

Bilancio al 31 dicembre 2022
QUARANTASEIESIMO ESERCIZIO



**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 Francesco Crispi 74

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 31.12.2022	19
➤ <i>Stato Patrimoniale</i>	19
➤ <i>Conto Economico</i>	21
➤ <i>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</i>	22
➤ <i>Nota Integrativa</i>	24
Relazione del Collegio Sindacale	69
Relazione della società di revisione	75

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 Giordano
Antonio Zecca

Sindaci Supplenti
Stefania Bettoni
Antongiulio Della Morte

Società di Revisione

PRICEWATERHOUSECOOPERS

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Bilancio d'esercizio al 31/12/2022

Signori Soci,

nella Nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31/12/2022, mentre nel presente documento, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 del Codice civile, Vi forniamo le notizie attinenti alla 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.

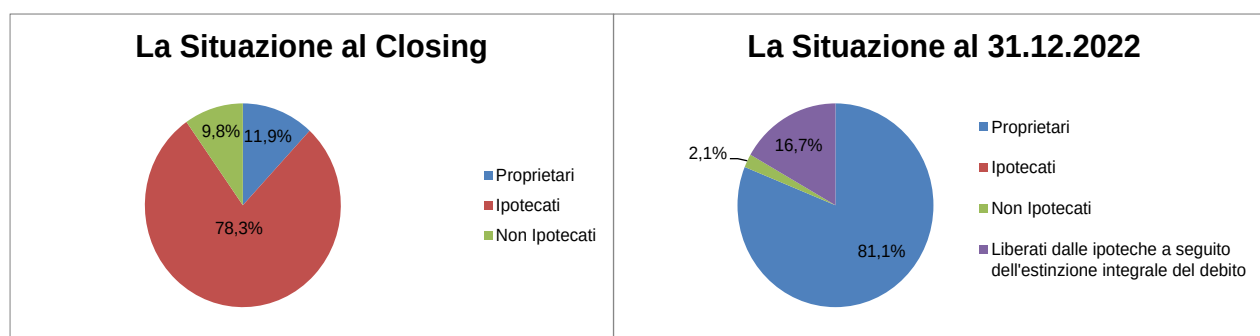
Informativa sulla società

Signori Soci,

prima di passare all'analisi ed al commento di quanto avvenuto nell'esercizio 2022, 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'ammodernamento dell'infrastruttura materiale ed immateriale del CIS, su cui sono state investite risorse inizialmente non pianificate.

In relazione all'emergenza sanitaria dovuta alla pandemia, preme evidenziare innanzitutto che la Società, in linea con le prescrizioni previste dalla normativa nazionale e regionale - sempre interpretate in modo prudentiale al fine di assecondarne lo spirito - ha adottato tempo per tempo tutti i regolamenti e le relative procedure interne che hanno disciplinato i comportamenti e le precauzioni da adottare per limitare i rischi legati al contagio dandone tempestivamente informativa a tutti i dipendenti ed ai Soci/Utenti. Anche nell'anno 2022, 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 2022, sono stati stipulati tutti i residui atti di restrizione ipotecaria e pertanto tutte le ipoteche originariamente iscritte per circa 272 mila metri quadrati di capannoni originariamente ipotecati, 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 282 mila metri quadrati (corrispondenti a ca. l'81%).

Alla luce di quanto sopra, gli Amministratori ritengono che, in uno scenario che prescinde da effetti negativi dovuti agli effetti del conflitto Russia - Ucraina iniziato nel febbraio 2022, la Società sarebbe dotata di adeguate risorse per proseguire nell'operatività nel corso del 2023. Il conflitto Russia - Ucraina ha 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 della vicenda e della relativa incertezza.

Alla data del presente documento la Società, data anche la 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 2023.

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 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 SOCIETÀ'

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 – ANNUALITA' DAL 2015 AL 2022

In data 28 febbraio 2023 la Società ha provveduto al pagamento al Comune di Nola dei tributi TARI relativi alle annualità ancora aperte dal 2015 al 2022 (incluso) per tutti i capannoni del Centro. Pertanto, tenuto conto che nel periodo 2020-2021 si era già provveduto al pagamento delle annualità 2018 (parte), 2020 (parte) e 2021, con la definizione avvenuta il 28 febbraio scorso, si è regolarizzata definitivamente e completamente l'annosa complessa vicenda mettendo anche fine ai numerosi (e costosi) contenziosi tempo per tempo attivati per contestare gli avvisi di liquidazione ovvero di accertamento inviati dal Comune di Nola.

Tale definizione risulta ancora più determinante tenuto conto che, a partire dall'anno 2023, il Comune di Nola richiederà il tributo TARI ai singoli conduttori dei capannoni del Centro avendo completato il "censimento" degli immobili avviato lo scorso mese di settembre 2022 mediante la concessionaria Pubbliservizi.

CONFLITTO RUSSIA-UCRAINA

Il perdurare delle problematiche a livello geopolitico internazionale conseguenti al conflitto Russia-Ucraina, avviatosi nel mese di febbraio 2022, ed alle relative 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 legati 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 al conflitto Russia-Ucraina iniziato nello scorso mese di febbraio 2022, la Società sarebbe dotata di adeguate risorse per proseguire nell'operatività nel corso del 2023.

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 stata depositata la bozza di relazione del CTU nominato dal Tribunale di Milano dalla quale non sono emersi rilievi che possano comportare l'annullamento/annullabilità delle delibere assembleari del 20 febbraio 2018, del 29 giugno 2017 e del 25 luglio 2018.

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

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 2022	%	Esercizio 2021	%	Variaz. Assoluta	Variaz. %
CAPITALE CIRCOLANTE	17.409.696	27,86 %	16.123.348	27,10 %	1.286.348	7,98 %
Liquidità immediate	7.984.766	12,78 %	5.091.873	8,56 %	2.892.893	56,81 %
Disponibilità liquide	7.984.766	12,78 %	5.091.873	8,56 %	2.892.893	56,81 %
Liquidità differite	9.219.184	14,75 %	10.814.864	18,18%	(1.595.680)	(14,75) %
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	7.063.606	11,30 %	8.607.394	14,47 %	(1.543.788)	(17,94) %
Rimanenze	2.155.578	3,45 %	2.207.470	3,71 %	(51.892)	(2,35) %
Ratei e Risconti	205.746	0,33 %	216.611	0,36 %	(10.865)	(5,02) %
Ratei e risconti attivi a BT	205.746	0,33 %	216.611	0,36 %	(10.865)	(5,02) %
IMMOBILIZZAZIONI	45.075.468	72,14 %	43.371.894	72,90 %	1.703.574	3,93 %
Immobilizzazioni immateriali	4.367	0,01 %	7.633	0,01 %	(3.266)	(42,79) %
Immobilizzazioni materiali	20.044.816	32,08 %	21.189.728	35,62 %	(1.144.912)	(5,40) %
Immobilizzazioni finanziarie	11.956.328	19,13 %	12.155.784	20,43 %	(199.456)	(1,64) %
Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine	13.050.721	20,89 %	9.995.085	16,80 %	3.055.636	30,57 %
Ratei e risconti attivi a MT/LT	19.236	0,03 %	23.664	0,04 %	(4.428)	(18,71) %
TOTALE IMPIEGHI	62.485.164	100,00 %	59.495.242	100,00 %	2.989.922	5,03 %

Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Esercizio 2022	%	Esercizio 2021	%	Variaz. Assolute	Variaz. %
CAPITALE DI TERZI	17.225.183	27,27 %	17.403.916	29,25 %	(178.733)	(1,03) %
Passività correnti	9.718.422	15,55 %	9.789.658	16,45 %	(71.236)	(0,73) %
Debiti a breve termine	9.718.422	15,55 %	9.789.658	16,45 %	(71.236)	(0,73) %
Passività consolidate	6.281.778	10,05 %	6.229.076	10,47 %	52.702	0,85 %
Debiti a m/l termine	2.235.449	3,58 %	2.305.401	3,87 %	(69.952)	(3,03) %
Fondi per rischi e oneri	3.135.700	5,02 %	3.120.700	5,25 %	15.000	0,48 %
TFR	910.629	1,46 %	802.975	1,35 %	107.654	13,41 %
Ratei e Risconti	1.224.983	1,96 %	1.385.182	2,33 %	(160.199)	(11,57) %
Ratei e risconti passivi a BT	316.099	0,51 %	319.723	0,54 %	(3.624)	(1,13) %
Ratei e risconti passivi a MT/LT	908.884	1,45 %	1.065.459	1,79 %	(156.575)	(14,70) %
CAPITALE PROPRIO	45.259.981	72,43 %	42.091.326	70,75 %	3.168.655	7,53 %
Capitale sociale	26.008.819	41,62 %	26.008.819	43,72 %	0	0,00 %
Riserve	186.410.032	298,33 %	186.220.525	313,00 %	189.508	0,10 %
Utili (perdite) portati a nuovo	(170.276.055)	(272,51) %	(172.898.761)	(290,61) %	2.622.706	(1,52) %
Utile (perdita) dell'esercizio	3.117.185	4,99 %	2.760.744	4,64 %	356.441	12,91 %
TOTALE FONTI	62.485.164	100,00 %	59.495.242	100,00 %	2.989.922	5,03 %

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 2022	%	Esercizio 2021	%	Variaz. Assolute	Variaz. %
VALORE DELLA PRODUZIONE	17.606.101	100,00 %	16.125.730	100,00 %	1.480.731	9,18 %
- Consumi di materie prime	383.791	2,18 %	271.176	1,68 %	112.615	41,53 %
- Spese generali	8.053.259	45,74 %	7.478.861	46,38 %	574.398	7,68 %
VALORE AGGIUNTO	9.169.051	52,08 %	8.375.693	51,94 %	793.358	9,47 %
- Altri ricavi	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %
- Costo del personale	1.891.110	10,74 %	1.727.842	10,71 %	163.268	9,45 %
- oneri diversi di gestione	2.318.240	13,17 %	1.732.129	10,74 %	586.111	33,84 %
MARGINE OPERATIVO LORDO	4.959.701	28,17 %	4.915.722	30,48 %	43.979	0,89 %

