazione della giurisprudenza recentemente formatasi sulla vicenda. In tale ottica, la Società ha prudentemente ritenuto di non riflettere nei conti i benefici dell'ultima sentenza di maggio 2022 (TARI 2021) alle annualità ancora non definite, lasciando invariato per queste annualità i criteri di stima utilizzati negli esercizi precedenti.

Per completezza di informazione, si evidenzia che, ad oggi, nulla è stato ricevuto dal Comune in relazione all'annualità 2017.

CONFLITTO RUSSIA-UCRAINA

Come noto, inoltre, oltre al perdurarsi anche nei primi mesi del 2022 delle problematiche legate all'emergenza sanitaria COVID-19 e dei relativi risvolti in ambito economico e sociale, l'inizio del 2022 è stato segnato a livello geopolitico internazionale dal conflitto Russia-Ucraina, avviatosi in data 24 febbraio 2022; conseguenti misure restrittive, imposte dall'Unione e da altri Paesi, stanno generando effetti economici a livello globale. L'Unione Europea, il Regno Unito, gli Stati Uniti e altri Paesi hanno infatti imposto sanzioni economiche nei confronti di individui, organizzazioni o paesi che sono direttamente o indirettamente legate alla Russia, oltre a bloccare le riserve in valuta estera della Banca Centrale Russa ed escludere dal sistema internazionale di pagamenti SWIFT le principali banche russe. Gli effetti, straordinari sia per natura sia per estensione, hanno ripercussioni dirette ed indirette sull'attività economica mondiale ed hanno dunque creato un contesto di generale incertezza in termini sia di costi energetici sia di costi delle materie prime. Gli impatti strutturali 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. Gli Amministratori ritengono che, in uno scenario che prescinde da effetti negativi dovuti alla pandemia ancora in atto ed al conflitto Russia-Ucraina iniziato nello scorso mese di febbraio, la Società sarebbe dotata di adeguate risorse per proseguire nell'operatività nel corso del 2022.

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.

Sebbene siano state formalizzate rinunce agli atti da parte di taluni soci, i giudizi sono tutt'ora in corso, e, recentemente, è avvenuta la nomina di un CTU.

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 solo il completamento di alcune attività quali, in particolare, il rifacimento dell'impianto di illuminazione delle insegne ed il *restyling* delle facciate delle torri.

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 2021	%	Esercizio 2020	%	Variaz. Assoluta	Variaz. %
CAPITALE CIRCOLANTE	16.123.348	27,10 %	16.079.919	23,87 %	43.429	0,27 %
Liquidità immediate	5.091.873	8,56 %	5.067.298	7,52 %	24.575	0,48 %
Disponibilità liquide	5.091.873	8,56 %	5.067.298	7,52 %	24.575	0,48 %
Liquidità differite	10.814.864	18,18%	10.733.959	15,93 %	80.905	0,75 %
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	8.607.394	14,47 %	8.373.097	12,43 %	234.297	2,80 %
Rimanenze	2.207.470	3,71 %	2.360.862	3,50 %	(153.392)	(6,50) %
Ratei e Risconti	216.611	0,36 %	278.662	0,41 %	(62.051)	(22,27) %
Ratei e risconti attivi a BT	216.611	0,36 %	278.662	0,41 %	(62.051)	(22,27) %
IMMOBILIZZAZIONI	43.371.894	72,90 %	51.298.188	76,13 %	(7.926.294)	(15,45) %
Immobilizzazioni immateriali	7.633	0,01 %	7.985	0,01 %	(352)	(4,41) %
Immobilizzazioni materiali	21.189.728	35,62 %	22.475.264	33,36 %	(1.285.536)	(5,72) %
Immobilizzazioni finanziarie	12.155.784	20,43 %	18.407.653	27,32 %	(6.251.869)	(33,96) %
Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine	9.995.085	16,80 %	10.200.627	15,14 %	(205.542)	(2,01) %
Ratei e risconti attivi a MT/LT	23.664	0,04 %	206.659	0,31 %	(182.995)	(88,55) %
TOTALE IMPIEGHI	59.495.242	100,00 %	67.378.107	100,00 %	(7.882.865)	(11,70) %

Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Esercizio 2021	%	Esercizio 2020	%	Variaz. Assolute	Variaz. %
CAPITALE DI TERZI	17.403.916	29,25 %	28.074.614	41,67%	(10.670.698)	(38,01) %
Passività correnti	9.789.658	16,45 %	15.346.915	22,78 %	(5.557.257)	(36,21) %
Debiti a breve termine	9.789.658	16,45 %	15.346.915	22,78 %	(5.557.257)	(36,21) %
Passività consolidate	6.229.076	10,47 %	11.186.048	16,60 %	(4.956.972)	(44,31) %
Debiti a m/l termine	2.305.401	3,87 %	7.007.225	10,40 %	(4.701.824)	(67,10) %
Fondi per rischi e oneri	3.120.700	5,25 %	3.455.700	5,13 %	(335.000)	(9,69) %
TFR	802.975	1,35 %	723.123	1,07 %	79.852	11,04 %
Ratei e Risconti	1.385.182	2,33 %	1.541.651	2,29 %	(156.469)	(10,15) %
Ratei e risconti passivi a BT	319.723	0,54 %	70.999	0,11 %	248.724	350,32 %
Ratei e risconti passivi a MT/LT	1.065.459	1,79 %	1.470.652	2,18 %	(405.193)	(27,55) %
CAPITALE PROPRIO	42.091.326	70,75 %	39.303.493	58,33 %	2.787.833	7,09 %
Capitale sociale	26.008.819	43,72 %	26.008.819	38,60 %	0	0,00 %
Riserve	186.220.525	313,00 %	185.935.037	275,96 %	285.487	0,15 %
Utili (perdite) portati a nuovo	(172.898.761)	(290,61) %	(177.808.320)	(263,90) %	4.909.559	(2,76) %
Utile (perdita) dell'esercizio	2.760.744	4,64 %	5.167.957	7,67 %	(2.407.213)	(46,58) %
TOTALE FONTI	59.495.242	100,00 %	67.378.107	100,00 %	(7.882.865)	(11,70) %

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 2021	%	Esercizio 2020	%	Variaz. Assolute	Variaz. %
VALORE DELLA PRODUZIONE	16.125.730	100,00 %	15.427.027	100,00 %	698.703	4,53 %
- Consumi di materie prime	271.176	1,68 %	69.716	0,45 %	201.460	288,97 %
- Spese generali	7.478.861	46,38 %	7.935.073	51,44 %	(456.212)	(5,75) %
VALORE AGGIUNTO	8.375.693	51,94 %	7.422.238	48,11 %	953.455	12,85 %
- Altri ricavi (risarcimento assicurativo)	-	0,00 %	2.100.700	13,62 %	(2.100.700)	(100,00) %

Voce	Esercizio 2021	%	Esercizio 2020	%	Variaz. Assolute	Variaz. %
- Costo del personale	1.727.842	10,71 %	1.674.427	10,85 %	53.415	3,19 %
- oneri diversi di gestione	1.732.129	10,74 %	3.997.922	25,92 %	(2.265.793)	(56,67) %
MARGINE OPERATIVO LORDO	4.915.722	30,48 %	(350.811)	(2,27) %	5.266.533	(1.501,24) %
- Ammortamenti e svalutazioni	1.176.158	7,29 %	1.705.324	11,05 %	(529.166)	(31,03) %
RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)	3.739.564	23,19 %	(2.056.135)	(13,33) %	5.795.699	(281,87) %
+ Altri ricavi (risarcimento assicurativo)	-	0,00 %	2.100.700	13,62 %	(2.100.700)	(100,00) %
- Accantonamenti	15.000	0,09 %	2.115.700	13,71 %	(2.100.700)	(99,29) %
REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA	3.724.564	23,10 %	(2.071.135)	(13,43) %	5.795.699	(279,83) %
+ Proventi finanziari	540.321	3,35 %	742.416	4,81 %	(202.095)	(27,22) %
RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)	4.264.885	26,45 %	(1.328.719)	(8,61) %	5.593.604	(420,98) %
+ Oneri finanziari	(232.888)	(1,44) %	(217.054)	(1,41) %	(15.834)	7,29 %
REDDITO ANTE RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE	4.031.997	25,00 %	(1.545.773)	(10,02) %	5.577.770	(360,84) %
+ Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	(1.115.007)	(6,91) %	6.799.866	44,08 %	(7.914.873)	(116,40) %
REDDITO ANTE IMPOSTE	2.916.990	18,09 %	5.254.093	34,06 %	(2.337.103)	(44,48) %
- Imposte sul reddito dell'esercizio	156.246	0,97 %	86.136	0,56 %	70.110	81,39 %
REDDITO NETTO	2.760.744	17,12 %	5.167.957	33,50 %	(2.407.213)	(46,58) %

Principali indicatori della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica

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

INDICE	Esercizio 2021	Esercizio 2020	Variazioni %
Indice di indebitamento	0,41	0,71	(42,11) %
<i>L'indice esprime il rapporto fra il capitale di terzi e il capitale proprio</i>			
Oneri finanziari su fatturato	2,46 %	1,96 %	25,24 %
<i>L'indice esprime il rapporto tra gli oneri finanziari ed il fatturato dell'azienda</i>			

INDICE	Esercizio 2021	Esercizio 2020	Variazioni %
Capitale circolante netto	6.013.967	662.005	808,45 %
<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.	6,56 %	13,15 %	(50,12) %
<i>L'indice misura la redditività del capitale proprio investito nell'impresa</i>			
R.O.I.	6,29 %	(3,05) %	(305,97) %
<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.	10.084.013	7.000.000	566.660	992.353	933.303	1.120.476
CISFI S.p.A.	-	-	17.709	-	1.000	-
T.I.N. S.p.A.	-	-	160.172	-	-	-
	10.084.013	7.000.000	744.541	992.353	934.303	1.120.476

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 2021 (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 2021 di circa Euro 19,4 milioni oltre gli interessi maturati fino a tale data (circa Euro 0,9 milioni al tasso dell'1% annuo), esposti al netto del relativo fondo svalutazione di circa Euro 13,3 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 2021 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	31/12/2020	Incrementi	Decrementi	31/12/2021
Azioni proprie	1.920.239	101	53.053	1.867.287

Al 31 dicembre 2021 la Società possiede 5.545.728 (5.334.120 al 31 dicembre 2020) azioni proprie del valore nominale complessivo di Euro 2.883.779 (Euro 2.773.742 al 31 dicembre 2020), pari al 11,09% (10,66% al 31 dicembre 2020) 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 31/12/2021 unitamente alla Nota integrativa ed alla presente Relazione che lo accompagnano;
- a destinare il risultato d'esercizio in conformità con la proposta formulata nella nota integrativa.

