

Bilancio al 31 dicembre 2023
QUARANTASETTESIMO ESERCIZIO



LA CITTÀ DEGLI AFFARI

**C.I.S. Centro Ingresso 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 31.12.2023	17
------------------------------------	----

➤ <i>Stato Patrimoniale</i>	17
-----------------------------	----

➤ <i>Conto Economico</i>	19
--------------------------	----

➤ <i>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</i>	21
---------------------------------------------------	----

➤ <i>Nota Integrativa</i>	22
---------------------------	----

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 31/12/2023

Signori Soci,

nella Nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31 dicembre 2023, 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 2023, si desidera evidenziare che, come a Voi noto, dopo lunga e complessa trattativa, nel corso del mese di dicembre 2023 è stato definito con i Titolari degli SFP un accordo per il riacquisto di n. 103.813.769 SFP di categoria A e n. 52.873.779 di categoria B a fronte del pagamento di un prezzo così determinato:

- Euro 4,5 milioni, da pagarsi alla sottoscrizione dell'atto di trasferimento degli SFP A e B;
- Euro 1,1 milioni, da corrispondere in favore dei Titolari degli SFP CIS, da versarsi in due rate, anche di diverso ammontare, entro il 31 dicembre 2026;
- pagamenti annuali subordinatamente, in funzione e comunque non superiori a quanto, tempo per tempo, incassato, da CIS, a titolo di capitale ed interessi del Credito Finanziario che CIS vanta nei confronti della società Interporto Campano, fino a concorrenza della somma complessiva massima di Euro 9,9 milioni entro e non oltre il 31 dicembre 2030.

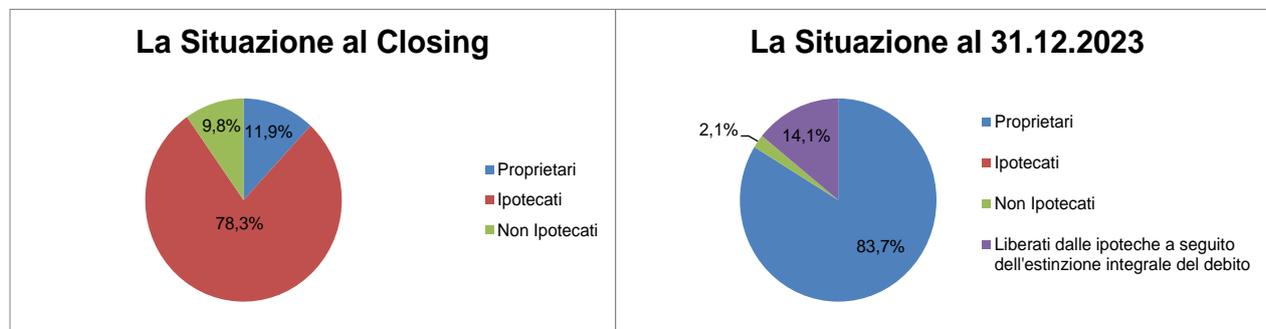
In data 20 dicembre 2023, l'Assemblea dei Soci all'unanimità deliberava favorevolmente l'operazione su descritta prevedendo (i) il contestuale annullamento dei SFP A e B oggetto di riacquisto e (ii) l'integrale utilizzo delle residue Riserve SFP (A e B) e di parte della riserva Contributo Minindustria al fine di azzerare la riserva Perdite a Nuovo.

In data 21 dicembre 2023 si procedeva, quindi, con (i) la sottoscrizione dell'accordo con i Titolari degli SFP per il riacquisto degli SFP A e B emessi da CIS nel 2017 ed il relativo pagamento di quanto dovuto a tale data; (ii) l'annullamento degli SFP A e B riacquistati; e (iii) l'azzeramento della riserva Perdite a Nuovo mediante l'integrale utilizzo delle residue Riserve SFP (A e B) e di parte della riserva Contributo Minindustria.