Voce	Esercizio 2022	%	Esercizio 2021	%	Variaz. Assolute	Variaz. %
- Ammortamenti e svalutazioni	1.531.844	8,70 %	1.176.158	7,29 %	355.686	30,24 %
RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)	3.427.857	19,47 %	3.739.564	23,19 %	(311.707)	(8,34) %
+ Altri ricavi	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %
- Accantonamenti	15.000	0,09 %	15.000	0,09 %	-	0,00 %
REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA	3.412.857	19,38 %	3.724.564	23,10 %	(311.707)	(8,37) %
+ Proventi finanziari	382.805	2,17 %	540.321	3,35 %	(157.516)	(29,15) %
RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)	3.795.662	21,56 %	4.264.885	26,45 %	(469.223)	(11,00) %
+ Oneri finanziari	(44.214)	(0,25) %	(232.888)	(1,44) %	188.674	(81,01) %
REDDITO ANTE RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE	3.751.448	21,31 %	4.031.997	25,00 %	(280.549)	(6,96) %
+ Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	(395.763)	(2,25) %	(1.115.007)	(6,91) %	719.244	(64,51) %
REDDITO ANTE IMPOSTE	3.355.685	19,06 %	2.916.990	18,09 %	438.695	15,04 %
- Imposte sul reddito dell'esercizio	238.500	1,35 %	156.246	0,97 %	82.254	52,64 %
REDDITO NETTO	3.117.185	17,71 %	2.760.744	17,12 %	356.441	12,91 %

Principali indicatori della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica

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

INDICE	Esercizio 2022	Esercizio 2021	Variazioni %
Indice di indebitamento	0,38	0,41	(7,96) %
<i>L'indice esprime il rapporto fra il capitale di terzi e il capitale proprio</i>			
Oneri finanziari su fatturato	0,43 %	2,46 %	(82,43) %
<i>L'indice esprime il rapporto tra gli oneri finanziari ed il fatturato dell'azienda</i>			
Capitale circolante netto	7.375.175	6.013.967	22,63 %
<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.	6,89 %	6,56 %	5,01 %
<i>L'indice misura la redditività del capitale proprio investito nell'impresa</i>			
R.O.I.	5,49 %	6,29 %	(12,72) %
<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.	10.255.491	7.000.000	1.287.756	2.085.878	999.135	1.090.159
CISFI S.p.A.	-	-	18.929	-	1.000	-
Interporto Servizi Cargo S.P.A.	-	-	328	-	269	-
ISC Intermodal SRL	-	-	328	-	269	90.557
T.I.N. S.p.A.	-	-	160.172	-	-	-
	10.255.491	7.000.000	1.467.513	2.085.878	1.000.673	1.180.716

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 2022 (pari a ca 0,3 €/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 2022 di circa Euro 19,4 milioni oltre gli interessi maturati fino a tale data (circa Euro 1,1 milioni al tasso dell'1% annuo), esposti al netto del relativo fondo svalutazione di circa Euro 13,5 milioni adeguato nell'esercizio 2020, tenendo 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 2022 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	31/12/2021	Incrementi	Decrementi	31/12/2022
Azioni proprie	1.867.287	-	285.929	1.581.358

Al 31 dicembre 2022 la Società possiede 4.544.064 azioni proprie (5.545.728 al 31 dicembre 2021) del valore nominale complessivo di Euro 2.362.913 (Euro 2.883.779 al 31 dicembre 2021), pari al 9,09% (11,09% al 31 dicembre 2021) 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 al rischio Covid-19, 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 31/12/2022 unitamente alla Nota integrativa ed alla presente Relazione che lo accompagnano;
- a destinare il risultato d'esercizio in conformità con la proposta formulata nella Nota integrativa.

CIS - CENTRO INGROSSO SVILUPPO CAMPANIA "GIANNI NAPPI" S.P.A.
Nola, 26 maggio 2023

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Ferdinando Grimaldi

BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31/12/2022

Stato Patrimoniale Ordinario

	31/12/2022	31/12/2021
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	4.367	7.633
7) altre	-	-
<i>Totale immobilizzazioni immateriali</i>	<i>4.367</i>	<i>7.633</i>
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	19.040.326	19.981.981
2) impianti e macchinario	766.482	793.250
3) attrezzature industriali e commerciali	207.787	74.937
4) altri beni	17.370	21.755
5) immobilizzazioni in corso e acconti	12.851	317.805
<i>Totale immobilizzazioni materiali</i>	<i>20.044.816</i>	<i>21.189.728</i>
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	4.955.624	5.151.647
<i>Totale partecipazioni</i>	<i>4.955.624</i>	<i>5.151.647</i>
3) altri titoli	7.000.704	7.004.137
<i>Totale immobilizzazioni finanziarie</i>	<i>11.956.328</i>	<i>12.155.784</i>
<i>Totale immobilizzazioni (B)</i>	<i>32.005.511</i>	<i>33.353.145</i>
C) Attivo circolante		
I – Rimanenze		
4) prodotti finiti e merci	2.155.578	2.207.470
<i>Totale rimanenze</i>	<i>2.155.578</i>	<i>2.207.470</i>
II – Crediti		
1) verso clienti	9.516.345	7.691.152
esigibili entro l'esercizio successivo	6.397.976	7.624.828
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.118.369	66.324
5-bis) crediti tributari	157.296	182.101
esigibili entro l'esercizio successivo	157.296	182.101
5-quater) verso altri	10.440.686	10.729.226
esigibili entro l'esercizio successivo	508.334	800.465
esigibili oltre l'esercizio successivo	9.932.352	9.928.761
<i>Totale crediti</i>	<i>20.114.327</i>	<i>18.602.479</i>
IV - Disponibilit� liquide		

	31/12/2022	31/12/2021
1) depositi bancari e postali	7.983.254	5.089.868
3) danaro e valori in cassa	1.512	2.005
<i>Totale disponibilita' liquide</i>	<i>7.984.766</i>	<i>5.091.873</i>
<i>Totale attivo circolante (C)</i>	<i>30.254.671</i>	<i>25.901.822</i>
D) Ratei e risconti	224.982	240.275
<i>Totale attivo</i>	<i>62.485.164</i>	<i>59.495.242</i>
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I – Capitale	26.008.819	26.008.819
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	1.600.377	1.834.835
III - Riserve di rivalutazione	1.867.985	1.867.985
IV - Riserva legale	780.737	642.699
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	183.742.291	183.742.292
<i>Totale altre riserve</i>	<i>183.742.291</i>	<i>183.742.292</i>
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(170.276.055)	(172.898.761)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	3.117.185	2.760.744
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(1.581.358)	(1.867.287)
<i>Totale patrimonio netto</i>	<i>45.259.981</i>	<i>42.091.326</i>
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	3.135.700	3.120.700
<i>Totale fondi per rischi ed oneri</i>	<i>3.135.700</i>	<i>3.120.700</i>
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	910.629	802.975
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti	2.001.040	2.001.040
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.001.040	2.001.040
4) debiti verso banche	-	2.150.577
esigibili entro l'esercizio successivo	-	2.150.577
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
6) acconti	56.291	30.027
esigibili entro l'esercizio successivo	56.291	30.027
7) debiti verso fornitori	4.168.217	2.634.412
esigibili entro l'esercizio successivo	4.168.217	2.634.412
12) debiti tributari	377.822	629.083
esigibili entro l'esercizio successivo	353.403	487.729
esigibili oltre l'esercizio successivo	24.419	141.354
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	120.401	117.964
esigibili entro l'esercizio successivo	120.401	117.964
14) altri debiti	5.230.100	4.531.956
esigibili entro l'esercizio successivo	5.020.110	4.368.949

	31/12/2022	31/12/2021
esigibili oltre l'esercizio successivo	209.990	163.007
<i>Totale debiti</i>	<i>11.953.871</i>	<i>12.095.059</i>
E) Ratei e risconti	1.224.983	1.385.182
<i>Totale passivo</i>	<i>62.485.164</i>	<i>59.495.242</i>

Conto Economico Ordinario

	31/12/2022	31/12/2021
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	10.249.548	9.485.520
5) altri ricavi e proventi		
Altri	7.356.553	6.640.210
<i>Totale altri ricavi e proventi</i>	<i>7.356.553</i>	<i>6.640.210</i>
<i>Totale valore della produzione</i>	<i>17.606.101</i>	<i>16.125.730</i>
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	51.268	31.971
7) per servizi	7.928.220	7.341.459
8) per godimento di beni di terzi	125.039	137.402
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.228.136	1.222.216
b) oneri sociali	415.942	398.991
c) trattamento di fine rapporto	155.875	106.564
e) altri costi	91.157	71
<i>Totale costi per il personale</i>	<i>1.891.110</i>	<i>1.727.842</i>
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	3.506	2.752
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	803.027	804.139
c) altre svalutazioni di immobilizzazioni	-	-
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilit� liquide	725.311	369.267
<i>Totale ammortamenti e svalutazioni</i>	<i>1.531.844</i>	<i>1.176.158</i>
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	332.523	239.205
12) accantonamenti per rischi	15.000	15.000
13) altri accantonamenti	-	-
14) oneri diversi di gestione	2.318.240	1.732.129
<i>Totale costi della produzione</i>	<i>14.193.244</i>	<i>12.401.166</i>
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	3.412.857	3.724.564
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		

	31/12/2022	31/12/2021
d) proventi diversi dai precedenti		
Altri	382.805	540.321
<i>Totale proventi diversi dai precedenti</i>	<i>382.805</i>	<i>540.321</i>
<i>Totale altri proventi finanziari</i>	<i>382.805</i>	<i>540.321</i>
17) interessi ed altri oneri finanziari		
Altri	44.214	232.888
<i>Totale interessi e altri oneri finanziari</i>	<i>44.214</i>	<i>232.888</i>
<i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i>	<i>338.591</i>	<i>307.433</i>
D) Rettifiche di valore di attivita' e passivita' finanziarie		
18) rivalutazioni		
a) di partecipazioni	-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-
<i>Totale rivalutazioni</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	199.456	918.700
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	196.307	196.307
<i>Totale svalutazioni</i>	<i>395.763</i>	<i>1.115.007</i>
<i>Totale delle rettifiche di valore di attivita' e passivita' finanziarie (18-19)</i>	<i>(395.763)</i>	<i>(1.115.007)</i>
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)	3.355.685	2.916.990
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	238.500	173.711
imposte relative ad esercizi precedenti	-	(17.465)
<i>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>	<i>238.500</i>	<i>156.246</i>
21) Utile (perdita) dell'esercizio	3.117.185	2.760.744

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	Importo al 31/12/2022	Importo al 31/12/2021
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	3.117.185	2.760.744
Imposte sul reddito	238.500	156.246
Interessi passivi/(attivi)	(338.591)	(307.433)
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	42.750	-
<i>1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</i>	<i>3.059.844</i>	<i>2.609.557</i>
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	170.875	121.564