CIS - CENTRO INGROSSO SVILUPPO CAMPANIA "GIANNI NAPPI" S.P.A.
Nola, 30 maggio 2022

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Ferdinando Grimaldi

BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31/12/2021

Stato Patrimoniale Ordinario

	31/12/2021	31/12/2020
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	7.633	7.985
7) altre	-	-
<i>Totale immobilizzazioni immateriali</i>	<i>7.633</i>	<i>7.985</i>
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	19.981.981	21.164.036
2) impianti e macchinario	793.250	904.116
3) attrezzature industriali e commerciali	74.937	93.483
4) altri beni	21.755	28.824
5) immobilizzazioni in corso e acconti	317.805	284.805
<i>Totale immobilizzazioni materiali</i>	<i>21.189.728</i>	<i>22.475.264</i>
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	5.151.647	6.070.347
<i>Totale partecipazioni</i>	<i>5.151.647</i>	<i>6.070.347</i>
3) altri titoli	7.004.137	12.337.306
<i>Totale immobilizzazioni finanziarie</i>	<i>12.155.784</i>	<i>18.407.653</i>
<i>Totale immobilizzazioni (B)</i>	<i>33.353.145</i>	<i>40.890.902</i>
C) Attivo circolante		
I – Rimanenze		
4) prodotti finiti e merci	2.207.470	2.360.862
<i>Totale rimanenze</i>	<i>2.207.470</i>	<i>2.360.862</i>
II – Crediti		
1) verso clienti	7.691.152	8.105.759
esigibili entro l'esercizio successivo	7.624.828	7.830.301
esigibili oltre l'esercizio successivo	66.324	275.458

	31/12/2021	31/12/2020
5-bis) crediti tributari	182.101	238.086
esigibili entro l'esercizio successivo	182.101	238.086
5-quater) verso altri	10.729.226	10.229.879
esigibili entro l'esercizio successivo	800.465	304.710
esigibili oltre l'esercizio successivo	9.928.761	9.925.169
<i>Totale crediti</i>	<i>18.602.479</i>	<i>18.573.724</i>
IV - Disponibilita' liquide		
1) depositi bancari e postali	5.089.868	5.065.475
3) danaro e valori in cassa	2.005	1.823
<i>Totale disponibilita' liquide</i>	<i>5.091.873</i>	<i>5.067.298</i>
<i>Totale attivo circolante (C)</i>	<i>25.901.822</i>	<i>26.001.884</i>
D) Ratei e risconti	240.275	485.321
<i>Totale attivo</i>	<i>59.495.242</i>	<i>67.378.107</i>
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I – Capitale	26.008.819	26.008.819
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	1.834.835	1.860.697
III - Riserve di rivalutazione	1.867.985	1.867.985
IV - Riserva legale	642.699	384.302
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	183.742.292	183.742.292
<i>Totale altre riserve</i>	<i>183.742.292</i>	<i>183.742.292</i>
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(172.898.761)	(177.808.320)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	2.760.744	5.167.957
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(1.867.287)	(1.920.239)
<i>Totale patrimonio netto</i>	<i>42.091.326</i>	<i>39.303.493</i>
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	3.120.700	3.455.700
<i>Totale fondi per rischi ed oneri</i>	<i>3.120.700</i>	<i>3.455.700</i>
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	802.975	723.123
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti	2.001.040	2.001.040

	31/12/2021	31/12/2020
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.001.040	2.001.040
4) debiti verso banche	2.150.577	11.389.548
esigibili entro l'esercizio successivo	2.150.577	6.800.464
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	4.589.084
6) acconti	30.027	127.840
esigibili entro l'esercizio successivo	30.027	127.840
7) debiti verso fornitori	2.634.412	3.254.929
esigibili entro l'esercizio successivo	2.634.412	3.254.929
12) debiti tributari	629.083	556.975
esigibili entro l'esercizio successivo	487.729	337.201
esigibili oltre l'esercizio successivo	141.354	219.774
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	117.964	108.767
esigibili entro l'esercizio successivo	117.964	108.767
14) altri debiti	4.531.956	4.915.041
esigibili entro l'esercizio successivo	4.368.949	4.717.714
esigibili oltre l'esercizio successivo	163.007	197.327
<i>Totale debiti</i>	<i>12.095.059</i>	<i>22.354.140</i>
E) Ratei e risconti	1.385.182	1.541.651
<i>Totale passivo</i>	<i>59.495.242</i>	<i>67.378.107</i>

Conto Economico Ordinario

	31/12/2021	31/12/2020
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	9.485.520	11.072.105
5) altri ricavi e proventi		
Altri	6.640.210	4.354.922
<i>Totale altri ricavi e proventi</i>	<i>6.640.210</i>	<i>4.354.922</i>
<i>Totale valore della produzione</i>	<i>16.125.730</i>	<i>15.427.027</i>
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	31.971	60.208

	31/12/2021	31/12/2020
7) per servizi	7.341.459	7.804.838
8) per godimento di beni di terzi	137.402	130.235
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.222.216	1.194.250
b) oneri sociali	398.991	396.152
c) trattamento di fine rapporto	106.564	81.237
e) altri costi	71	2.788
<i>Totale costi per il personale</i>	<i>1.727.842</i>	<i>1.674.427</i>
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	2.752	11.719
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	804.139	840.456
c) altre svalutazioni di immobilizzazioni	-	79.837
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide	369.267	773.312
<i>Totale ammortamenti e svalutazioni</i>	<i>1.176.158</i>	<i>1.705.324</i>
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	239.205	9.508
12) accantonamenti per rischi	15.000	15.000
13) altri accantonamenti	-	2.100.700
14) oneri diversi di gestione	1.732.129	3.997.922
<i>Totale costi della produzione</i>	<i>12.401.166</i>	<i>17.498.162</i>
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	3.724.564	(2.071.135)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
Altri	540.321	742.416
<i>Totale proventi diversi dai precedenti</i>	<i>540.321</i>	<i>742.416</i>
<i>Totale altri proventi finanziari</i>	<i>540.321</i>	<i>742.416</i>
17) interessi ed altri oneri finanziari		
Altri	232.888	217.054
<i>Totale interessi e altri oneri finanziari</i>	<i>232.888</i>	<i>217.054</i>
<i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i>	<i>307.433</i>	<i>525.362</i>
D) Rettifiche di valore di attivita' e passivita' finanziarie		

	31/12/2021	31/12/2020
18) rivalutazioni		
a) di partecipazioni	-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	7.000.000
Totale rivalutazioni	-	7.000.000
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	918.700	3.289
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	196.307	196.845
Totale svalutazioni	1.115.007	200.134
Totale delle rettifiche di valore di attivita' e passivita' finanziarie (18-19)	(1.115.007)	6.799.866
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)	2.916.990	5.254.093
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	173.711	86.136
imposte relative ad esercizi precedenti	(17.465)	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	156.246	86.136
21) Utile (perdita) dell'esercizio	2.760.744	5.167.957

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	Importo al 31/12/2021	Importo al 31/12/2020
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	2.760.744	5.167.957
Imposte sul reddito	156.246	86.136
Interessi passivi/(attivi)	(307.433)	(525.362)
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-	45.223
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	2.609.557	4.773.954
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	121.564	96.237
Ammortamenti delle immobilizzazioni	806.891	852.175
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	1.115.007	200.134

	Importo al 31/12/2021	Importo al 31/12/2020
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(4.539)	(7.214.495)
<i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	<i>2.038.923</i>	<i>(6.065.949)</i>
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	4.648.480	(1.291.995)
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	239.205	9.508
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	414.607	(781.778)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(620.517)	(946.689)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	245.046	60.724
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(156.469)	(1.140.074)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(1.053.929)	3.842.741
<i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>(932.057)</i>	<i>1.044.432</i>
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	3.716.423	(247.563)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	234.407	559.796
(Imposte sul reddito pagate)	-	-
(Utilizzo dei fondi)	(376.712)	1.871.924
<i>Totale altre rettifiche</i>	<i>(142.305)</i>	<i>2.431.720</i>
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	3.574.118	2.184.157
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(74.471)	(570.007)
Disinvestimenti	406.040	608.306
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(2.400)	(8.000)
Disinvestimenti	-	-
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	-	-
Disinvestimenti	5.333.169	1.280.673
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	5.662.338	1.310.972
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		

	Importo al 31/12/2021	Importo al 31/12/2020
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	-	-
(Rimborso finanziamenti)	(9.238.971)	(1.673.040)
Mezzi propri		
(Arrotondamenti all'unità di Euro)	-	-
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	27.090	4.081
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(9.211.881)	(1.668.959)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	24.575	1.826.170
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	5.065.475	3.237.492
Assegni	-	-
Danaro e valori in cassa	1.823	3.636
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	5.067.298	3.241.128
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	5.089.868	5.065.475
Danaro e valori in cassa	2.005	1.823
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	5.091.873	5.067.298

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2021.

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 2.760.744 ed un Patrimonio netto di Euro 42.091.326, 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 2021 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 2021, la Società ha realizzato un utile di circa 2,8 milioni di Euro e presenta un patrimonio netto pari a circa 42,1 milioni di Euro. Al 31 dicembre 2021 l'indebitamento finanziario della Società è pari a circa Euro 4,2 milioni di cui (i) circa Euro 2,0 milioni relativi a debiti verso Soci, con scadenza oltre l'esercizio successivo e (ii) circa Euro 2,2 milioni relativi a debiti verso banche. Tenuto conto che le disponibilità liquide alla stessa data, al netto dei risarcimenti assicurativi da destinare al ripristino dei capannoni incendiati (pari a circa Euro 2,1 milioni), ammontano a circa Euro 3,0 milioni l'indebitamento finanziario netto al 31 dicembre 2021 è pari a circa Euro 1,2 milioni.

Peraltro, come meglio commentato nella sezione "Fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio", in data 31 marzo 2022 la Società, grazie ad ulteriori vendite di capannoni realizzate nel periodo, ha completato il rimborso dell'ultima linea di finanziamento ristrutturato (Senior Pool) e, quindi, proceduto all'integrale estinzione del debito nei confronti del ceto bancario con la conseguente semplificazione di taluni adempimenti previsti dall'AdR.

Alla luce di quanto sopra, gli Amministratori ritengono che, in uno scenario che prescinde da effetti negativi dovuti alla pandemia ancora in atto ed al conflitto Russia-Ucraina iniziato nello scorso mese di febbraio, la Società sarebbe dotata di adeguate risorse per proseguire nell'operatività nel corso del 2022.

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 2022.

La Società in via fisiologica, sia per gli assetti organizzativi e presidi che autonomamente ha ritenuto di predisporre, 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 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 ed al conflitto Russia-Ucraina.

Nella tabella che segue, 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 estinzione dello stesso, sebbene riferito all'esercizio 2022.