	Importo al 31/12/2022	Importo al 31/12/2021
Ammortamenti delle immobilizzazioni	806.533	806.891
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	395.763	1.115.007
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(6.517)	(4.539)
<i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	<i>1.366.654</i>	<i>2.038.923</i>
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	4.426.498	4.648.480
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	332.523	239.205
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(1.825.193)	414.607
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	1.533.805	(620.517)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	15.293	245.046
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(160.199)	(156.469)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	774.032	(1.053.929)
<i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>670.261</i>	<i>(932.057)</i>
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	5.096.759	3.716.423
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	175.348	234.407
(Imposte sul reddito pagate)	(216.089)	-
(Utilizzo dei fondi)	(48.221)	(376.712)
<i>Totale altre rettifiche</i>	<i>(88.962)</i>	<i>(142.305)</i>
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	5.007.797	3.574.118
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(132.545)	(74.471)
Disinvestimenti	142.850	406.040
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(240)	(2.400)
Disinvestimenti	-	-
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	-	-
Disinvestimenti	-	5.333.169
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	10.065	5.662.338
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	-	-
(Rimborso finanziamenti)	(2.150.577)	(9.238.971)
Mezzi propri		
(Arrotondamenti all'unità di Euro)	(1)	-
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	25.609	27.090
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(2.124.969)	(9.211.881)

	Importo al 31/12/2022	Importo al 31/12/2021
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	2.892.893	24.575
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	5.089.868	5.065.475
Assegni	-	-
Danaro e valori in cassa	2.005	1.823
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	5.091.873	5.067.298
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	7.983.254	5.089.868
Danaro e valori in cassa	1.512	2.005
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	7.984.766	5.091.873

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci, la presente Nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2022. 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 3.117.185 ed un Patrimonio netto di Euro 45.259.981, 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, che, a seguito del rimborso dell'ultima linea di finanziamento ristrutturato (Senior Pool) avvenuto lo scorso 31 marzo 2022, è stato integralmente eseguito.

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 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 D.Lgs 139/15 e con i principi contabili emessi dall'Organismo Italiano di Contabilità.

CONTINUITA' AZIENDALE

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, la Società ha realizzato un utile di circa 3,1 milioni di Euro e presenta un patrimonio netto pari a circa 45,3 milioni di Euro. Al 31 dicembre 2022

l'indebitamento finanziario della Società è pari a circa Euro 2,0 milioni interamente relativi a debiti verso Soci, con scadenza oltre l'esercizio successivo. 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 5,9 milioni, la Società ha una posizione finanziaria netta positiva di circa Euro 3,9 milioni.

Nel corso dell'esercizio, in data 31 marzo 2022 la Società, grazie all'incasso di Proventi Netti rivenienti da 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 dell'integrale estinzione del debito ristrutturato, l'esperto indipendente incaricato al monitoraggio del Piano nella relazione rilasciata in data 15 giugno 2022 ha attestato che ".....il processo di ristrutturazione ex art. 182 bis di CIS possa essere ragionevolmente qualificato come eseguito."

Tutto ciò premesso, gli Amministratori ritengono che, in uno scenario che prescinde da effetti negativi dovuti al conflitto Russia-Ucraina iniziato nel mese di febbraio 2022, la Società sarebbe dotata di adeguate risorse per proseguire nell'operatività nel corso del 2023.

Alla data del presente documento la Società, data anche la cassa disponibile, non ha tensioni di cassa. Qualora il trend economico-finanziario della Società proseguiva 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 2023.

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. 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	Scaduti	Non scaduti	Altri debiti	Totale debiti	% debiti ristrutturati	% altri debiti
<i>Dati in Euro migliaia</i>						
Debiti verso soci per finanziamenti	-	2.001,0	-	2.001,0		17%
Debiti verso banche	-	-	-	0,0	0%	
Acconti	-	-	56,3	56,3		0%
Debiti verso fornitori	-	-	2.082,3	2.082,3		17%
Debiti verso società del gruppo Cisfi	-	-	2.085,9	2.085,9		17%
Debiti tributari	-	-	377,8	377,8		3%
Debiti verso istituti di previdenza	-	-	120,4	120,4		1%
Altri debiti	-	-	5.230,1	5.230,1		44%
Totale	-	2.001,0	9.952,8	11.953,9	0%	100%

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

<i>Dati in Euro migliaia</i>	Bilancio 2022	Bilancio 2021	Variazioni
Disponibilità liquide (i.e. cassa e giacenze di conto compreso c/vincolati)	7.984,8	5.091,9	2.892,9
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)	2.150,6
Indebitamento finanziario corrente netto (a)	7.984,8	2.941,3	5.043,5
Altri titoli a garanzia del debito	-	-	-
Debiti bancari non correnti	-	-	-
Altre passività finanziarie non correnti	(2.001,0)	(2.001,0)	-
Indebitamento finanziario non corrente (b)	(2.001,0)	(2.001,0)	-
Indebitamento finanziario netto o Posizione finanziaria netta (c = a + b)	5.983,8	940,3	5.043,5

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 2022.

IMPOSTA COMUNALE TARI – ANNUALITA' DAL 2015 AL 2022

In data 28 febbraio 2023 la Società ha provveduto al pagamento al Comune di Nola dei tributi TARI relativi alle annualità ancora aperte dal 2015 al 2022 (incluso) per tutti i capannoni del Centro. Pertanto, tenuto conto che nel periodo 2020-2021 si era già provveduto al pagamento delle annualità 2018 (parte), 2020 (parte) e 2021, con la definizione avvenuta il 28 febbraio scorso, si è regolarizzata definitivamente e completamente l'annosa complessa vicenda mettendo anche fine ai numerosi (e costosi) contenziosi tempo per tempo attivati per contestare gli avvisi di liquidazione ovvero di accertamento inviati dal Comune di Nola.

Tale definizione risulta ancora più determinante tenuto conto che, a partire dall'anno 2023, il Comune di Nola richiederà il tributo TARI ai singoli conduttori dei capannoni del Centro avendo completato il "censimento" degli immobili avviato lo scorso mese di settembre 2022 attraverso la concessionaria Pubbliservizi.

CONFLITTO RUSSIA-UCRAINA

Il perdurare delle problematiche a livello geopolitico internazionale conseguenti al conflitto Russia-Ucraina, avviatosi nel mese di febbraio 2022, ed alle relative 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 legati 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 al conflitto Russia-Ucraina iniziato nello scorso mese di febbraio 2022, la Società sarebbe dotata di adeguate risorse per proseguire nell'operatività nel corso del 2023.

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 stata depositata la bozza di relazione del CTU nominato dal Tribunale di Milano dalla quale non sono emersi rilievi che possano comportare l'annullamento/annullabilità delle delibere assembleari del 20 febbraio 2018, del 29 giugno 2017 e del 25 luglio 2018.

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 all'attività non ordinaria della Società. I crediti di natura commerciale e finanziaria inerenti all'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 2022 è pari a circa Euro 4 mila (circa Euro 8 mila al 31 dicembre 2021).

Le variazioni si riferiscono (i) all'incremento per l'implementazione di un software per circa Euro 240 e (ii) al decremento per gli ammortamenti dell'esercizio 2022 per circa Euro 3,5 mila.

Nella tabella sono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzo delle opere dell'ingegno	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio			
Costo	15.218	99.002	114.220
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	7.585	99.002	106.587
Valore di bilancio	7.633	-	7.633
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	240	-	240
Ammortamento dell'esercizio	3.506	-	3.506
<i>Totale variazioni</i>	<i>(3.266)</i>	<i>-</i>	<i>(3.266)</i>
Valore di fine esercizio			
Costo	15.548	99.002	114.460
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	11.091	99.002	110.093
Valore di bilancio	4.367	-	4.367

Immobilizzazioni materiali

Il saldo della voce è pari a circa Euro 20,0 milioni (circa Euro 21,2 milioni al 31 dicembre 2021).

Il decremento netto di circa Euro 1,1 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 3,4 K/Mq di capannoni rivenienti dalla voce Rimanenze a seguito della relativa ricollocazione in locazione, (iii) al decremento per circa Euro 0,3 milioni conseguente al rientro nella categoria Rimanenze del valore netto contabile di ca 5,7 K/Mq di capannoni a seguito di disdetta dei relativi contratti di locazione, (iv) al decremento per circa Euro 0,8 milioni relativo agli ammortamenti dell'esercizio, (v) al decremento per circa Euro 0,2 milioni relativo ai riscatti di capannoni effettuati nel corso del 2022 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 all'epoca contabilizzata tra i Debiti Tributarî). 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	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
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	-	95.445	1.671	4.760	30.000	131.876
Rivalutazione monetaria	-	-	-	-	-	-
Svalutazioni	-	-	-	-	42.750	42.750
Incrementi netti per collocamenti in locazione e leasing	60.593	-	-	-	-	60.593
Decrementi netti per rientro in possesso dei capannoni	341.223	-	-	-	-	341.223
Riclassifiche (del valore di bilancio)	93.104	37.100	162.000	-	(292.204)	-
Decrementi del costo storico per alienazioni, dismissioni e riscatti (del valore di bilancio)	4.033.225	-	-	-	-	4.033.225
Decremento dei fondi ammortamento per alienazioni, dismissioni e	(2.920.377)	-	-	-	-	(2.920.377)

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale immobilizzazioni materiali
riscatti (del valore di bilancio)						
Ammortamento dell'esercizio	603.749	159.313	30.821	9.144	-	803.027
Utilizzo Fondo Svalutazione	(962.468)	-	-	-	-	(962.468)
Arrotondamenti	-	-	-	(1)	-	(1)
Totale variazioni	(941.655)	(26.768)	132.850	(4.385)	(304.954)	(1.144.912)
Valore di fine esercizio						
Costo	57.683.691	27.613.781	1.315.380	902.844	55.601	87.571.297
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	29.569.052	26.847.299	1.107.593	885.474	-	58.409.418
Rivalutazioni	1.925.758	-	-	-	-	1.925.758
Svalutazioni	11.000.071	-	-	-	42.750	11.042.821
Valore di bilancio	19.040.326	766.482	207.787	17.370	12.851	20.044.816

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	63.731.430	Costo
Ammortamenti esercizi precedenti	(32.552.480)	Ammortamenti (f.do ammortamento)
Rivalutazione monetaria esercizio precedente	1.925.758	Rivalutazioni
Svalutazione esercizi precedenti	(13.122.727)	Svalutazioni
Saldo al 31/12/2021	19.981.981	Valore di Bilancio 2021
Movimentazioni 2022:		
Acquisizione dell'esercizio	-	Incrementi per acquisizioni
Capitalizzazioni dell'esercizio	93.104	Riclassifiche
Rivalutazioni dell'esercizio	-	Rivalutazione monetaria
Svalutazioni dell'esercizio	-	Svalutazioni
Riscatti	(142.850)	Decrementi del costo storico per alienazioni, dismissioni e riscatti (del valore di bilancio)
Ammortamenti dell'esercizio	(603.749)	Ammortamento dell'esercizio
Utilizzo fondo svalutazione dell'esercizio	1.978	Svalutazioni
Altri movimenti:		
Incrementi per cespiti rivenienti dalla voce Rimanenze per collocazione in locazione	60.593	
Costo storico	2.247.852	Incrementi netti per collocamenti in locazione e leasing
Fondo Svalutazione	(2.187.259)	Incrementi netti per collocamenti in locazione e leasing

Decrementi per riclassifica a Rimanenza di cespiti rientrati nelle disponibilità della Società	(341.223)	
<i>Costo storico</i>	(4.355.470)	Decrementi netti per rientro in possesso capannoni
<i>Fondo ammortamento</i>	666.800	Decrementi netti per rientro in possesso capannoni
<i>Fondo svalutazione</i>	3.347.447	Decrementi netti per rientro in possesso capannoni
Cessioni dell'esercizio	(9.508)	
<i>Costo storico</i>	(268.899)	Decrementi del costo storico per alienazioni, dismissioni e riscatti (del valore di bilancio)
<i>Fondi ammortamento</i>	186.549	Decrementi dei fondi ammortamento per alienazioni, dismissioni e riscatti (del valore di bilancio)
<i>Fondo Svalutazione</i>	72.842	Svalutazioni
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	-	
<i>Costo storico</i>	(3.621.476)	Decrementi del costo storico per alienazioni, dismissioni e riscatti (del valore di bilancio)
<i>Fondo ammortamento</i>	2.733.828	Decrementi dei fondi ammortamento per alienazioni, dismissioni e riscatti (del valore di bilancio)
<i>Fondo Svalutazione</i>	887.648	Svalutazioni
Saldo al 31/12/2022	19.040.326	Valore di Bilancio 2022

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	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Terreni	5.564.062	5.564.062	-
Beni in Leasing	853.120	1.074.729	(221.609)
Beni in Locazione	876.584	1.089.105	(212.521)
Infrastrutture del Centro ed altri beni	11.746.560	12.254.085	(507.525)
Totale Terreni e Fabbricati	19.040.326	19.981.981	(941.655)

Come si evince dalla suesposta tabella, la voce Terreni e Fabbricati al 31 dicembre 2022 è pari a circa Euro 19,0 milioni (Euro 20,0 milioni al 31 dicembre 2021) 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 0,8 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 0,9 milioni, il valore netto contabile dei Capannoni e delle Torri concesse in locazione e (iv) per circa Euro 11,7 milioni, il valore netto contabile degli altri immobili di proprietà della Società (circa Euro 3,0 milioni) nonché delle Infrastrutture del Centro (circa Euro 8,7 milioni).

Il decremento netto della voce, pari a circa Euro 0,9 milioni, si riferisce (i) all’incremento per circa Euro 0,1 milioni relativo alla capitalizzazione di costi sostenuti per il ripristino di un capannone

concesso in locazione, (ii) per circa Euro 0,1 milioni all'incremento conseguente al rientro nella categoria Fabbricati del valore netto contabile di ca 3,4 K/Mq di capannoni rivenienti dalla voce Rimanenze a seguito della relativa ricollocazione in locazione; (iii) per circa Euro 0,3 milioni al decremento conseguente al rientro nella categoria Rimanenze del valore netto contabile di ca 5,7 K/Mq di capannoni a seguito di disdetta dei relativi contratti di locazione; (iv) per circa Euro 0,6 milioni al decremento per l'ammortamento dell'esercizio 2022 e (v) per circa Euro 0,2 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	19.816.738
Fondo Ammortamento	(15.147.678)
Fondo Svalutazione	(3.594.331)
Valore netto contabile di inizio esercizio	1.074.729
Incrementi costo storico	203.892
Decrementi costo storico	(4.033.224)
Riclassifiche costo storico	(912.576)
Ammortamenti	(65.337)
Decrementi Fondo Ammortamento	2.920.377
Riclassifiche Fondo Ammortamento	645.954
Variazioni Fondo Svalutazione	962.467
Riclassifiche Fondo Svalutazione	56.838
Totale variazione nell'esercizio	(221.609)
Costo storico	15.074.829
Fondo Ammortamento	(11.646.683)
Fondo Svalutazione	(2.575.026)
Valore netto contabile di fine esercizio	853.120

Impianti e macchinari

Il saldo della voce pari a circa Euro 0,8 milioni (circa Euro 0,8 milioni al 31 dicembre 2021) si riferisce agli impianti del Centro (illuminazione, incluse insegne, idrico, elettrico, antincendio ecc). Gli incrementi di circa Euro 0,1 milioni si riferiscono sostanzialmente alla realizzazione di nuovi pozzi ed ai costi sostenuti per l'implementazione dell'impianto di sicurezza; il decremento di circa Euro 0,1 milioni si riferisce agli ammortamenti dell'esercizio in esame.

Immobilizzazioni in corso e acconti

Il saldo della voce è pari a circa Euro 13 mila (circa Euro 0,3 milioni al 31 dicembre 2021). Il decremento si riferisce all'ultimazione e conseguente entrata in esercizio (i) dei costi sostenuti per i lavori di ripristino di capannoni concessi in locazione per circa Euro 0,1 milioni, (ii) dei costi sostenuti per il completamento del progetto di sostituzione delle nuove ceste portacartoni per Euro 0,2 milioni e (iii) di altri costi minori quali il potenziamento dell'impianto di videosorveglianza, nonché allo storno dei costi relativi ai lavori di ripristino di un cespite sociale.

Immobilizzazioni finanziarie

Il saldo della voce pari a circa Euro 12 milioni (circa Euro 12,2 milioni al 31 dicembre 2021) risulta così composto:

Immobilizzazioni finanziarie	Valore al 31/12/2022	Valore al 31/12/2021	Variazioni
Partecipazioni in altre imprese	4.955.624	5.151.647	(196.023)
Altri Titoli	7.000.704	7.004.137	(3.433)
Totale immobilizzazioni finanziarie	11.956.328	12.155.784	(199.456)

Partecipazioni in altre imprese

Il saldo della voce pari a circa Euro 5,0 milioni (circa Euro 5,2 milioni al 31 dicembre 2021) 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	12.887.630	(1.161.006)	0,1345%	17.332	276
Interporto Campano SpA *	Napoli	33.536.070	41.532.419	(21.195.746)	8,8704%	3.684.095	3.684.095
Cisfi SpA **	Napoli	32.346.596	25.641.000	(10.831.000)	6,6434%	1.703.438	1.270.253
Fondazione ITS Moda Campania	Napoli	62.500	62.500	===	1,6000%	1.000	1.000
							4.955.624

* Dati relativi all'ultimo bilancio approvato di Interporto Campano SpA.

** Dati relativi all'ultimo bilancio approvato al 31 dicembre 2021 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 della comunicazione inviata dalla Banca del valore delle azioni al 31 dicembre 2022, corrispondente ad Euro 0,60 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 2021, ultimo bilancio disponibile.
- 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, ultimo bilancio approvato, 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 2021 approvato dall'Assemblea dei soci del 10 novembre 2022.
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 2021, che rappresenta l'ultimo bilancio approvato, da cui emergerebbe un maggior valore di circa Euro 0,4 milioni. Tuttavia, in considerazione della possibilità che il Gruppo CISFI possa conseguire ulteriori perdite nel 2022 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 7,0 milioni al 31 dicembre 2021) risulta così composto:

Descrizione	Valore al 31/12/2021	Incrementi	Decrementi	Valore al 31/12/2022
Altri titoli azionari (Unicredit)	4.137	-	(3.433)	704
Prestito Obbligazionario "convertendo"	20.284.204	196.307	-	20.480.511
SFP cat. B	14.703	-	-	14.703
Totale valore nominale (A)	20.303.044	196.307	(3.433)	20.495.918
Fondo Svalutazione Prestito Obbligazionario "convertendo"	(13.284.204)	(196.307)	-	(13.480.511)
Fondo svalutazione SFP cat. B	(14.703)	-	-	(14.703)
Totale fondi svalutazione (B)	(13.298.907)	(196.307)	-	(13.495.214)
Totale Altri Titoli (A+B)	7.004.137	-	(3.433)	7.000.704

La voce Altri Titoli, il cui importo netto è complessivamente pari ad Euro 7,0 milioni (circa Euro 7,0 milioni al 31 dicembre 2021), si riferisce per Euro 7,0 milioni al prestito obbligazionario "Convertendo" emesso da Interporto Campano di nominali circa Euro 20,5 milioni, al netto del relativo fondo svalutazione di circa Euro 13,5 milioni ridotto nell'esercizio 2020 dell'ammontare di circa 7 milioni per adeguare il presunto valore di realizzo del credito tenendo 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 invariata rispetto all'esercizio precedente.

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 2,2 milioni al 31 dicembre 2021).

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

Al 31 dicembre 2022 la superficie complessiva dei capannoni in possesso della Società è di circa 32,5 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 31/12/2021	Incrementi	Decrementi	Valore al 31/12/2022
Valore lordo	24.656.478	3.688.670	(6.573.696)	21.771.452
Fondo Svalutazione	(22.449.008)	(3.347.447)	6.180.581	(19.615.874)
Totale Rimanenze	2.207.470	341.223	(393.115)	2.155.578

L'incremento netto della voce di circa Euro 0,3 milioni si riferisce al rientro in possesso della Società di circa 5,7 mila metri quadrati di capannoni di cui circa 3,9 mila metri quadrati per disdette di locazioni e circa 1,8 mila metri quadrati rivenienti da una transazione ed una permuta.

Il decremento netto della voce di circa Euro 0,4 milioni si riferisce (i) per circa Euro 0,1 milioni alla locazione di circa 2,0 mila metri quadrati di capannoni ad un canone annuo a regime di Euro 77/mq (riclassificati, quindi, nella voce Fabbricati) ed alla permuta di un capannone con modifica del contratto di leasing per circa 1,4 mila metri quadrati, (ii) per circa Euro 0,3 milioni a vendite di circa 5,2 mila metri quadrati.

Gli amministratori non hanno individuato *impairment indicators* al 31 dicembre 2022 tenuto conto dei valori Euro/mq a cui sono avvenute le vendite del periodo e sui quali sono basate le trattative in corso.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Il saldo della voce è pari a circa Euro 20,1 milioni (circa Euro 18,6 milioni al 31 dicembre 2021) ed è esposto al netto di un fondo svalutazione crediti pari a circa Euro 12,6 milioni (Euro 14,0 milioni al 31 dicembre 2021).