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 2021	Rimborsi Obbligatori anche anticipati del 2022	Debito al 31 marzo 2022
Super Senior Pool	216	(103)	72	(41)	-	(31)	-	-	-
Senior Pool	-	-	41	-	(2)	(37)	2	(2)	-
Unicredit Torri	4	(1)	3	(2)	-	(1)	-	-	-
MPS	35	(28)	7	-	(7)	-	-	-	-
Interessi di mora (incluso F.do Rischio)	18	(18)	-	-	-	-	-	-	-
Conti correnti passivi	7	(7)	-	-	-	-	-	-	-
Totale	280	(157)	123	(43)	(9)	(69)	2	(2)	-

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 2021 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 circa Euro 2,1 milioni) erano sostanzialmente pari a circa Euro 3,027 milioni e di un ulteriore incasso da destinare a rimborso realizzato nel corso del mese di gennaio 2022 per Euro 50 mila, frutto di una vendita rateale con riserva di proprietà, in data 24 gennaio 2022 la stessa ha rimborsato alle Banche ulteriori circa Euro 77 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 Dati in Euro migliaia	Scaduti	Non scaduti	Altri debiti	Totale debiti	% debiti ristrutturati	% altri debiti
Debiti verso soci per finanziamenti	-	2.001,0	-	2.001,0		17%
Debiti verso banche	-	2.150,6	-	2.150,6	18%	
Acconti	-	-	30,0	30,0		0%
Debiti verso fornitori	-	-	1.642,0	1.642,0		14%
Debiti verso società del gruppo Cisfi	-	-	992,4	992,4		8%
Debiti tributari	-	-	629,1	629,1		5%
Debiti verso istituti di previdenza	-	-	118,0	118,0		1%
Altri debiti	-	-	4.532,0	4.532,0		37%
Totale	-	4.151,6	7.943,5	12.095,1	18%	82%

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

<i>Dati in Euro migliaia</i>	Bilancio 2021	Bilancio 2020	Variazioni
Disponibilità liquide (i.e. cassa e giacenze di conto compreso c/vincolati)	5.091,9	5.067,3	24,6
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 31.12.2022)	(2.150,6)	(6.800,5)	4.649,9
Indebitamento finanziario corrente netto (a)	2.941,3	(1.733,2)	4.674,5
Altri titoli a garanzia del debito	-	5.333,2	(5.333,2)
Debiti bancari non correnti	-	(4.589,0)	4.589,0
Altre passività finanziarie non correnti (i.e. obbligazioni convertibili e finanziamento CIS)	(2.001,0)	(2.001,0)	-
Indebitamento finanziario non corrente (b)	(2.001,0)	(1.256,8)	(744,2)
Indebitamento finanziario netto o Posizione finanziaria netta (c = a + b)	940,3	(2.990,0)	3.930,3

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 2021.

RIMBORSI ANTICIPATI OBBLIGATORI DEL 2022 ED INTEGRALE ESDEBITAZIONE DELLA SOCIETA'

Alla data del 31 marzo 2022, la Società, mediante i proventi rivenienti dalla cessione di taluni immobili, ha completato il rimborso alle banche del "Debito Finanziario" previsto dall'AdR, annullando quindi, ogni rischio di *default* connesso alla gestione ed agli eventi del passato.

IMPOSTA COMUNALE TARI 2014, 2015, 2016, 2020 E 2021

1. nel corso del mese di marzo 2022, sono pervenuti due avvisi di accertamento relativi alla TARI 2016 dell'ammontare complessivo di ca. 2,4 €/M avverso i quali è stato proposto ricorso in CTP. Le contestazioni alla base del ricorso 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;
2. nel corso del mese di maggio 2022, la CTP ha riconosciuto le contestazioni del CIS relative al ricorso presentato (prima del pagamento) per la TARI 2021 definendo il tributo nella misura del 30% dell'importo originario esclusivamente per gli immobili in possesso della Società. Allo stato, quindi, non si è ancora provveduto al relativo riaddebito ai soci.

Per ciò che riguarda le annualità ancora non definite (2016, 2017 e 2019), la Società ha ritenuto che, ragionevolmente, anche sulla base del parere del proprio consulente legale e, ferma l'alea comunque presente in qualunque giudizio, il rischio di soccombenza dell'intero ammontare delle cartelle può essere considerato remoto, anche in considerazione della giurisprudenza

recentemente formatasi sulla vicenda. In tale ottica, la Società ha prudentemente ritenuto di non riflettere nei conti i benefici dell'ultima sentenza di maggio 2022 (TARI 2021) alle annualità ancora ancora non definite, lasciando invariato per queste annualità i criteri di stima utilizzati negli esercizi precedenti.

Per completezza di informazione, si evidenzia che, ad oggi, nulla è stato ricevuto dal Comune in relazione all'annualità 2017.

CONFLITTO RUSSIA-UCRAINA

Come noto, inoltre, oltre al perdurarsi anche nei primi mesi del 2022 delle problematiche legate all'emergenza sanitaria COVID-19 e dei relativi risvolti in ambito economico e sociale, l'inizio del 2022 è stato segnato a livello geopolitico internazionale dal conflitto Russia-Ucraina, avviatosi in data 24 febbraio 2022; conseguenti misure restrittive, imposte dall'Unione e da altri Paesi, stanno generando effetti economici a livello globale. L'Unione Europea, il Regno Unito, gli Stati Uniti e altri Paesi hanno infatti imposto sanzioni economiche nei confronti di individui, organizzazioni o paesi che sono direttamente o indirettamente legate alla Russia, oltre a bloccare le riserve in valuta estera della Banca Centrale Russa ed escludere dal sistema internazionale di pagamenti SWIFT le principali banche russe. Gli effetti, straordinari sia per natura sia per estensione, hanno ripercussioni dirette ed indirette sull'attività economica mondiale ed hanno dunque creato un contesto di generale incertezza in termini sia di costi energetici sia di costi delle materie prime. Gli impatti strutturali 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. Gli Amministratori ritengono che, in uno scenario che prescinde da effetti negativi dovuti alla pandemia ancora in atto ed al conflitto Russia-Ucraina iniziato nello scorso mese di febbraio, la Società sarebbe dotata di adeguate risorse per proseguire nell'operatività nel corso del 2022.

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.

Sebbene siano state formalizzate rinunce agli atti da parte di taluni soci, i giudizi sono tutt'ora in corso, e, recentemente, è avvenuta la nomina di un CTU.

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 evidenzia 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 2021 è pari a circa Euro 8 mila (circa Euro 8 mila al 31 dicembre 2020).

Le variazioni si riferiscono (i) all'incremento per l'implementazione di un software per il controllo e la sicurezza del Centro per circa Euro 2 mila ed (ii) al decremento per gli ammortamenti dell'esercizio 2021 per Euro circa 2 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	12.818	99.002	111.820
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	4.833	99.002	103.835
Valore di bilancio	7.985	-	7.985
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	2.400	-	2.400
Ammortamento dell'esercizio	2.752	-	2.752
<i>Totale variazioni</i>	(352)	-	(352)
Valore di fine esercizio			
Costo	15.218	99.002	114.220
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	7.585	99.002	106.587
Valore di bilancio	7.633	-	7.633

Immobilizzazioni materiali

Il saldo della voce è pari a circa Euro 21,2 milioni (circa Euro 22,5 milioni al 31 dicembre 2020).

Il decremento netto di circa Euro 1,3 milioni si riferisce (i) all'incremento per circa Euro 0,1 milioni relativo alla capitalizzazione di costi sostenuti, (ii) all'incremento per circa Euro 0,1 milioni conseguente al rientro nella categoria Fabbricati del valore netto contabile di ca 3,0 K/Mq di capannoni rivenienti dalla voce Rimanenze a seguito della relativa ricollocazione in locazione, (iii) al decremento per circa Euro 0,2 milioni conseguente al rientro nella categoria Rimanenze del valore netto contabile di ca 3,2 K/Mq di capannoni a seguito di disdetta delle relative locazioni, (iv) al decremento per circa Euro 0,8 milioni relativo agli ammortamenti dell'esercizio, (v) al decremento per circa Euro 0,5 milioni relativo ai riscatti di capannoni effettuati nel corso del 2021 dai relativi conduttori.

Si ricorda che nel 2020, 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).

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	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
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	-	36.811	-	4.659	33.000	74.470
Rivalutazione monetaria	-	-	-	-	-	-
Svalutazioni	-	-	-	-	-	-

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale immobilizzazioni materiali
Incrementi netti per collocamenti in locazione	115.472	-	-	-	-	115.472
Decrementi netti per rientro in possesso dei capannoni	200.832	-	-	-	-	200.832
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-	-	-	-
Decrementi del costo storico per alienazioni, dismissioni e riscatti (del valore di bilancio)	13.435.733	-	-	-	-	13.435.733
Decremento dei fondi ammortamento per alienazioni, dismissioni e riscatti (del valore di bilancio)	(9.839.689)	-	-	-	-	(9.839.689)
Ammortamento dell'esercizio	626.187	147.677	18.546	11.729	-	804.139
Utilizzo Fondo Svalutazione	(3.125.536)	-	-	-	-	(3.125.536)
Arrotondamenti	-	-	-	1	-	1
Totale variazioni	(1.182.055)	(110.866)	(18.546)	(7.069)	33.000	(1.285.536)
Valore di fine esercizio						
Costo	63.731.430	27.481.236	1.151.709	898.085	317.805	93.580.265
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	32.552.480	26.687.986	1.076.772	876.330	-	61.193.568
Rivalutazioni	1.925.758	-	-	-	-	1.925.758
Svalutazioni	13.122.727	-	-	-	-	13.122.727
Valore di bilancio	19.981.981	793.250	74.937	21.755	317.805	21.189.728

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	79.234.025	Costo
Ammortamenti esercizi precedenti	(41.978.452)	Ammortamenti (f.do ammortamento)
Rivalutazione monetaria esercizio precedente	1.925.758	Rivalutazioni
Svalutazione esercizi precedenti	(18.017.295)	Svalutazioni
Saldo al 31/12/2020	21.164.036	Valore di Bilancio 2020
Movimentazioni 2021:		
Acquisizione dell'esercizio	-	Incrementi per acquisizioni
Rivalutazioni dell'esercizio	-	Rivalutazione monetaria
Svalutazioni dell'esercizio	-	Svalutazioni
Riscatti	(475.047)	Decrementi del costo storico per alienazioni, dismissioni e riscatti (del valore di bilancio)
Ammortamenti dell'esercizio	(626.187)	Ammortamento dell'esercizio
Utilizzo fondo svalutazione dell'esercizio	4.539	Svalutazioni
Altri movimenti:		
Incrementi per cespiti rivenienti dalla voce Rimanenze per collocazione in locazione	115.472	
<i>Costo storico</i>	861.112	Incrementi netti per collocamenti in locazione
<i>Fondo Svalutazione</i>	(745.640)	Incrementi netti per collocamenti in locazione
Decrementi per riclassifica a Rimanenza di cespiti rientrati nelle disponibilità della Società	(200.832)	
<i>Costo storico</i>	(2.927.974)	Decrementi netti per rientro in possesso capannoni
<i>Fondo ammortamento</i>	212.470	Decrementi netti per rientro in possesso capannoni
<i>Fondo svalutazione</i>	2.514.672	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	-	
<i>Costo storico</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	-	

Costo storico	(12.960.686)	Decrementi del costo storico per alienazioni, dismissioni e riscatti (del valore di bilancio)
Fondo ammortamento	9.839.689	Decrementi dei fondi ammortamento per alienazioni, dismissioni e riscatti (del valore di bilancio)
Fondo Svalutazione	3.120.997	Svalutazioni
Saldo al 31/12/2021	19.981.981	Valore di Bilancio 2021

Per una ulteriore 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	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Terreni	5.564.062	5.564.062	-
Beni in Leasing	1.074.729	1.628.282	(553.553)
Beni in Locazione	1.089.105	1.209.846	(120.741)
Infrastrutture del Centro ed altri beni	12.254.085	12.761.846	(507.761)
Totale Terreni e Fabbricati	19.981.981	21.164.036	(1.182.055)

Come si evince dalla suesposta tabella, la voce Terreni e Fabbricati al 31 dicembre 2021 è pari a circa Euro 20,0 milioni (Euro 21,2 milioni al 31 dicembre 2020) ed include (i) per circa Euro 5,6 milioni, il valore dei Terreni determinato secondo quanto indicato nella sezione "Criteri di Valutazione", (ii) per circa Euro 1,1 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 circa Euro 1,1 milioni, il valore netto contabile dei Capannoni e delle Torri concesse in locazione e (iv) per circa Euro 12,2 milioni, il valore netto contabile degli altri immobili di proprietà della Società (circa Euro 3,1 milioni) nonché delle Infrastrutture del Centro (circa Euro 9,1 milioni).