Nella seguente tabella vengono espresse 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>	21.652.044	464.301	22.116.345	18.939.899	3.176.446
<i>Fondo Svalutazione Crediti verso clienti</i>	(13.960.892)	1.360.892	(12.600.000)	(12.541.923)	(58.077)
Crediti verso clienti	7.691.152	1.825.193	9.516.345	6.397.976	3.118.369
Crediti tributari	182.101	(24.805)	157.296	157.296	-

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso altri	10.729.226	(288.540)	10.440.686	508.334	9.932.352
Totale	18.602.479	1.511.848	20.114.327	7.063.606	13.050.721

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	15.487.078	3.144.770	2.345	18.634.193	(11.240.712)	7.393.481
Verso clienti terzi	1.985.307	29.331	-	2.014.638	(1.359.288)	655.350
Verso società del Gruppo Cisfi	1.467.514	-	-	1.467.514	-	1.467.514
Totale Crediti verso clienti	18.939.899	3.174.101	2.345	22.116.345	(12.600.000)	9.516.345
Crediti tributari	157.296	-	-	157.296	-	157.296
Verso altri	165.378	19.817	-	185.195	-	185.195
Verso Interporto Campano per finanziamenti	342.956	-	9.912.535	10.255.491	-	10.255.491
Totale Crediti verso Altri	508.334	19.817	9.912.535	10.440.686	-	10.440.686
	19.605.529	3.193.918	9.914.880	32.714.327	(12.600.000)	20.114.327

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	-
Per operazioni di leasing, servizi gestione centro, submutui, ecc. scaduti	13.379.233
Per operazioni di leasing, servizi gestione centro, submutui, ecc. non scaduti	168.861
Per fatture/nc da emettere su leasing, serv.com, submutui, ecc.	5.086.099
Fondo Svalutazione Crediti	(11.240.712)
	7.393.481

Il credito verso clienti Soci risulta così composto per tipologia:

	Scaduto	Non scaduto	Totale
Per operazioni di submutuo	8.524.654	-	8.524.654
Per operazioni di leasing	58.079	-	58.079
Per servizi gestione centro	4.796.500	168.861	4.965.361
Per riaddebito servizio di smaltimento e raccolta 2022	-	520.500	520.500
Per riaddebito TARI 2022	-	537.546	537.546
Per riaddebito TARI 2015-2021	-	4.028.053	4.028.053
Fondo svalutazione crediti	(11.115.433)	(125.279)	(11.240.712)
	2.263.800	5.129.681	7.393.481

I crediti verso clienti Soci di circa Euro 7,4 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	122.738
Per fatture emesse per leasing, servizi gestione centro, submutui, locazioni, ecc.	1.525.033
Per fatture/nc da emettere per serv.gest. centro, locazioni, ecc. non scadute	157.520
Per fatture/nc da emettere per serv.gest. centro, locazioni, ecc.	209.347
Fondo Svalutazione Crediti	(1.359.288)
	655.350

I crediti per fatture emesse e da emettere ovvero note di credito da emettere sono vantati prevalentemente nei confronti degli utenti locatari degli uffici e dei piani terra delle torri nonché degli utenti locatari dei capannoni.

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 31/12/2021	13.960.892
Accantonamento per crediti verso soci	203.609
Accantonamento per crediti verso terzi	521.702
Utilizzi per passaggi a perdita definitivi	(1.642.634)
Rilascio per accantonamenti eccedenti anni precedenti	(443.569)
Saldo al 31/12/2022	12.600.000

La voce "Rilascio per accantonamenti eccedenti anni precedenti", di circa Euro 0,5 milioni, si riferisce ad incassi rivenienti da utenti "morosi" che hanno regolarizzato le proprie posizioni che erano state interamente svalutate in anni precedenti, mentre la voce "Utilizzi per passaggi a perdita definitivi" per circa Euro 1,7 milioni si riferisce a transazioni concluse con alcune controparti nel corso del 2022 a chiusura di tutte le pretese creditorie.

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 Tributarî

Il saldo della voce, pari a circa Euro 0,2 milioni (Euro 0,2 milioni al 31 dicembre 2021), si riferisce prevalentemente al residuo credito per Ires alla chiusura dell'esercizio, al credito IVA, alle ritenute sugli interessi attivi di conto corrente ed all'acconto per imposta sostitutiva sul TFR.

Crediti verso Altri

Il saldo della voce, pari a circa Euro 10,4 milioni (Euro 10,7 milioni al 31 dicembre 2021), è così costituito:

Descrizione	31 dicembre 2022	31 dicembre 2021	Variazioni
Crediti verso Interporto Campano SpA	10.255.491	10.084.013	171.478
Anticipi a fornitori	6.761	6.761	-
Crediti verso dipendenti	91.032	69.600	21.432
Crediti verso Comune di Nola	-	485.491	(485.491)
Crediti verso Equitalia	46.113	46.113	-
Altri crediti	41.289	37.248	4.041
	10.440.686	10.729.226	(288.540)

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 2022 (pari a ca. 0,3 €/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 è stato utilizzato a seguito della definizione dei tributi TARI 2015-2022, 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	9.516.345	157.296	10.440.686	20.114.327
Totale	9.516.345	157.296	10.440.686	20.114.327

Disponibilità liquide

Il saldo della voce è pari a circa Euro 8,0 milioni (circa Euro 5,1 milioni al 31 dicembre 2021).

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	5.089.868	2.893.386	7.983.254
Denaro e valori in cassa	2.005	(493)	1.512
Totale	5.091.873	2.892.893	7.984.766

La voce "Depositi bancari e postali", pari a circa Euro 8,0 milioni al 31 dicembre 2022, 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.

Pertanto, al 31 dicembre 2022 le disponibilità liquide, al netto delle somme destinate al ripristino dei capannoni incendiati nel 2012, sono pari a circa Euro 5,9 milioni.

Ratei e risconti attivi

Il saldo della voce è pari a circa Euro 0,2 milioni (circa Euro 0,2 milioni al 31 dicembre 2021).

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	-	-	-
Risconti attivi	240.275	(15.293)	224.982

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Totale ratei e risconti attivi	240.275	(15.293)	224.982

La composizione della voce è così dettagliata:

Descrizione	Importo 2022	Importo 2021	Variazioni
Risconti per commissioni ed oneri per finanziamenti a lungo termine	-	34.368	(34.368)
Risconti per assicurazioni	168.425	169.131	(706)
Risconti per consulenze fotovoltaico	19.713	22.177	(2.464)
Altri risconti	36.844	14.599	22.245
	224.982	240.275	(15.293)

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 45,3 milioni (circa Euro 42,1 milioni al 31 dicembre 2021) e si è incrementato di circa Euro 3,1 milioni per effetto, sostanzialmente, dell'utile dell'esercizio 2022. 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

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'es. prec. - Altre destinazioni	Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	1.834.835	-	(234.458)	-	1.600.377
Riserve di Rivalutazione	1.867.985	-	-	-	1.867.985
Riserva legale	642.699	138.038	-	-	780.737
Varie altre riserve	183.742.292	-	(1)	-	183.742.291
Totale altre riserve	183.742.292	-	(1)	-	183.742.291
Utili (perdite) portati a nuovo	(172.898.761)	2.622.706	-	-	(170.276.055)
Utile (perdita) dell'esercizio	2.760.744	(2.760.744)	-	3.117.185	3.117.185
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(1.867.287)	-	285.929	-	(1.581.358)
Totale	42.091.326	-	51.470	3.117.185	45.259.981

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

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Strumenti Finanziari Partecipativi - Cat. A	103.813.769
Strumenti Finanziari Partecipativi - Cat. B	52.873.779
Contributo Minindustria	27.054.744
Riserva da arrotondamento all'unità di Euro	(1)
Totale	183.742.291

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 allo Statuto, 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 1,6 milioni (Euro 1,9 milioni al 31 dicembre 2021) e corrisponde a n. 4.544.064 azioni detenute dalla Società (n. 5.545.728 al 31 dicembre 2021). Nel corso del 2022 sono state riacquisite n. 285.120 azioni senza alcun esborso da parte della Società e, in occasione delle cessioni dei capannoni, sono state vendute n. 1.286.784 azioni al prezzo unitario di €. 0,04, così come deliberato dalle Assemblee dei Soci del 6 luglio 2021 e del 21 luglio 2022.

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 (01/01/2021)	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
Destinazione del risultato dell'es. prec. - Altre destinazioni	-	-	-	138.038	-	2.622.706	(2.760.744)	-	-
Altre variazioni – Incrementi	-	44.254	-	-	-	-	-	-	44.254
Altre variazioni – Decrementi	-	(278.712)	-	-	(1)	-	-	285.929	7.216
Risultato d'esercizio	-	-	-	-	-	-	3.117.185	-	3.117.185
Valore di fine esercizio (31/12/2022)	26.008.819	1.600.377	1.867.985	780.737	183.742.291	(170.276.055)	3.117.185	(1.581.358)	45.259.981

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 sovrapprezzo delle azioni	1.600.377	Capitale	A;B	-	-	-
Riserve di Rivalutazione	1.867.985	Capitale	A;B	-	-	-
Riserva legale	780.737	Utili	B	780.737	-	-
Varie altre riserve	183.742.291	Capitale	A;B;E	183.742.291	-	-
Totale altre riserve	183.742.291	Capitale	A;B;E	183.742.291	-	-
Utili (perdite) portati a nuovo	(170.276.055)	Utili	A;B	(170.276.055)	-	-
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(1.581.358)	Capitale		(1.581.358)	-	-
Totale	42.142.796			12.665.615		
Quota non distribuibile				42.142.796	-	-
Residua quota distribuibile				-		

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
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 (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 3,1 milioni al 31 dicembre 2021).

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	3.120.700	15.000	-	15.000	3.135.700
Totale	3.120.700	15.000	-	15.000	3.135.700

L'accantonamento dell'esercizio 2022 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). La voce al 31 dicembre 2022, 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 negli esercizi precedenti, (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 0,9 milioni (circa Euro 0,8 milioni al 31 dicembre 2021).

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	802.975	142.023	34.369	107.654	910.629
Totale	802.975	142.023	34.369	107.654	910.629

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 12,0 milioni (circa Euro 12,1 milioni al 31 dicembre 2021).

Come meglio indicato nella tabella che segue, nell'esercizio in esame si segnala, in particolare, (i) l'azzeramento del debito verso le banche (decremento di circa Euro 2,1 milioni), a seguito dell'estinzione dell'ultimo finanziamento ancora in essere (cd. "Senior Pool") grazie ai rimborsi anticipati obbligatori relativi alle vendite di capannoni effettuate nell'esercizio; (ii) l'incremento dei "Debiti verso fornitori" per circa Euro 1,5 milioni di cui circa Euro 0,4 milioni dovuto alla sfasatura temporale nel pagamento delle scadenze di fine anno, avvenuto nel corso del mese di gennaio 2023 e circa Euro 1,1 milioni dovuto all'incremento dei debiti verso le Società del "Gruppo Cisfi" il cui regolamento è avvenuto nei mesi di aprile e maggio 2023; (iii) il decremento dei debiti tributari (circa Euro 0,2 milioni); (iv) l'incremento netto della voce "Altri Debiti" (circa Euro 0,7 milioni) per effetto dell'incremento del debito verso il Comune di Nola (circa Euro 1,2 milioni) di cui circa Euro 0,6 milioni relativo alla contabilizzazione della TARI 2022 e circa Euro 0,6 milioni per adeguare gli importi accantonati in anni precedenti relativi alle imposte TARI dal 2015 al 2021 e della riduzione delle Cauzioni Passive (circa Euro 0,5 milioni) per l'utilizzo delle cauzioni passive versate da alcuni promittenti acquirenti dei capannoni venduti nell'esercizio 2022.

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	2.150.577	(2.150.577)	-	-	-	-
Acconti	30.027	26.264	56.291	56.291	-	-
Debiti verso fornitori	1.642.059	440.280	2.082.339	2.082.339	-	-
Debiti commerciali verso società del Gruppo Cisfi	992.353	1.093.525	2.085.878	2.085.878	-	-
Debiti tributari	629.083	(251.261)	377.822	353.403	24.419	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	117.964	2.437	120.401	120.401	-	-
Altri debiti	4.531.956	698.144	5.230.100	5.020.110	209.990	-
Totale	12.095.059	(141.188)	11.953.871	9.718.422	2.235.449	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	-	56.291	4.168.217	377.822	120.401	5.230.100	11.953.871

Debiti verso soci per finanziamenti

La voce, pari a circa Euro 2,0 milioni (circa Euro 2,0 milioni al 31 dicembre 2021), 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 risulta totalmente azzerata (circa Euro 2,1 milioni al 31 dicembre 2021) e si riferiva esclusivamente al debito residuo del mutuo denominato "Senior Pool" di originari Euro 40,4 milioni derivante dall'AdR, che, a fine marzo 2022, grazie ai proventi derivanti da talune cessioni di immobili, è stato integralmente rimborsato.

Acconti

La voce pari a circa Euro 56 mila (circa Euro 30 mila al 31 dicembre 2021) accoglie prevalentemente le quote di riscatto versate da taluni utenti nelle more della formalizzazione dei relativi atti notarili.

Debiti verso Fornitori

La voce si riferisce a debiti commerciali verso fornitori e debiti commerciali verso società del Gruppo Cisfi.

I debiti commerciali verso fornitori sono pari ad Euro 2,1 milioni (circa Euro 1,6 milioni al 31 dicembre 2021) e si riferiscono per circa Euro 1,3 milioni a fatture ricevute (circa Euro 0,5 milioni al 31 dicembre 2021) e per circa Euro 0,8 milioni ad accantonamenti a fatture da ricevere (circa Euro 1,1 milioni al 31 dicembre 2021).

Debiti commerciali verso società del Gruppo Cisfi

La voce pari a circa Euro 2,1 milioni (circa Euro 1,0 milione al 31 dicembre 2021) 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 0,4 milioni (circa Euro 0,6 milioni al 31 dicembre 2021) 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 2023; (ii) l'accantonamento netto relativo all'IRAP di competenza dell'esercizio pari a circa Euro 0,1 milioni; (iii) il debito residuo di circa Euro 0,1 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 2022 per circa Euro 75 mila, nonché le rate scadenti nel periodo 2023 fino ad oggi, sono state regolarmente pagate; infine la voce accoglie altresì (iv) il residuo da versare rateizzato per circa Euro 0,02 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 e la seconda nel 2022.

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 2021) accoglie i debiti verso l'INPS e verso i fondi di previdenza relativi alle retribuzioni del mese di dicembre 2022 regolarmente versati nel mese di gennaio 2023.

Altri Debiti

La voce pari a circa Euro 5,2 milioni (circa Euro 4,5 milioni al 31 dicembre 2021) si riferisce (i) per circa Euro 4,6 milioni, agli accantonamenti effettuati relativi all'imposta comunale TARI per gli anni dal 2015 al 2022 il cui importo è stato versato il 28 febbraio 2023; (ii) per circa Euro 0,2 milioni, a depositi cauzionali e (iii) per circa Euro 0,4 milioni, all'ammontare maturato alla data di chiusura dell'esercizio per ferie maturate e non godute, permessi, ecc. del personale dipendente.

L'incremento netto di circa Euro 0,7 milioni rispetto allo scorso esercizio, si riferisce prevalentemente (i) all'incremento del debito verso il Comune di Nola (circa Euro 1,2 milioni) di cui circa Euro 0,6 milioni relativo alla contabilizzazione della TARI 2022 e circa Euro 0,6 milioni per l'adeguamento degli importi accantonati in anni precedenti relativi alle imposte TARI dal 2015 al 2021; (ii) al decremento netto per circa Euro 0,5 milioni per l'incasso di depositi cauzionali relativi a nuove locazioni avvenute nel corso dell'esercizio 2022 ed all'utilizzo delle caparre versate da un promittente acquirente a seguito dell'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	-	-	-	-
Acconti	-	-	56.291	56.291
Debiti verso fornitori e debiti commerciali verso società del Gruppo Cisfi	-	-	4.168.217	4.168.217
Debiti tributari	-	-	377.822	377.822
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	120.401	120.401
Altri debiti	-	-	5.230.100	5.230.100
Totale debiti	-	-	11.953.871	11.953.871

Le ipoteche che si riferivano alle garanzie ipotecarie di I grado rilasciate dalla Società a favore delle Banche a fronte dei debiti ristrutturati, 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), sono state cancellate.

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 1,2 milioni (circa Euro 1,4 milioni al 31 dicembre 2021) e risulta così movimentato:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	111	(111)	-
Risconti passivi	1.385.071	(160.088)	1.224.983
Totale ratei e risconti passivi	1.385.182	(160.199)	1.224.983

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

Descrizione	Importo 2022	Importo 2021	Variazioni
Ratei per tasse di possesso auto	-	111	(111)
Risconti per quote maxicanone su contratti di leasing in essere	324.427	381.679	(57.252)
Risconti su commissioni attive su finanziamenti (Submutuo) in essere	543	1.846	(1.303)

Risconti per canoni anticipati sul contratto con EGP	740.434	839.158	(98.724)
Risconti su canoni di locazione immobili e Rotor	139.463	137.769	1.694
Altri risconti minori	20.116	24.619	(4.503)
Totale	1.224.983	1.385.182	(160.199)

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 0,3 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 2022 evidenzia un utile netto di circa Euro 3,1 milioni (utile netto di circa Euro 2,8 milioni per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021) la cui formazione può essere così sinteticamente ricostruita in forma comparativa rispetto allo scorso esercizio:

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Valore della Produzione	17.606.101	16.125.730	1.480.371
Costi della Produzione al netto di Ammortamenti, Svalutazioni, Accantonamenti e Variazione delle rimanenze di materie prime, ecc.	(12.313.877)	(10.970.803)	(1.343.074)
Totale	5.292.224	5.154.927	137.297
Ammortamenti, Svalutazioni e Accantonamenti	(1.546.844)	(1.191.158)	(355.686)
Variazione delle Rimanenze	(332.523)	(239.205)	(93.318)
Differenza tra Valore e Costi della Produzione	3.412.857	3.724.564	(311.707)
Proventi e (Oneri) Finanziari Netti	338.591	307.433	31.158
Rivalutazione di Attività Finanziarie	-	-	-
Svalutazione di Attività Finanziarie	(395.763)	(1.115.007)	719.244
Risultato prima delle imposte	3.355.685	2.916.990	438.695
Imposte d'esercizio	(238.500)	(156.246)	(82.254)
Utile (Perdita) dell'esercizio	3.117.185	2.760.744	356.441

Come evidenziato nella suesposta tabella, l'utile dell'esercizio in esame, di circa Euro 3,1 milioni, risulta superiore a quello registrato nell'esercizio precedente di circa Euro 0,4 milioni. Le variazioni delle voci possono essere così sintetizzate:

- a) **incremento del Valore della Produzione per circa Euro 1,5 milioni.** Tale incremento netto si riferisce sostanzialmente (i) all'incremento dei ricavi per vendite cespiti (circa Euro 1,2 milioni); (ii) all'incremento dei ricavi per servizi di gestione Centro (circa Euro 0,1 milioni) alla luce della stipula di nuovi contratti; (iii) all'incremento dei ricavi per riaddebito TARI (circa Euro 0,7 milioni) sostanzialmente dovuto all'adeguamento degli importi accantonati per le annualità ancora aperte dal 2015 al 2021 (circa Euro 0,2 milioni) e per l'annualità 2022 (circa Euro 0,5 milioni), per adeguare gli importi da riaddebitare a seguito della definizione della vicenda TARI con il Comune di Nola; (iv) al ricavo per la vendita all'incanto da parte del Tribunale di Nola di un immobile non ancora riscattato concesso dal CIS, su richiesta del conduttore, a garanzia di un finanziamento da questi richiesto e ottenuto (circa Euro 0,5 milioni); (v) ai minori rilasci del fondo svalutazione crediti per incassi di crediti da utenti morosi (circa Euro 0,9 milioni); (vi) a minori ricavi per stralci di partite divenute inesigibili da parte di taluni fornitori avvenuto nell'esercizio precedente (circa Euro 0,1 milioni) e (vii) ai minori ricavi da rimborsi assicurativi e varie (circa euro 0,1 milioni).
- b) **incremento netto dei Costi della Produzione prima di Ammortamenti, Accantonamenti, Svalutazioni e della Variazione delle Rimanenze, per circa Euro 1,3 milioni.** Come meglio illustrato nel prosieguo del presente documento, tale incremento netto è dovuto sostanzialmente agli incrementi (i) della voce "Costi per Servizi" pari a circa Euro 0,6 milioni e (ii) della voce "Oneri diversi di gestione", per circa Euro 0,6 milioni.
- c) **incremento della voce Ammortamenti, Svalutazioni e Accantonamenti per circa Euro 0,4 milioni.** Tale incremento è dovuto sostanzialmente ai maggiori accantonamenti dell'esercizio al fondo svalutazione crediti, per circa Euro 0,4 milioni.
- d) **incremento della voce Variazione delle Rimanenze per circa Euro 0,1 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 5,2 K/Mq e circa 4,0 K/Mq rispettivamente);
- e) **incremento netto della voce Proventi e Oneri finanziari netti per circa Euro 0,03 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 incassati nel mese di agosto 2021 essendo pervenuti a scadenza;
- f) **decremento della voce Rettifiche di valore di attività finanziarie per circa Euro 0,7 milioni.** Il decremento è prevalentemente dovuto alla minore rettifica di valore contabilizzata nell'esercizio, riferita alla svalutazione della partecipazione in Interporto Campano (circa Euro 0,7 milioni). La svalutazione degli interessi dell'anno maturati sul prestito obbligazionario "Convertendo" (circa Euro 0,2 milioni) è, invece, in linea con lo scorso esercizio.