Il decremento netto della voce, pari a circa Euro 1,2 milioni, si riferisce (i) per circa Euro 0,1 milioni all'incremento conseguente al rientro nella categoria Fabbricati del valore netto contabile di ca 3,0 K/Mq di capannoni rivenienti dalla voce Rimanenze a seguito della relativa ricollocazione in locazione; (ii) per circa Euro 0,2 milioni al decremento conseguente al rientro nella categoria Rimanenze del valore netto contabile di ca 3,2 K/Mq di capannoni a seguito della disdetta delle relative in locazioni; (iii) per circa Euro 0,6 milioni al decremento per l'ammortamento dell'esercizio 2021 e (iv) per circa Euro 0,5 milioni al decremento per estinzione di contratti di leasing a seguito del riscatto della proprietà da parte dei conduttori.

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	33.534.932
Fondo Ammortamento	(25.110.930)
Fondo Svalutazione	(6.795.720)
Valore netto contabile di inizio esercizio	1.628.282
Incrementi costo storico	-

Decrementi costo storico	(13.435.733)
Riclassifiche costo storico	(282.461)
Ammortamenti	(81.664)
Decrementi Fondo Ammortamento	9.839.688
Riclassifiche Fondo Ammortamento	205.228
Variazioni Fondo Svalutazione	3.125.536
Riclassifiche Fondo Svalutazione	75.853
Totale variazione nell'esercizio	(553.553)
Costo storico	19.816.738
Fondo Ammortamento	(15.147.678)
Fondo Svalutazione	(3.594.331)
Valore netto contabile di fine esercizio	1.074.729

Impianti e macchinari

Il saldo della voce pari a circa Euro 0,8 milioni (circa Euro 0,9 milioni al 31 dicembre 2020) si riferisce agli impianti del Centro (illuminazione, incluse insegne, idrico, elettrico, antincendio ecc).

Il decremento netto di circa Euro 0,1 milioni si riferisce sostanzialmente agli ammortamenti dell'esercizio.

Immobilizzazioni in corso e acconti

Il saldo della voce pari a circa Euro 0,3 milioni (circa Euro 0,3 milioni al 31 dicembre 2020), accoglie (i) i costi sostenuti per lavori di ripristino (in via di ultimazione al 31 dicembre 2021) di capannoni concessi in locazione per circa Euro 0,1 milioni, (ii) i costi per l'acquisto delle nuove ceste portacartoni 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. Le attività relative saranno completate ragionevolmente nel corso dell'anno 2022, periodo dal quale tali costi inizieranno ad essere ammortizzati.

Immobilizzazioni finanziarie

Il saldo della voce pari a circa Euro 12,2 milioni (circa Euro 18,4 milioni al 31 dicembre 2020) risulta così composto:

Immobilizzazioni finanziarie	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2020	Variazioni
Partecipazioni in altre imprese	5.151.647	6.070.347	(918.700)
Altri Titoli	7.004.137	12.337.306	(5.333.169)
Totale immobilizzazioni finanziarie	12.155.784	18.407.653	(6.251.869)

Partecipazioni in altre imprese

Il saldo della voce pari a circa Euro 5,2 milioni (circa Euro 6,1 milioni al 31 dicembre 2020) 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	14.211.539	(2.288.270)	0,1345%	19.115	4.071
Interporto Campano SpA *	Napoli	33.536.070	43.699.485	(19.028.681)	8,8704%	3.876.323	3.876.323
Cisfi SpA **	Napoli	32.346.596	31.270.988	(3.677.699)	6,6434%	2.077.391	1.270.253
Fondazione ITS Moda Campania	Napoli	62.500	62.500	===	1,6000%	1.000	1.000
							5.151.647

*Dati come risultanti dalla più recente situazione economico-patrimoniale al 31 dicembre 2021 disponibile di Interporto Campano SpA.

** Dati relativi all'ultimo bilancio approvato al 31 dicembre 2020 della Società Cisfi SpA.

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 2020, ultimo bilancio approvato.
- N. 1.152 azioni del valore nominale di Euro 2.582,28 cadauna della società Interporto Campano SpA. Il valore della partecipazione in bilancio, conformemente ai precedenti esercizi, è 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 2021 di Interporto Campano, come risultante dalla più recente situazione economico-patrimoniale al 31 dicembre 2021 disponibile, è risultato essere inferiore rispetto al valore di iscrizione, hanno ritenuto ragionevole adeguare il valore della partecipazione detenuta in Interporto Campano al corrispondente valore di Patrimonio Netto.
- 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 2020 approvato dall'Assemblea dei soci del 26 luglio 2021.

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 2020, che rappresenta l'ultimo bilancio approvato, da cui emergerebbe un maggior valore di circa Euro 0,8 milioni. Tuttavia, in considerazione della possibilità che il Gruppo CISFI possa conseguire ulteriori perdite nel 2021 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 7,0 milioni (circa Euro 12,3 milioni al 31 dicembre 2020) risulta così composto:

Descrizione	Valore al 31/12/2020	Incrementi	Decrementi	Valore al 31/12/2021
Buoni del Tesoro Poliennali (BTP)	5.333.169	21.831	(5.355.000)	-
Altri titoli azionari (Unicredit)	4.137	-	-	4.137
Prestito Obbligazionario "convertendo"	20.087.897	196.307	-	20.284.204
SFP cat. B	14.703	-	-	14.703
Totale valore nominale (A)	25.439.906	218.138	(5.355.000)	20.303.044
Fondo Svalutazione Prestito Obbligazionario "convertendo"	(13.087.897)	(196.307)	-	(13.284.204)
Fondo svalutazione SFP cat. B	(14.703)	-	-	(14.703)
Totale fondi svalutazione (B)	(13.102.600)	(196.307)	-	(13.298.907)
Totale Altri Titoli (A+B)	12.337.306	21.831	(5.355.000)	7.004.137

La voce Altri Titoli, il cui importo netto è complessivamente pari ad Euro 7,0 milioni (circa Euro 12,3 milioni al 31 dicembre 2020), si riferisce 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 2020 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.

Si ricorda che il prestito obbligazionario "Convertendo" e gli SFP di categoria B emessi da Interporto Campano in sede di *Closing* sono stati in parte sottoscritti da CIS, in linea con le previsioni dell'AdR, convertendo parte del proprio credito finanziario vantato verso Interporto Campano.

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 5,3 milioni, per effetto del rimborso avvenuto alla scadenza degli stessi nel mese di agosto 2021. Si ricorda che, come previsto dall'AdR, i BTP di circa Euro 5,3 milioni erano forniti in garanzia alle Banche creditrici e destinati, alla scadenza, al rimborso obbligatorio del residuo debito bancario. L'operazione è stata perfezionata il 10 agosto 2021.

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 2,2 milioni (Euro 2,4 milioni al 31 dicembre 2020).

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

Al 31 dicembre 2021 la superficie complessiva dei capannoni in possesso della Società è di circa 35,4 mila metri quadrati mentre quella degli uffici è di circa 198 metri quadrati.

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

	Valore al 31/12/2020	Incrementi	Decrementi	Valore al 31/12/2021
Valore lordo	23.265.247	2.715.504	(1.324.273)	24.656.478
Fondo Svalutazione	(20.904.385)	(2.514.672)	970.049	(22.449.008)
Totale Rimanenze	2.360.862	200.832	(354.224)	2.207.470

L'incremento della voce di circa Euro 0,2 milioni si riferisce al rientro in possesso della Società di circa 3,7 mila metri quadrati di capannoni di cui circa 3,2 mila metri quadrati per disdette di locazioni ed al rientro in possesso della Società di circa 60 metri quadrati di uffici rivenienti da una rinuncia all'esercizio del diritto di riscatto da parte di un utente.

Il decremento della voce di circa Euro 0,4 milioni si riferisce (i) per circa Euro 0,1 milioni alla locazione di circa 3,0 mila metri quadrati di capannoni ad un canone annuo a regime di Euro 75/mq (riclassificati, quindi, nella voce Fabbricati), (ii) per circa Euro 0,3 milioni a vendite e ad un rientro in bonis (con pagamento del riscatto) di circa 4,5 mila metri quadrati.

Gli amministratori non hanno individuato *impairment indicators* al 31 dicembre 2021 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.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Il saldo della voce è pari a circa Euro 18,6 milioni (circa Euro 18,6 milioni al 31 dicembre 2020) ed è esposto al netto di un fondo svalutazione crediti pari a circa Euro 14,0 milioni (Euro 20,1 milioni al 31 dicembre 2020).