Valore della produzione

Il saldo della voce, pari a circa Euro 17,6 milioni (circa Euro 16,1 milioni al 31 dicembre 2021), risulta così composto in forma comparativa rispetto allo scorso esercizio:

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	10.249.548	9.485.520	764.028
Altri ricavi e proventi	7.356.553	6.640.210	716.743
Totale	17.606.101	16.125.730	1.480.371

L'incremento della voce "Ricavi delle vendite e delle prestazioni" per circa Euro 0,8 milioni, si riferisce (i) per circa Euro 0,1 milioni all'incremento dei ricavi per servizi di gestione del Centro alla luce della stipula di nuovi contratti; e (ii) all'incremento dei ricavi per riaddebito TARI per circa Euro 0,7 milioni (di cui circa Euro 0,5 milioni riferiti all'esercizio corrente), sostanzialmente dovuto all'adeguamento degli importi precedentemente accantonati per le annualità ancora aperte dal 2015 al 2021 e per l'esercizio 2022 in relazione alla vicenda TARI. Sulla base della definizione con il Comune di Nola per ogni singola annualità dal 2015 al 2021 e per il 2022, si è proceduto nel corso del 2023 al riaddebito ai Soci/Utenti dei costi sostenuti in funzione dei metri quadrati posseduti.

L'incremento netto della voce "Altri ricavi e proventi", per circa Euro 0,7 milioni, rispetto all'esercizio precedente, si riferisce prevalentemente (i) all'incremento dei ricavi per vendite cespiti (circa Euro 1,2 milioni); (ii) al ricavo per la vendita all'incanto da parte del Tribunale di Nola di un immobile non ancora riscattato concesso dal CIS, su richiesta del conduttore, a garanzia di un finanziamento da questi richiesto e ottenuto da una banca (circa Euro 0,5 milioni); (iii) ai minori rilasci del fondo svalutazione crediti per incassi di crediti da utenti morosi (circa Euro 0,9 milioni); (iv) a minori ricavi per stralci di partite divenute inesigibili da parte di taluni fornitori avvenuti nell'esercizio precedente (circa Euro 0,1 milioni) e (v) ai minori ricavi da rimborsi assicurativi e varie (circa Euro 0,1 milioni).

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

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

Categoria di attività	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Canoni di locazione finanziaria	103.384	94.255	9.129
Canoni di locazione semplice (Affitti)	1.340.999	1.334.897	6.102
Ricavi da servizi resi per la gestione del Centro	6.872.814	6.810.483	62.331
Rimborsi spese gestione rifiuti e TARI 2022	1.074.365	578.519	495.846
Componenti straordinarie	857.986	667.366	190.620
Totale	10.249.548	9.485.520	764.028

L'incremento della voce "Componenti straordinarie" di circa Euro 0,2 milioni, come già illustrato in precedenza, si riferisce sostanzialmente all'incremento dell'ammontare dell'imposta TARI per gli anni dal 2015 al 2021 da riaddebitare ai Soci/Utenti.

L'incremento della voce "Rimborsi spese gestione rifiuti" di circa Euro 0,5 milioni, è sostanzialmente dovuto per intero alla contabilizzazione del riaddebito ai Soci/Utenti del costo della TARI 2022.

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	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Ricavi per vendite immobili	5.511.450	4.314.594	1.196.856
Ricavi per rivalsa costi	657.593	586.132	71.461
Canoni di locazione rotor	80.925	74.137	6.788
Altri ricavi	1.106.585	1.665.347	(558.762)
Totale	7.356.553	6.640.210	716.343

La voce “Altri Ricavi”, pari a circa Euro 1,1 milioni (circa Euro 1,7 milioni al 31 dicembre 2021), si riferisce prevalentemente alle “Componenti straordinarie” ed in particolare (i) per circa Euro 0,4 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 di risarcimenti assicurativi incassati; (iii) per circa Euro 0,1 milioni all’incasso di una caparra versata da un promittente acquirente di un capannone che ha poi rinunciato alla stipula del contratto di acquisto; (iv) per circa Euro 0,5 milioni al ricavo riveniente dalla vendita all’incanto ordinata dal Tribunale di Nola, già commentata in precedenza.

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 14,2 milioni (circa Euro 12,4 milioni al 31 dicembre 2021), si incrementa di circa Euro 1,8 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	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	51.268	31.971	19.297
Servizi	7.928.220	7.341.459	586.761
Godimento di beni di terzi	125.039	137.402	(12.363)
Salari e stipendi	1.228.136	1.222.216	5.920
Oneri sociali	415.942	398.991	16.951
Trattamento di fine rapporto	155.875	106.564	49.311
Altri costi del personale	91.157	71	91.086
Oneri diversi di gestione	2.318.240	1.732.129	586.111
Totale Costi della Produzione prima di Ammortamenti, Accantonamenti, Svalutazioni e Variazione delle Rimanenze	12.313.877	10.970.803	1.343.074

Ammortamento e svalutazione di immobilizzazioni materiali e immateriali	806.533	806.891	(358)
Variazione delle Rimanenze di materie prime, sussidiarie e merci	332.523	239.205	93.318
Accantonamenti per rischi, spese future e Svalutazioni di crediti compresi nell'attivo circolante	740.311	384.267	356.044
Totale Costi della Produzione	14.193.244	12.401.166	1.792.078

Come esposto in precedenza:

- l'incremento netto della voce "Costi della Produzione prima di Ammortamenti, Accantonamenti, Svalutazioni e della Variazione delle Rimanenze" è pari a circa Euro 1,3 milioni. Tale incremento netto è sostanzialmente dovuto (i) all'incremento netto della voce "Costi per servizi", per circa Euro 0,6 milioni per il cui commento di dettaglio si rimanda al paragrafo successivo; e (ii) all'incremento della voce "Oneri diversi di Gestione", per circa Euro 0,6 milioni, dovuto sostanzialmente (a) ai maggiori accantonamenti riferiti all'imposta TARI effettuati nell'esercizio in esame rispetto a quelli effettuati nell'esercizio precedente per circa Euro 0,8 milioni; (b) ai minori costi per il recupero dei capannoni per circa Euro 0,3 milioni e (c) ad un incremento di imposte e tasse comunali per circa Euro 0,1 milioni dovuto agli oneri pagati per il ripristino dei cespiti da ricollocare in vendita o in locazione.
- l'incremento della voce "Variazione delle Rimanenze" è pari a circa Euro 0,1 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.
- l'incremento della voce "Accantonamenti per rischi, spese future e Svalutazione di crediti compresi nell'attivo circolante" è pari a circa Euro 0,4 milioni che, come già riportato in altre sezioni del presente documento, si riferisce alle maggiori svalutazioni dei crediti commerciali effettuate nell'esercizio in esame.

Costi per servizi

La voce, pari a circa Euro 7,9 milioni (circa Euro 7,3 milioni al 31 dicembre 2021), si è incrementata complessivamente di circa Euro 0,6 milioni e risulta così composta in forma comparativa rispetto allo scorso esercizio:

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Servizi di gestione e manutenzione Centro	2.109.240	1.796.664	312.576
Servizio di vigilanza	1.125.149	1.123.553	1.596
Utenze	726.460	824.335	(97.875)
Assicurazioni	426.558	410.591	15.967
Comunicazioni sociali e assemblee	314.895	105.312	209.583
Compensi organi sociali, OdV e revisore contabile	638.884	628.348	10.536
Consulenze e altri servizi	506.166	369.656	136.510
Consulenze e spese connesse alla gestione dell'AdR	365.185	384.933	(19.748)
Consulenze e spese connesse alla gestione dei contenziosi	415.774	451.942	(36.168)
Rappresentanze, viaggi e trasferte	32.864	37.701	(4.837)
Altri e componenti straordinarie	1.005.256	988.919	16.337
Totale Costi per Servizi ante spese per Costi per cd Riposizionamento CIS, per capannoni ricollocati e per Oneri di manutenzione viaria	7.666.431	7.121.954	544.477
Costi non ricorrenti (riposizionamento CIS)	36.970	110.600	(73.630)
Spese per capannoni ricollocati	208.425	92.512	115.913
Oneri di manutenzione viaria ASI	16.393	16.393	-

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Arrotondamento	1	-	1
Totale Costi per Servizi	7.928.220	7.341.459	586.761

Di seguito si evidenziano le variazioni più significative che possono essere così sintetizzate:

- 1) Servizi di gestione e manutenzione del Centro: l'incremento complessivo di circa Euro 0,3 milioni, è sostanzialmente da attribuire alle spese sostenute per la manutenzione delle strade. In particolare, si riferiscono (i) ai costi sostenuti per il rifacimento di una parte del tappetino di asfalto per circa Euro 0,3 milioni; (ii) all'incremento dei costi per la manutenzione delle aree a verde (circa Euro 0,1 milioni) per interventi di potatura; e (iii) al decremento dei costi relativi allo smaltimento dei rifiuti, (circa Euro 0,1 milioni) rispetto all'esercizio precedente;
- 2) Utenze: i costi per le utenze registrano un decremento netto di circa Euro 0,1 milioni determinato (i) dall'incremento dei costi di energia elettrica a causa degli aumenti tariffari registrati nell'esercizio e (ii) dal decremento dei consumi idrici per circa Euro 0,2 milioni;
- 3) Comunicazioni sociali ed Assemblee: l'incremento di circa Euro 0,2 milioni è sostanzialmente riferito agli eventi MIT Brands e CIS Day organizzati nel corso dell'esercizio 2022;
- 4) Consulenze e altri servizi: l'incremento di circa Euro 0,1 milioni è dovuto principalmente alle maggiori attività professionali necessarie;
- 5) Costi non ricorrenti (riposizionamento CIS): il decremento di circa Euro 0,1 milioni è dovuto ai minori costi sostenuti rispetto allo scorso esercizio in considerazione della pressoché definitiva conclusione del progetto;
- 6) Costi non ricorrenti (Spese per capannoni ricollocati): l'incremento di circa Euro 0,1 milioni è dovuto ai maggiori costi sostenuti per il ripristino dei capannoni da rivendere o da ricollocare in locazione.