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>	28.190.240	(6.538.196)	21.652.044	21.528.084	123.960
<i>Fondo Svalutazione Crediti verso clienti</i>	(20.084.481)	6.123.589	(13.960.892)	(13.903.256)	(57.636)
Crediti verso clienti	8.105.759	(414.607)	7.691.152	7.624.828	66.324
Crediti tributari	238.086	(55.985)	182.101	182.101	-
Crediti verso altri	10.229.879	499.347	10.729.226	800.465	9.928.761
Totale	18.573.724	28.755	18.602.479	8.607.394	9.995.085

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	19.508.835	118.096	5.864	19.632.795	(13.221.117)	6.411.678
Verso clienti terzi	1.274.708	-	-	1.274.708	(739.775)	534.933
Verso società del Gruppo Cisfi	744.541	-	-	744.541	-	744.541
Totale Crediti verso clienti	21.528.084	118.096	5.864	21.652.044	(13.960.892)	7.691.152
Crediti tributari	182.101	-	-	182.101	-	182.101
Verso altri	628.987	16.226	-	645.213	-	645.213
Verso Interporto Campano per finanziamenti	171.478	-	9.912.535	10.084.013	-	10.084.013
Totale Crediti verso Altri	800.465	16.226	9.912.535	10.729.226	-	10.729.226
	22.510.650	134.322	9.918.399	32.563.371	(13.960.892)	18.602.479

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	659.878
Per operazioni di leasing, servizi gestione centro, submutui, ecc. scaduti	13.474.101
Per operazioni di leasing, servizi gestione centro, submutui, ecc. non scaduti	621.569
Per fatture/nc da emettere su leasing, serv.com, submutui, ecc.	4.877.247
Fondo Svalutazione Crediti	(13.221.117)
	6.411.678

Il credito verso clienti Soci risulta così composto per tipologia:

	Scaduto	Non scaduto	Totale
Per operazioni di submutuo	9.416.385	659.878	10.076.263
Per operazioni di leasing	47.242	-	47.242
Per servizi gestione centro	4.010.474	5.498.816	9.509.290
Fondo svalutazione crediti	(11.299.651)	(1.921.466)	(13.221.117)
	2.174.450	4.237.228	6.411.678

I crediti verso clienti Soci di circa Euro 6,4 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	-
Enel Green Power	-
Rotor	152.854
Per fatture emesse per leasing, servizi gestione centro, submutui, locazioni, ecc.	956.822
Per fatture/nc da emettere per serv.gest. centro, locazioni, ecc. non scadute	116.069
Per fatture/nc da emettere per serv.gest. centro, locazioni, ecc.	48.963
Fondo Svalutazione Crediti	(739.775)
	534.933

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 31/12/2020	20.084.481
Accantonamento per crediti verso soci	368.174

Accantonamento per crediti verso terzi	1.092
Utilizzi per passaggi a perdita definitivi	(5.129.763)
Rilascio per accantonamenti eccedenti anni precedenti	(1.363.092)
Saldo al 31/12/2021	13.960.892

La voce “Rilascio per accantonamenti eccedenti anni precedenti”, di circa Euro 1,4 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 0,2 milioni al 31 dicembre 2020), si riferisce prevalentemente al residuo credito per Ires e Irap alla chiusura dell'esercizio ed alle ritenute sugli interessi attivi di conto corrente.

Crediti verso Altri

Il saldo della voce, pari a circa Euro 10,7 milioni (Euro 10,2 milioni al 31 dicembre 2020), è così costituito:

Descrizione	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020	Variazioni
Crediti verso Interporto Campano SpA	10.084.013	10.084.483	(470)
Anticipi a fornitori	6.761	13.870	(7.109)
Crediti verso dipendenti	69.600	51.563	18.037
Crediti verso Comune di Nola	485.491	-	485.491
Crediti verso Equitalia	46.113	46.113	-
Altri crediti	37.248	33.850	3.398
	10.729.226	10.229.879	499.347

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 2021 (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.

Il credito verso il Comune di Nola di ca 0,5 €/M si riferisce alla differenza tra quanto dovuto al Comune di Nola sulla base della sentenza della CTP e quanto versato al Comune di Nola in riferimento al tributo TARI 2021, come più ampiamente descritto nella sezione “Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell’esercizio”.

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	7.691.152	182.101	10.729.226	18.602.479
Totale	7.691.152	182.101	10.729.226	18.602.479

Disponibilità liquide

Il saldo della voce è pari a circa Euro 5,1 milioni (circa Euro 5,1 milioni al 31 dicembre 2020).

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

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	5.065.475	24.393	5.089.868
Denaro e valori in cassa	1.823	182	2.005
<i>Totale</i>	<i>5.067.298</i>	<i>24.575</i>	<i>5.091.873</i>

La voce "Depositi bancari e postali", pari a circa Euro 5,1 milioni al 31 dicembre 2021, 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 2021 le disponibilità liquide nette sono pari, pertanto, ad Euro 3.026.865 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 2021, l’Eccesso di Cassa di circa Euro 26.865 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 0,2 milioni (circa Euro 0,5 milioni al 31 dicembre 2020) 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	402.377	(162.102)	240.275
Totale ratei e risconti attivi	485.321	(245.046)	240.275

La composizione della voce è così dettagliata:

Descrizione	Importo 2021	Importo 2020	Variazioni
Ratei per interessi su Titoli di Stato	-	82.944	(82.944)
Risconti per commissioni ed oneri per finanziamenti a lungo termine	34.368	182.018	(147.650)
Risconti per assicurazioni	169.131	167.108	2.023
Risconti per consulenze fotovoltaico	22.177	24.641	(2.464)
Altri risconti	14.599	28.610	(14.011)
	240.275	485.321	(245.046)

La durata temporale è la seguente:

- risconti di durata inferiore all'anno: circa Euro 0,2 milioni;
- risconti di durata superiore all'anno ed inferiore a cinque anni: circa Euro 0,01 milioni;
- risconti aventi durata superiore a cinque anni: circa Euro 0,01 milioni.

Oneri finanziari capitalizzati

Tutti gli interessi e gli altri oneri finanziari sono stati interamente spesi 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 42,1 milioni (circa Euro 39,3 milioni al 31 dicembre 2020) e si è incrementato di circa Euro 2,8 milioni per effetto, sostanzialmente, dell'utile dell'esercizio 2021.

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	1.860.697	-	(25.862)	-	1.834.835
Riserve di Rivalutazione	1.867.985	-	-	-	1.867.985
Riserva legale	384.302	258.397	-	-	642.699
Varie altre riserve	183.742.292	1	(1)	-	183.742.292
Totale altre riserve	183.742.292	1	(1)	-	183.742.292
Utili (perdite) portati a nuovo	(177.808.320)	4.909.559	-	-	(172.898.761)
Utile (perdita) dell'esercizio	5.167.957	(5.167.957)	-	2.760.744	2.760.744
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(1.920.239)	-	52.952	-	(1.867.287)
Totale	39.303.493	-	27.089	2.760.744	42.091.326

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

Descrizione	Importo
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 2020) e corrisponde a n. 5.545.728 azioni detenute dalla Società (n. 5.334.120 al

31 dicembre 2020). Nel corso del 2021 sono state riacquisite n. 891.360 azioni con un esborso da parte della Società pari ad Euro 100,80 e, in occasione delle cessioni dei capannoni, sono state vendute n. 679.752 azioni al prezzo unitario di €. 0,04, così come deliberato dall'Assemblea dei Soci del 6 luglio 2021.

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 soprapprezzo 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 (01/01/2020)	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
Destinazione del risultato dell'es. prec. - Altre destinazioni	-	-	-	258.397	1	4.909.559	(5.167.957)	-	-
Altre variazioni – Incrementi	-	27.190	-	-	-	-	-	(101)	27.089
Altre variazioni – Decrementi	-	(53.052)	-	-	(1)	-	-	53.053	-
Risultato d'esercizio	-	-	-	-	-	-	2.760.744	-	2.760.744
Valore di fine esercizio (31/12/2021)	26.008.819	1.834.835	1.867.985	642.699	183.742.292	(172.898.761)	2.760.744	(1.867.287)	42.091.326

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	1.834.835	Capitale	A;B	-	-	-
Riserve di Rivalutazione	1.867.985	Capitale	A;B	-	-	-
Riserva legale	642.699	Utili	B	642.699	-	-
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	(172.898.761)	Utili	A;B	(172.898.761)	-	-
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(1.867.287)	Capitale		(1.867.287)	-	-
Totale	39.330.582			9.618.943		
Quota non distribuibile				39.330.582	-	-
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 3,1 milioni (circa Euro 3,5 milioni al 31 dicembre 2020).

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	3.455.700	15.000	350.000	(335.000)	3.120.700
Totale	3.455.700	15.000	350.000	(335.000)	3.120.700

L'accantonamento dell'esercizio 2021 si riferisce all'ammontare stimato dei costi che CIS sosterrà per lo sversamento di acque reflue nei Regi Lagni (Consorzio di Bonifica del Bacino del Volturno), mentre l'utilizzo di circa Euro 0,4 milioni si riferisce ad una transazione conclusa nell'esercizio in esame realizzando una plusvalenza di circa Euro 0,1 milioni (vedi commento della voce "Altri Ricavi" del Conto Economico).

La voce al 31 dicembre 2021, pari a circa Euro 3,1 milioni, è quindi composta, (i) per circa 2,1 milioni, dall'accantonamento del costo dei lavori di messa in pristino dei capannoni danneggiati dall'incendio del 2012 effettuata nell'esercizio precedente, (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, (iii) per circa Euro 0,1 milioni, dallo stanziamento effettuato nell'esercizio ed in anni precedenti a fronte del rischio relativo al contenzioso in corso 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 0,8 milioni (circa Euro 0,7 milioni al 31 dicembre 2020).

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	723.123	101.004	21.152	79.852	802.975
Totale	723.123	101.004	21.152	79.852	802.975

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 12,1 milioni (circa Euro 22,3 milioni al 31 dicembre 2020).

Come meglio indicato nella tabella che segue, nell’esercizio in esame la maggior parte delle voci componenti la voce Debiti ha registrato un sostanziale decremento. In particolare, si segnala la considerevole riduzione del debito verso le banche (circa Euro 9,2 milioni), per effetto (i) dei rimborsi anticipati obbligatori relativi alle vendite di capannoni effettuate nell’esercizio (circa Euro 4,6 milioni) e (ii) dell’incasso dei Titoli di Stato a garanzia del debito che, alla scadenza, al netto dei costi sostenuti e da trattenere previsti dall’AdR, sono stati rimborsati alle banche (circa Euro 4,6 milioni), nonché dei “Debiti verso fornitori” e gli “Altri debiti”.

In particolare, la voce “Altri Debiti” registra un decremento netto sostanzialmente dovuto al debito verso il Comune di Nola per TARI per effetto (i) del pagamento delle imposte TARI relative alle annualità 2014 e 2020 (circa Euro 1,4 milioni) e (ii) di un adeguamento degli importi accantonati per le annualità 2016 e 2017 (circa Euro 0,8 milioni) resi necessari a seguito della notifica dell’Avviso di Accertamento relativo al 2016.

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	11.389.548	(9.238.971)	2.150.577	2.150.577	-	-
Acconti	127.840	(97.813)	30.027	30.027	-	-
Debiti verso fornitori	2.443.030	(800.971)	1.642.059	1.642.059	-	-
Debiti commerciali verso società del Gruppo Cisfi	811.899	180.454	992.353	992.353	-	-
Debiti tributari	556.975	72.108	629.083	487.729	141.354	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	108.767	9.197	117.964	117.964	-	-
Altri debiti	4.915.041	(383.085)	4.531.956	4.368.949	163.007	-
Totale	22.354.140	(10.259.081)	12.095.059	9.789.658	2.305.401	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	2.150.577	30.027	2.634.412	629.083	117.964	4.531.956	12.095.059

Debiti verso soci per finanziamenti

La voce, pari a circa Euro 2,0 milioni (circa Euro 2,0 milioni al 31 dicembre 2020), 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 2,2 milioni (circa Euro 11,4 milioni al 31 dicembre 2020) 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, è scaduto il BTP del valore nominale di circa Euro 5,3 milioni il cui importo, al netto dei costi sostenuti (circa Euro 0,7 milioni) e da trattenere, come previsto dall'AdR, è stato destinato al rimborso anticipato obbligatorio del Debito Senior Pool per circa Euro 4,6 milioni.

Si ricorda, inoltre, che, a fine marzo 2022, grazie ai proventi derivanti da talune cessioni di immobili, il Debito verso Banche è stato integralmente rimborsato.

Acconti

La voce pari a circa Euro 30 mila (circa Euro 0,1 milioni al 31 dicembre 2020) 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 1,6 milioni (circa Euro 2,4 milioni al 31 dicembre 2020) si riferisce per circa Euro 0,5 milioni a fatture ricevute (circa Euro 1,4 milioni al 31 dicembre 2020) e per circa Euro 1,1 milioni a documenti da ricevere (circa Euro 1,0 milioni al 31 dicembre 2020).

Debiti commerciali verso società del Gruppo Cisfi

La voce pari a circa Euro 1,0 milioni (circa Euro 0,8 milioni al 31 dicembre 2020) 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 2020) accoglie (i) le passività per imposte certe e determinate e si riferisce ai debiti per ritenute effettuate ed IVA pari a circa Euro 0,2 milioni, versate nel mese di gennaio 2022; (ii) l'accantonamento relativo all'IRAP di competenza dell'esercizio pari a circa Euro 0,2 milioni; (iii) il debito residuo di circa Euro 0,2 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 con interessi calcolati al tasso legale, in 20 rate trimestrali entro il mese di febbraio 2024. Tutte le rate del 2021 per circa Euro 75 mila, nonché le rate scadenti nel periodo 2022 fino ad oggi, sono state regolarmente pagate; infine la voce accoglie altresì (iv) il residuo da versare rateizzato per circa Euro 0,04 milioni relativo all'imposta sostitutiva sulla rivalutazione monetaria il cui pagamento è previsto in tre anni e di cui la prima rata è stata pagata nel 2021.

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 2020) accoglie i debiti verso l'INPS e verso i fondi di previdenza relativi alle retribuzioni del mese di dicembre 2021 regolarmente versati nel mese di gennaio 2022.

Altri Debiti

La voce pari a circa Euro 4,5 milioni (circa Euro 4,9 milioni al 31 dicembre 2020) si riferisce (i) per circa Euro 3,4 milioni, agli accantonamenti relativi all'imposta comunale TARI per gli anni dal 2015 al 2019; (ii) per circa Euro 0,7 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.

Il decremento netto di circa Euro 0,4 milioni rispetto allo scorso esercizio, si riferisce prevalentemente (i) al decremento di circa Euro 1,4 milioni per il pagamento dell'imposta TARI relativa alle annualità 2014 e 2020 e (ii) all'incremento di circa 0,8 milioni per l'adeguamento dell'importo accantonato per le annualità 2016 e 2017 a seguito della notifica, avvenuta a marzo 2022, di due Avvisi di Accertamento relativi all'annualità 2016. Avverso gli avvisi notificati, la Società ha dapprima presentato al Comune di Nola un'Istanza di Accertamento con Adesione e, successivamente, ricorso alla Commissione Tributaria Provinciale di Napoli. Pur non essendo stata ancora notificato alcun avviso, la Società, sulla base dell'importo notificato per il 2016, ha prudentemente adeguato l'accantonamento per l'annualità 2017; (iii) all'incremento per circa euro 0,2 milioni per l'incasso di depositi cauzionali relativi a nuove locazioni avvenute nel periodo nonché ad ulteriori caparre versate da un promittente acquirente per l'acquisto di un capannone.

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	2.150.577	2.150.577	-	2.150.577

	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Acconti	-	-	30.027	30.027
Debiti verso fornitori e debiti commerciali verso società del Gruppo Cisfi	-	-	2.634.412	2.634.412
Debiti tributari	-	-	629.083	629.083
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	117.964	117.964
Altri debiti	-	-	4.531.956	4.531.956
Totale debiti	2.150.577	2.150.577	9.944.482	12.095.059

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 1,4 milioni (circa Euro 1,5 milioni al 31 dicembre 2020) e risulta così movimentato:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	110	1	111
Risconti passivi	1.541.541	(156.470)	1.385.071
Totale ratei e risconti passivi	1.541.651	(156.469)	1.385.182

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

Descrizione	Importo 2021	Importo 2020	Variazioni
Ratei per tasse di possesso auto	111	110	1
Risconti per quote maxicanone su contratti di leasing in essere	381.679	447.153	(65.474)
Risconti su commissioni attive su finanziamenti (Submutuo) in essere	1.846	4.824	(2.978)
Risconti per canoni anticipati sul contratto con EGP	839.158	937.883	(98.725)
Risconti su canoni di locazione immobili e Rotor	137.769	124.946	12.823
Altri risconti minori	24.619	26.735	(2.116)
Totale	1.385.182	1.541.651	(156.469)

La durata temporale è la seguente:

- risconti di durata inferiore all'anno: circa Euro 0,3 milioni;
- risconti di durata superiore all'anno ed inferiore a cinque anni: circa Euro 0,6 milioni;
- risconti aventi durata superiore a cinque anni: circa Euro 0,4 milioni.

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 2021 evidenzia un utile netto di circa Euro 2,8 milioni (utile netto di circa Euro 5,2 milioni per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020) la cui formazione può essere così sinteticamente ricostruita in forma comparativa rispetto allo scorso esercizio:

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Valore della Produzione	16.125.730	15.427.027	698.703
Costi della Produzione al netto di Ammortamenti, Svalutazioni, Accantonamenti e Variazione delle rimanenze di materie prime, ecc.	(10.970.803)	(13.667.630)	2.696.827
Totale	5.154.927	1.759.397	3.395.530
Ammortamenti, Svalutazioni e Accantonamenti	(1.191.158)	(3.821.024)	2.629.866
Variazione delle Rimanenze	(239.205)	(9.508)	(229.697)
Differenza tra Valore e Costi della Produzione	3.724.564	(2.071.135)	5.795.699
Proventi e (Oneri) Finanziari Netti	307.433	525.362	(217.929)
Rivalutazione di Attività Finanziarie	-	7.000.000	(7.000.000)
Svalutazione di Attività Finanziarie	(1.115.007)	(200.134)	(914.873)
Risultato prima delle imposte	2.916.990	5.254.093	(2.337.103)
Imposte d'esercizio	(156.246)	(86.136)	(70.110)
Utile (Perdita) dell'esercizio	2.760.744	5.167.957	(2.407.213)

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

- a) **incremento del Valore della Produzione per circa Euro 0,7 milioni.** Tale incremento netto si riferisce sostanzialmente (i) all'incremento dei ricavi per vendite cespiti (circa Euro 3,8 milioni); (ii) all'incremento dei ricavi per locazione (circa Euro 0,2 milioni) e dei relativi ricavi per servizi di gestione Centro (circa Euro 0,1 milioni) alla luce della stipula di nuovi contratti; (iii) al rilascio del fondo svalutazione crediti per maggiori incassi di crediti da utenti morosi (circa Euro 0,9 milioni); (iv) al decremento dei ricavi per riaddebito TARI (circa Euro 1,4 milioni) sostanzialmente dovuto alla differenza tra l'adeguamento dal 15% al 40% degli importi richiesti dal Comune di Nola per tutte le annualità aperte a seguito di sentenze delle CTP e CTR (circa Euro 2,1 milioni) effettuato nell'esercizio precedente rispetto all'adeguamento effettuato nell'esercizio in esame per le sole annualità 2016 e 2017 (circa Euro 0,7 milioni) alla luce del ricevimento della cartella TARI 2016; (v) al decremento dei ricavi per la TARI dell'esercizio (circa Euro 0,5 milioni) che, in considerazione della sentenza per l'annualità 2021, non ha generato il riaddebito ai Soci/Utenti di tale annualità; (vi) al decremento dei ricavi per rimborsi assicurativi (circa Euro 2,1 milioni) relativi al rimborso per i danni del II° incendio contabilizzati nel 2020 a seguito dell'incasso; (vii) a minori ricavi (circa Euro 0,3 milioni) sostanzialmente per stralci di partite divenute inesigibili da parte di taluni fornitori.
- b) **decremento netto dei Costi della Produzione prima di Ammortamenti, Accantonamenti, Svalutazioni e della Variazione delle Rimanenze, per circa Euro 2,7 milioni.** Come meglio illustrato nel prosieguo del presente documento, tale decremento netto è dovuto sostanzialmente al decremento (i) della voce "Costi per Servizi" pari a circa Euro 0,5 milioni e (ii) della voce "Oneri diversi di gestione", per circa Euro 2,3 milioni, al netto di un incremento della voce "Costi per il Personale" e di altri minori per complessivi circa Euro 0,1 milioni.
- c) **decremento della voce Ammortamenti, Svalutazioni e Accantonamenti per circa Euro 2,6 milioni.** Tale decremento è dovuto prevalentemente (i) all'accantonamento effettuato nell'esercizio 2020 di circa Euro 2,1 milioni per i futuri lavori da sostenere per il ripristino dei capannoni danneggiati dal II° incendio, (ii) alla svalutazione di alcuni cespiti sociali sempre effettuata nel precedente esercizio, per tener conto del valore corrente di utilizzo degli stessi, per circa Euro 0,1 milioni e (iii) a minori accantonamenti dell'esercizio al fondo svalutazione crediti, per circa Euro 0,4 milioni.
- d) **incremento della voce Variazione delle Rimanenze per circa Euro 0,2 milioni.** Tale incremento è relativo all'effetto contabile delle maggiori vendite di immobili avvenute nel corso dell'esercizio in esame rispetto a quelle realizzate nell'esercizio precedente (circa 4,0 K/Mq e circa 0,5 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 della maggior parte dei contratti stipulati e (ii) circa Euro 0,1 milioni relativi al decremento degli interessi attivi sui Titoli di Stato che, come già commentato, sono stati incassati nel mese di agosto 2021 essendo pervenuti a scadenza;
- f) **decremento della voce Rettifiche di valore di attività finanziarie per circa Euro 7,9 milioni.** Il decremento è prevalentemente dovuto alla rettifica contabilizzata lo scorso esercizio per adeguare il valore del prestito obbligazionario "convertendo" ed alla rettifica

di valore effettuata nell'esercizio, riferita alla svalutazione della partecipazione in Interporto Campano (circa Euro 0,9 milioni). La svalutazione degli interessi dell'anno maturati sul prestito "Convertendo" (circa euro 0,2) è, invece, in linea con lo scorso esercizio.

Valore della produzione

Il saldo della voce, pari a circa Euro 16,1 milioni (circa Euro 15,4 milioni al 31 dicembre 2020), risulta così composto in forma comparativa rispetto allo scorso esercizio:

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	9.485.520	11.072.105	(1.586.585)
Altri ricavi e proventi	6.640.210	4.354.922	2.285.288
Totale	16.125.730	15.427.027	698.703

Il decremento netto della voce "Ricavi delle vendite e delle prestazioni" per circa Euro 1,6 milioni, si riferisce (i) per circa Euro 0,3 milioni all'incremento dei ricavi per locazione e dei ricavi per servizi di gestione del Centro alla luce della stipula di nuovi contratti; (ii) al decremento del riaddebito ai Soci/Utenti per TARI per complessivi circa Euro 1,9 milioni di cui (a) circa Euro 1,4 milioni, relativi al decremento dei ricavi per riaddebito TARI sostanzialmente dovuto alla differenza tra l'adeguamento dal 15% al 40% degli importi richiesti dal Comune di Nola per tutte le annualità aperte a seguito di sentenze delle CTP e CTR (circa Euro 2,1 milioni) effettuato nell'esercizio precedente rispetto all'adeguamento effettuato nell'esercizio in esame per le sole annualità 2016 e 2017 (circa Euro 0,7 milioni) alla luce del ricevimento della cartella TARI 2016; e (b) circa Euro 0,5 milioni, relativi al decremento dei ricavi per la TARI dell'esercizio che, in considerazione della sentenza per l'annualità 2021, non ha generato al momento il riaddebito ai Soci/Utenti di tale annualità.