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 incrementata 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 0,7 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 2022. L'incremento è dovuto alle maggiori vendite di immobili avvenute nel corso dell'esercizio in esame rispetto a quelle realizzate nell'esercizio precedente (circa 5,2 mila metri quadrati e circa 4,0 mila metri quadrati rispettivamente).

Oneri diversi di gestione

Il saldo della voce è pari a circa Euro 2,3 milioni (circa Euro 1,7 milioni al 31 dicembre 2021) e risulta così composto in forma comparativa rispetto allo scorso esercizio:

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
IMU e Iscop	336.888	369.683	(32.795)
Contributo Bacino del Volturno	1.782	1.992	(210)
Tassa Insegne Pubblicitarie	38.074	18.124	19.950
Imposta TARI Anno 2022	616.188	-	616.188
Imposte TARI 2015-2021	1.049.023	831.323	217.700
Oneri per reimpossessamento capannoni	50.000	376.810	(326.810)
Imposta di Registro	8.655	16.448	(7.793)
Altri	217.630	117.749	99.881
Totale	2.318.240	1.732.129	586.111

Come si evince dalla suesposta tabella, l'incremento netto complessivo della voce, pari a circa Euro 0,6 milioni, come già indicato in altre sezioni del presente documento, è sostanzialmente dovuto (i) all'incremento per la contabilizzazione della TARI 2022 di Euro 0,6 milioni; (ii) all'incremento per l'adeguamento degli accantonamenti riferiti all'imposta TARI 2015-2021 effettuati nell'esercizio in esame rispetto a quelli effettuati nell'esercizio precedente (circa Euro 0,2 milioni); (iii) all'incremento della voce "Altri" relativo alle maggiori imposte versate per oneri concessori in occasione dei ripristini dei capannoni da ricollocare e allo storno di immobilizzazioni in corso (circa Euro 0,1 milioni); (iv) al decremento dei costi per reimpossessamento dei capannoni (circa Euro 0,3 milioni).

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 0,3 milioni al 31 dicembre 2021) e risulta così composto in forma comparativa rispetto allo scorso esercizio:

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Proventi finanziari	382.805	540.321	(157.516)
Oneri finanziari	(44.214)	(232.888)	188.674
Totale Proventi e (Oneri) finanziari	338.591	307.433	31.158

Proventi finanziari

Il saldo della voce "Proventi finanziari" al 31 dicembre 2022 è pari ad Euro 0,4 milioni (Euro 0,5 milioni al 31 dicembre 2021) e risulta così composto in forma comparativa rispetto allo scorso esercizio:

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Interessi e Commissioni da contratti di Submutuo	7.789	19.688	(11.889)
Interessi su credito finanziario e prestito obbligazionario "Convertendo"	367.782	367.782	-
Interessi e altri proventi su Titoli di Stato	-	139.705	(139.705)
Interessi di mora e di dilazione	2.357	8.816	(6.459)
Altri minori	4.877	4.330	547
Totale Proventi finanziari	382.805	540.321	(157.516)

Il decremento registrato nell'esercizio, pari a circa Euro 0,2 milioni, è prevalentemente imputabile al decremento degli interessi sui Titoli di Stato per circa Euro 0,1 milioni, scaduti nell'esercizio precedente.

Oneri finanziari

Il saldo della voce "Oneri finanziari" al 31 dicembre 2022 è pari a circa Euro 0,04 milioni (circa Euro 0,2 milioni al 31 dicembre 2021) e risulta così composto in forma comparativa rispetto allo scorso esercizio:

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Interessi su finanziamenti bancari	2.635	78.745	(76.110)
Interessi e oneri bancari su conti correnti	5.830	5.728	102
Interessi di mora	1.381	765	616
Commissioni ed oneri per finanziamenti a lungo termine (rilascio risconti attivi)	34.368	147.650	(113.282)
Totale	44.214	232.888	(188.674)

L'estinzione del debito al 31 marzo 2022 ha determinato la riduzione di interessi e commissioni sui finanziamenti di circa Euro 0,2 milioni.

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Il saldo della voce è pari a circa Euro (0,4) milioni (circa Euro (1,1) milioni al 31 dicembre 2021) e risulta così composto in forma comparativa rispetto allo scorso esercizio:

Rivalutazioni	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Di partecipazioni	-	-	-
Di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-	-
Totale Rivalutazioni	-	-	-

Svalutazioni	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Di partecipazioni	199.456	918.700	(719.244)
Di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	196.307	196.307	-
Totale Svalutazioni	395.763	1.115.007	(719.244)

Totale Rettifiche di valore di attività finanziarie	(395.763)	(1.115.007)	(719.244)
--	------------------	--------------------	------------------

Il saldo della voce al 31 dicembre 2022, di circa Euro (0,4) 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 0,2 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 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
238.500	156.246	82.254

La voce al 31 dicembre 2022 si riferisce all'IRAP corrente.

La Società ha provveduto allo stanziamento delle imposte dell'esercizio sulla base dell'applicazione delle norme tributarie vigenti. Le imposte correnti si riferiscono alle imposte di competenza dell'esercizio e sono determinate applicando al reddito imponibile, ottenuto rettificando il risultato civilistico ante imposte in aumento e in diminuzione secondo quanto previsto dalla normativa fiscale, applicando le aliquote d'imposta in vigore.

Imposte differite e anticipate

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

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

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

IRES

Risultato prima delle imposte	3.355.685	
Onere fiscale teorico (aliquota 24%)		805.364
Differenze temporanee imponibili in esercizi successivi	-	
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	1.136.075	272.658
Totale	1.136.075	272.658
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	(7.156.004)	(1.717.441)
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi	635.230	152.455
Totale variazioni	(5.384.699)	(1.292.328)
Imponibile fiscale	(2.029.014)	(486.964)
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		-

IRAP

Differenza tra valori e costi della produzione	3.412.857	
Costi non rilevanti ai fini IRAP	2.631.421	
Totale	6.044.278	
Onere fiscale teorico (aliquota 4,97%)		300.401
Differenze permanenti in aumento	1.859.548	
Differenze permanenti in diminuzione	(3.105.034)	
Imponibile IRAP	4.798.792	
IRAP corrente per l'esercizio		238.500

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 2022, ripartito per categoria e confrontato con lo stesso dato al 31 dicembre 2021.

Organico	2022	2021	Variazioni
Dirigenti	4	3	1
Impiegati a tempo indeterminato	12	12	-
Apprendisti	-	1	(1)
Collaboratori	-	-	-
	16	16	-

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 2022 i compensi lordi per l'Organo amministrativo sono stati pari ad Euro 427.494, 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 44.370.

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 2022 ha ricevuto i contributi di seguito riportati:

Autorità concedente	Ammontare del beneficio	Causale
Agenzia delle Entrate	17.464,00	Esenzioni fiscali e crediti d'imposta adottati a seguito della crisi economica causata dall'epidemia di COVID-19 [con modifiche derivanti dalla decisione SA. 62668 e dalla decisione C(2022) 171 final su SA 101076]
Agenzia delle Entrate	2.799,00	Credito d'imposta sugli investimenti pubblicitari incrementali su quotidiani, periodici e sulle emittenti televisive e radiofoniche locali
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.AM.O (Ridefinizione dei Processi Aziendali – Ripresa, Training, Innovazione e Aggiornamento delle cOmpetenze)
Agenzia delle Entrate	10.139,00	Deduzione forfettaria per lavoro dipendente nelle regioni Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia Sardegna e Sicilia
Fondimpresa	16.155,90	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 Formazione Continua AVT/198/18I

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 3.117.185 come segue:

1. una quota pari al 5%, pari ad Euro 155.859, alla Riserva Legale come per legge;
2. il residuo ammontare, pari ad Euro 2.961.326, 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 31/12/2022 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, 26 maggio 2023

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Ferdinando Grimaldi

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE
AL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2022
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 Francesco Crispi 74 .

Signori Azionisti,

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 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 31.12.2022 che evidenzia un risultato d'esercizio di euro 3.117.185 ed un Patrimonio Netto di euro 45.259.981 .

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 del Collegio Sindacale è in scadenza e l'Assemblea che approverà il bilancio al 31.12.2022 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, 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 degli Azionisti 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 .Il Modello è in corso di aggiornamento con le ultime novità normative.

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 marzo 2022 la società ha completato il rimborso del debito finanziario verso le banche previsto dall'AdR.

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

Nel corso dell'esercizio 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, a meno del parere motivato per la nomina della società incaricata della revisione legale.

Nel corso dell'esercizio 2022 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 12 giugno 2023 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 dicembre 2022, 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 richiami di informativa di quanto indicato nella nota integrativa in merito al rimborso del debito verso le banche, avvenuto nel corso dell'esercizio 2022.

Per quanto riguarda il giudizio dei revisori 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 2022, 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.

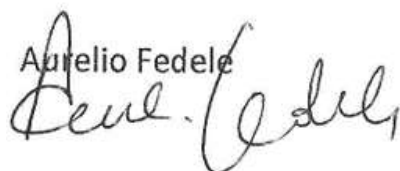
3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

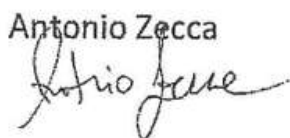
Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta e il giudizio espresso nella relazione di revisione rilasciata dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, invitiamo gli azionisti ad approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, così come redatto dagli Amministratori.

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 dei Soci.

Nola, 12 giugno 2023

IL COLLEGIO SINDACALE

Aurelio Fedele


Antonio Zecca


Antonio Giordano




**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 2022

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 2022, 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 2022, 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 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 e che, alla luce di ciò, l'esperto indipendente incaricato al monitoraggio del piano, nella relazione rilasciata in data 15 giugno 2022, ha attestato che il processo di ristrutturazione ex art. 182 bis di CIS possa essere ragionevolmente qualificato come eseguito.

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 2022, 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 2022 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 2022 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, 12 giugno 2023

PricewaterhouseCoopers SpA



Carmine Elio Casalini
(Revisore legale)