L'incremento netto della voce "Altri ricavi e proventi", per circa Euro 2,3 milioni, rispetto all'esercizio precedente, si riferisce (i) all'incremento di circa Euro 3,8 milioni dei "Ricavi per Vendite Cespiti" per effetto delle maggiori vendite di immobili avvenute nel corso dell'esercizio in esame rispetto a quelle realizzate nell'esercizio precedente (circa 4,0 K/Mq e circa 0,5 K/Mq); (ii) al decremento per circa Euro 2,1 milioni dei "Rimborsi assicurativi" in considerazione dell'importo, incassato nel corso dell'esercizio 2020, relativo al risarcimento dei danni derivanti dal II° incendio; (iii) al rilascio del fondo svalutazione crediti per maggiori incassi di crediti da utenti morosi (circa Euro 0,9 milioni) ed, infine, (iv) a minori ricavi (circa Euro 0,3 milioni) sostanzialmente per stralci di partite divenute inesigibili da parte di taluni fornitori.

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	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Canoni di locazione finanziaria	94.255	130.870	(36.615)
Canoni di locazione semplice (Affitti)	1.334.897	1.140.100	194.797

Categoria di attività	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Ricavi da servizi resi per la gestione del Centro	6.810.483	6.681.377	129.106
Rimborsi spese gestione rifiuti	578.519	1.055.393	(476.874)
Componenti straordinarie	667.366	2.064.365	(1.396.999)
Totale	9.485.520	11.072.105	(1.586.585)

Il decremento della voce “Componenti straordinarie” di circa Euro 1,4 milioni, come già illustrato in precedenza, si riferisce sostanzialmente al decremento dell’ammontare dell’imposta TARI da ribaltare ai Soci/Utenti accantonato nel corso dell’esercizio in esame, rispetto agli accantonamenti effettuati nell’esercizio precedente.

Il decremento della voce “Rimborsi spese gestione rifiuti” di circa Euro 0,5 milioni, come già ampiamente commentato, è dovuto al fatto che, al momento, non sono stati previsti riaddebiti ai Soci/Utenti per il costo della TARI 2021 alla luce della relativa sentenza della CTP.

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	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Ricavi per vendite immobili	4.314.594	552.300	3.762.294
Ricavi per rivalsa costi	586.132	545.911	40.221
Canoni di locazione rotor	74.137	65.413	8.724
Altri ricavi	1.665.347	3.191.298	(1.525.951)
Totale	6.640.210	4.354.922	2.285.288

La voce “Altri Ricavi”, pari a circa Euro 1,7 milioni (circa Euro 3,2 milioni al 31 dicembre 2020), si riferisce prevalentemente alle “Componenti straordinarie” ed in particolare (i) per circa Euro 1,4 milioni, all’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; (ii) per circa Euro 0,1 milioni, all’ammontare delle sopravvenienze attive relative a talune posizioni verso fornitori divenute inesigibili; (iii) per circa Euro 0,1 milioni alla restituzione da parte di Enel Energia di talune componenti energetiche addebitate negli anni precedenti; (iv) per circa Euro 0,1 milioni al rilascio dell’eccedenza del fondo rischi accantonato in esercizi precedenti per un contenzioso che è stato transato nell’esercizio.

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 12,4 milioni (circa Euro 17,5 milioni al 31 dicembre 2020), si decrementa di circa Euro 5,1 milioni rispetto al precedente esercizio come evidenziato nel prospetto che segue.

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

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	31.971	60.208	(28.237)
Servizi	7.341.459	7.804.838	(463.379)
Godimento di beni di terzi	137.402	130.235	7.167
Salari e stipendi	1.222.216	1.194.250	27.966
Oneri sociali	398.991	396.152	2.839
Trattamento di fine rapporto	106.564	81.237	25.327
Altri costi del personale	71	2.788	(2.717)
Oneri diversi di gestione	1.732.129	3.997.922	(2.265.793)
Totale Costi della Produzione prima di Ammortamenti, Accantonamenti, Svalutazioni e Variazione delle Rimanenze	10.970.803	13.667.630	(2.696.827)
Ammortamento e svalutazione di immobilizzazioni materiali e immateriali	806.891	932.012	(125.121)
Variazione delle Rimanenze di materie prime, sussidiarie e merci	239.205	9.508	229.697
Accantonamenti per rischi, spese future e Svalutazioni di crediti compresi nell'attivo circolante	384.267	2.889.012	(2.504.745)
Totale Costi della Produzione	12.401.166	17.498.162	(5.096.996)

Come esposto in precedenza:

- il decremento netto della voce “Costi della Produzione prima di Ammortamenti, Accantonamenti, Svalutazioni e della Variazione delle Rimanenze” è pari a circa Euro 2,7 milioni. Tale decremento netto è sostanzialmente dovuto (i) al decremento netto della voce “Costi per servizi”, per circa Euro 0,5 milioni per il cui commento di dettaglio si rimanda al paragrafo successivo; e (ii) al decremento della voce “Oneri diversi di Gestione”, per circa Euro 2,3 milioni, dovuto sostanzialmente ai minori accantonamenti riferiti all'imposta TARI effettuati nell'esercizio in esame rispetto a quelli effettuati nell'esercizio precedente.
- l'incremento della voce “Variazione delle Rimanenze” è pari a circa Euro 0,2 milioni ed è dovuto alle maggiori vendite di immobili avvenute nel corso dell'esercizio in esame rispetto a quelle realizzate nell'esercizio precedente già commentate.

- c) il decremento della voce “Accantonamenti per rischi, spese future e Svalutazione di crediti compresi nell’attivo circolante” è pari a circa Euro 2,5 milioni che, come già riportato in altre sezioni del presente documento, si riferisce a) per circa Euro 2,1 milioni all’accantonamento al fondo rischi, effettuato nell’esercizio precedente, relativo al costo dei lavori di messa in pristino dei capannoni danneggiati dall’incendio del 2012, pari all’ammontare del risarcimento assicurativo incassato nell’aprile 2020 e giacente sul conto corrente “dedicato” e b) alle minori svalutazioni dei crediti commerciali effettuate nell’esercizio in esame per circa Euro 0,4 milioni.

Costi per servizi

La voce, pari a circa Euro 7,3 milioni (circa Euro 7,8 milioni al 31 dicembre 2019), si è decrementata complessivamente di circa Euro 0,5 milioni e risulta così composta in forma comparativa rispetto allo scorso esercizio:

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Servizi di gestione e manutenzione Centro	1.796.664	1.512.680	283.984
Servizio di vigilanza	1.123.553	1.146.556	(23.003)
Utenze	824.335	805.460	18.875
Assicurazioni	410.591	398.015	12.576
Comunicazioni sociali e assemblee	105.312	99.119	6.193
Compensi organi sociali, OdV e revisore contabile	628.348	604.883	23.465
Consulenze e altri servizi	369.656	592.482	(222.826)
Consulenze e spese connesse alla gestione dell’AdR	384.933	376.430	8.503
Consulenze e spese connesse alla gestione dei contenziosi	451.942	460.629	(8.687)
Rappresentanze, viaggi e trasferte	37.701	34.847	2.854
Altri e componenti straordinarie	988.919	964.986	23.933
Totale Costi per Servizi ante spese per Costi per cd Riposizionamento CIS, per capannoni ricollocati e per Oneri di manutenzione viaria	7.121.954	6.996.087	125.867
Costi non ricorrenti (riposizionamento CIS)	110.600	671.595	(560.995)
Spese per capannoni ricollocati	92.512	112.156	(19.644)
Oneri di manutenzione viaria ASI	16.393	25.000	(8.607)
Totale Costi per Servizi	7.341.459	7.804.838	(463.379)

Come risulta dal suesposto prospetto, la maggior parte dei costi per servizi è in linea con l’esercizio precedente.

In particolare, le variazioni più significative possono essere così sintetizzate:

- 1) Servizi di gestione e manutenzione del Centro: l’incremento complessivo di circa Euro 0,3 milioni, si riferisce alle maggiori spese sostenute per (i) la manutenzione delle aree a verde (circa Euro 0,1 milioni), (ii) la manutenzione degli impianti e delle infrastrutture (circa Euro 0,1 milioni) (iii) per i servizi di pulizia del Centro e per i costi relativi allo smaltimento dei rifiuti, (circa Euro 0,1 milioni) a seguito di conguagli contrattuali dovuti a maggiori quantità di rifiuti prelevate rispetto a quelle contrattualizzate;
- 2) Consulenze: il decremento di circa Euro 0,2 milioni è dovuto prevalentemente alla riduzione di consulenze generali e di *governance* che, nell’esercizio precedente, in conseguenza della pandemia, avevano richiesto molti approfondimenti per lo studio e l’interpretazione dei numerosi provvedimenti normativi, emessi sia dal Governo centrale che dalla Regione Campania, per fornire adeguata informativa ai Soci/utenti ed allineare le procedure interne

alle prescrizioni sanitarie previste dalla normativa per la minimizzazione del rischio di contagio, mentre si rileva un incremento delle consulenze tecniche legate all'attività di sistemazione degli immobili propedeutiche alla loro successiva ricollocazione in vendita e/o in locazione;

- 3) Costi non ricorrenti (riposizionamento CIS): il decremento di circa Euro 0,6 milioni è dovuto ai minori costi sostenuti rispetto allo scorso in considerazione dell'approssimarsi della conclusione del progetto.

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.

Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante

Le svalutazioni, complessivamente ammontanti a circa Euro 0,3 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 2021. L'incremento è dovuto alle maggiori vendite di immobili avvenute nel corso dell'esercizio in esame rispetto a quelle realizzate nell'esercizio precedente (circa 4,0 mila metri quadrati e circa 0,5 mila metri quadrati rispettivamente).

Oneri diversi di gestione

Il saldo della voce è pari a circa Euro 1,7 milioni (circa Euro 4,0 milioni al 31 dicembre 2020) e risulta così composto in forma comparativa rispetto allo scorso esercizio:

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
IMU e Iscop	369.683	371.446	(1.763)
Contributo Bacino del Volturno	1.992	2.832	(840)
Tassa Insegne Pubblicitarie	18.124	18.124	-
Imposta TARI	831.323	3.183.761	(2.352.438)
Oneri per reimpossessamento capannoni	376.810	192.263	184.547
Imposta di Registro	16.448	6.623	9.825
Altri	117.749	222.873	(105.124)
Totale	1.732.129	3.997.922	(2.265.793)

Come si evince dalla suesposta tabella, il decremento netto complessivo della voce, pari a circa Euro 2,3 milioni, come già indicato in altre sezioni del presente documento, è sostanzialmente

dovuto ai minori accantonamenti riferiti all'imposta TARI effettuati nell'esercizio in esame rispetto a quelli effettuati nell'esercizio precedente in cui furono adeguati dal 15% al 40% degli importi richiesti dal Comune di Nola i tributi relativi alle annualità ancora da definire.

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 0,3 milioni (circa Euro 0,5 milioni al 31 dicembre 2020) e risulta così composto in forma comparativa rispetto allo scorso esercizio:

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Proventi finanziari	540.321	742.416	(202.095)
Oneri finanziari	(232.888)	(217.054)	15.834
Totale Proventi e (Oneri) finanziari	307.433	525.362	(217.929)

Proventi finanziari

Il saldo della voce "Proventi finanziari" al 31 dicembre 2021 è pari ad Euro 0,5 milioni (Euro 0,7 milioni al 31 dicembre 2020) e risulta così composto in forma comparativa rispetto allo scorso esercizio:

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Interessi e Commissioni da contratti di Submutuo	19.688	101.212	(81.524)
Interessi su credito finanziario e prestito obbligazionario "Convertendo"	367.782	368.789	(1.007)
Interessi e altri proventi su Titoli di Stato	139.705	246.580	(106.875)
Interessi di mora e di dilazione	8.816	20.884	(12.068)
Altri minori	4.330	4.951	(621)
Totale Proventi finanziari	540.321	742.416	(202.095)

Il decremento registrato nell'esercizio, pari a circa Euro 0,2 milioni, è prevalentemente imputabile (i) al decremento della quota di interessi e commissioni sui contratti di Submutuo per circa Euro 0,1 milioni e (ii) al decremento degli interessi sui Titoli di Stato per circa Euro 0,1 milioni, tenuto conto della naturale scadenza degli stessi.

Oneri finanziari

Il saldo della voce "Oneri finanziari" al 31 dicembre 2021 è pari ad Euro 0,2 milioni (Euro 0,2 milioni al 31 dicembre 2020) e risulta così composto in forma comparativa rispetto allo scorso esercizio:

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Interessi su finanziamenti bancari	78.745	128.314	(49.569)
Interessi e oneri bancari su conti correnti	5.728	15.821	(10.093)
Interessi di mora	765	973	(208)
Commissioni ed oneri per finanziamenti a lungo termine (rilascio risonanti attivi)	147.650	71.946	75.704
Totale	232.888	217.054	15.834

La voce è sostanzialmente invariata rispetto all'esercizio precedente. Alla fisiologica riduzione degli interessi passivi per effetto della riduzione del debito, corrisponde l'incremento del rilascio delle quote di risconti attivi per commissioni ed oneri sui finanziamenti commisurate all'entità del debito residuo.

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Il saldo della voce è pari a circa Euro (1,1) milioni (circa Euro 6,8 milioni al 31 dicembre 2020) e risulta così composto in forma comparativa rispetto allo scorso esercizio:

Rivalutazioni	31/12/2021	31/12/2020	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	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Di partecipazioni	918.700	3.289	915.411
Di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	196.307	196.845	(538)
Totale Svalutazioni	1.115.007	200.134	914.873

Totale Rettifiche di valore di attività finanziarie	(1.115.007)	6.799.866	(7.914.873)
--	--------------------	------------------	--------------------

Il saldo della voce al 31 dicembre 2021, di circa Euro (1,1) milioni, si riferisce alla svalutazione integrale degli interessi maturati nell'esercizio sul prestito obbligazionario "Convertendo" di Interporto Campano per circa Euro 0,2 milioni e all'adeguamento del valore della partecipazione detenuta in Interporto Campano per circa Euro 0,9 milioni.

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 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
156.246	86.136	70.110

La voce al 31 dicembre 2021 si riferisce all'IRAP corrente per circa Euro 173 mila al netto di un recupero di imposta relativo all'esercizio precedente per circa Euro 17 mila.

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	2.916.990	
Onere fiscale teorico (aliquota 24%)		700.078
Differenze temporanee imponibili in esercizi successivi	-	
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	1.500.756	360.182
Totale	1.500.756	360.182
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	(12.229.879)	(2.935.170)
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi	1.903.050	456.733
Totale variazioni	(8.826.073)	(2.118.255)
Imponibile fiscale	(5.909.083)	(1.418.177)
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		-

IRAP

Differenza tra valori e costi della produzione	3.724.564	
Costi non rilevanti ai fini IRAP	2.112.109	
Totale	5.836.673	
Onere fiscale teorico (aliquota 4,97%)		290.083
Differenze permanenti in aumento	1.537.721	
Differenze permanenti in diminuzione	(3.879.204)	
Imponibile IRAP	3.495.190	
IRAP corrente per l'esercizio		173.711

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 2021, ripartito per categoria e confrontato con lo stesso dato al 31 dicembre 2020.

Organico	2021	2020	Variazioni
Dirigenti	3	3	-
Impiegati a tempo indeterminato	12	10	2
Apprendisti	1	3	(2)
Collaboratori	-	-	-
	16	16	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 2021 i compensi lordi per l'Organo amministrativo sono stati pari ad Euro 421.874, 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 2021 ha ricevuto i contributi di seguito riportati:

Autorità concedente	Ammontare del beneficio	Causale
Fondimpresa	10.335,90	Regolamento per i fondi interprofessionali per la formazione continua per la concessioni di aiuti di stato esentati ai sensi del regolamento CE n.651/2014 e in regime <i>de minimis</i> ai sensi del regolamento CE n.1407/2013. Progetto RI.P.A.R.T.I.A.M.O (Ridefinizione dei Processi Aziendali – Ripresa, Training, Innovazione e Aggiornamento delle competenze)

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 2.760.744 come segue:

1. una quota pari al 5%, pari ad Euro 138.037, alla Riserva Legale come per legge;
2. il residuo ammontare, pari ad Euro 2.622.707, 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 31/12/2021 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, 30 maggio 2022

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Ferdinando Grimaldi

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE
AL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2021
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 , di seguito C.I.S. SpA ,con sede legale in Napoli, Via Paolo Emilio Imbriani 30.

Signori Azionisti,

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli Esperti contabili, pubblicate a dicembre 2020 e vigenti dal 1° gennaio 2021.

Di tale attività e dei risultati conseguiti Vi portiamo a conoscenza con la presente relazione.

È sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio della società C.I.S. S.p.A. al 31.12.2021 che evidenzia un risultato d'esercizio di euro 2.760.744 ed un Patrimonio Netto di euro 42.091.326.

Il bilancio è stato messo a nostra disposizione nel termine di legge.

Il bilancio viene sottoposto all'approvazione dell'Assemblea dei Soci nel maggiore termine di 180 giorni, così come consentito dall' art. 3, comma 3 del DL n. 183 /2020, convertito nella Legge n. 21/2021.

L'incarico di revisione legale è in scadenza e l'Assemblea che approverà il bilancio al 31.12.2021 dovrà conferire nuovo incarico triennale.

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.

1) Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.

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).

Il Collegio Sindacale, quindi, non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste Norma 3.8. delle "Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate" consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato redatto secondo gli schemi ed i principi di redazione previsti dal Codice Civile.

Abbiamo partecipato alle Assemblee dei Soci ed alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilievi particolari da segnalare.

Abbiamo acquisito dall'organo amministrativo con adeguato anticipo e anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo scambiato tempestivamente dati e informazioni con il soggetto incaricato della revisione legale rilevanti per lo svolgimento della nostra attività di vigilanza.

Abbiamo acquisito informazioni dal Consigliere con delega al sistema di controllo interno e non sono emersi dati ed informazioni rilevanti che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

Abbiamo acquisito informazioni dall'Organismo di Vigilanza e non sono emerse significative criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

Abbiamo acquisito conoscenza e abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame di documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni

Abbiamo vigilato ed acquisito informazioni dagli Amministratori della società in merito al rispetto delle previsioni dell'accordo di ristrutturazione (AdR) ex art. 182-bis L.F. ed in particolare della circostanza che in data 31.03.2022 la Società ha completato il rimborso del debito finanziario verso le banche previsto dall'AdR.

Ac

|

La posizione in SFP Strumenti Finanziari Partecipativi è invece indicata tra le riserve del Patrimonio Netto.

Non sono pervenute denunce dai soci ex art. 2408 c.c.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio Sindacale pareri e osservazioni previsti dalla legge.

Nel corso dell'esercizio 2021 non sono stati affidati alla società di revisione incarichi diversi dalla revisione legale del bilancio.

Il Collegio 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.

2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti PwC SpA ci ha consegnato la propria relazione ex art. 14 D.Lgs. 27 gennaio 2010 n. 39 datata 14 giugno 2022 contenente un giudizio senza modifica.

Nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale è indicato che il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31.12.2021, 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.

Vengono riportati nella relazione di revisione richiamati di informativa sul paragrafo Continuità Aziendale, della nota integrativa.

Per quanto riguarda il giudizio del revisore legale sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio di esercizio, sulla conformità della stessa alle norme di legge, viene indicato che a loro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio di esercizio del C.I.S. SpA al 31 dicembre 2021, 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 hanno nulla da riportare.

Per quanto a nostra conoscenza, gli Amministratori nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423,co 5, C.C.

3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta e il giudizio espresso nella relazione di revisione rilasciata dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, invitiamo gli Azionisti ad approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, così come redatto dagli Amministratori.

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 degli Azionisti.

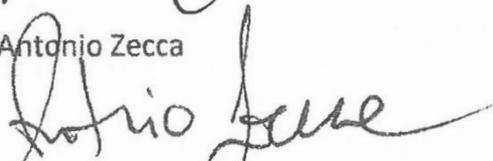
Nola, 14 giugno 2022

IL COLLEGIO SINDACALE

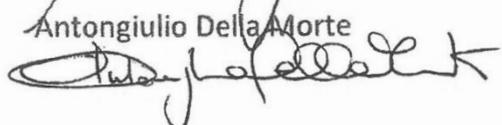
Aurelio Fedele



Antonio Zecca



Antongiulio Della Morte





**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 2021



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 2021, 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 2021, 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.

Richiamo di informativa

Pur non esprimendo un giudizio con rilievi, segnaliamo che gli amministratori indicano, nel paragrafo “Continuità Aziendale” della nota integrativa, che il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021 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 in data 31 marzo 2022, grazie ad ulteriori vendite di capannoni realizzate nel periodo, ha completato il rimborso dell'ultima linea di finanziamento ristrutturato (Senior Pool) e, quindi, proceduto all'integrale estinzione del

debito nei confronti del ceto bancario. Gli amministratori, infine, riportano che, alla data di redazione del bilancio d'esercizio, data anche la riserva di cassa disponibile, la Società non ha tensioni di cassa e che 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 2022.

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 2021, 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 2021 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 2021 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 2022

PricewaterhouseCoopers SpA

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Casalini', is written over a horizontal line. Below the signature, the name and title are printed.

Carmine Elio Casalini
(Revisore legale)