Con tale operazione, tenuto conto che il debito finanziario era stato già integralmente rimborsato nel corso dei primi mesi dell'anno 2022, è stato estinto completamente l'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"). Conseguentemente, in linea con quanto unanimemente deliberato dall'Assemblea dei Soci del 20 dicembre 2023, si è provveduto a modificare lo Statuto Sociale per eliminare tutti i riferimenti all'AdR in esso contenuti.

Si ricorda che, già al 31 dicembre 2022, furono stipulati tutti gli atti di restrizione ipotecaria e pertanto tutte le ipoteche originariamente iscritte per circa 272 mila metri quadrati di capannoni originariamente ipotecati furono cancellate.

Si evidenzia che alla fine dell'esercizio in esame i capannoni in piena proprietà dei Soci sono pari a circa 291 mila metri quadrati (corrispondenti a ca. l'84% degli immobili del Centro).



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.

Per tali ragioni, la Società ha redatto il presente bilancio d'esercizio in ipotesi di continuità aziendale che si basa sulla ragionevole certezza dell'esistenza di flussi di cassa adeguati nei prossimi 12 mesi in uno scenario che prescinde dagli eventuali effetti di lungo periodo particolarmente negativi dovuti ai conflitti in essere (Russia-Ucraina e Medio Oriente).

Fatti di particolare rilievo

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

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 ha provveduto ovvero provvederà a richiedere il tributo TARI ai singoli conduttori dei capannoni del Centro avendo completato il "censimento" degli immobili mediante la concessionaria Pubbliservizi.

CONFLITTI RUSSIA-UCRAINA E MEDIO-ORIENTE

Il perdurare delle problematiche a livello geopolitico internazionale conseguenti ai conflitti Russia-Ucraina e Israele-Palestina stanno generando effetti economici a livello globale.

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 e della relativa incertezza.

Gli Amministratori ritengono che, in uno scenario che prescinde da effetti negativi dovuti ai conflitti in atto, la Società sarebbe dotata di adeguate risorse per proseguire nell'operatività nel corso del 2024.

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 nel mese di giugno del 2023 è stata depositata la 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.

La prossima udienza è fissata per il prossimo 11 giugno 2024.

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 2023	%	Esercizio 2022	%	Variaz. Assoluta	Variaz. %
CAPITALE CIRCOLANTE	14.636.400	25,74 %	17.409.696	27,86 %	(2.773.296)	(15,93) %
Liquidità immediate	4.251.272	7,48 %	7.984.766	12,78 %	(3.733.494)	(46,76) %
Disponibilità liquide	4.251.272	7,48 %	7.984.766	12,78 %	(3.733.494)	(46,76) %
Liquidità differite	10.312.430	18,14 %	9.219.184	14,75 %	1.093.246	11,86 %
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	8.576.946	15,09 %	7.063.606	11,30 %	1.513.340	21,42 %
Rimanenze	1.735.484	3,05 %	2.155.578	3,45 %	(420.094)	(19,49) %
Ratei e Risconti	72.698	0,13 %	205.746	0,33 %	(133.048)	(64,67) %
Ratei e risconti attivi a BT	72.698	0,13 %	205.746	0,33 %	(133.048)	(64,67) %
IMMOBILIZZAZIONI	42.220.151	74,26 %	45.075.468	72,14 %	(2.855.317)	(6,33) %
Immobilizzazioni immateriali	996	0,00 %	4.367	0,01 %	(3.371)	(77,19) %
Immobilizzazioni materiali	19.481.107	34,26 %	20.044.816	32,08 %	(563.709)	(2,81) %
Immobilizzazioni finanziarie	11.654.648	20,50 %	11.956.328	19,13 %	(301.680)	(2,52) %
Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine	11.064.378	19,46 %	13.050.721	20,89 %	(1.986.343)	(15,22) %
Ratei e risconti attivi a MT/LT	19.022	0,03 %	19.236	0,03 %	(214)	(1,11) %
TOTALE IMPIEGHI	56.856.551	100,00 %	62.485.164	100,00 %	(5.628.613)	(9,01) %

Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Esercizio 2023	%	Esercizio 2022	%	Variaz. Assolute	Variaz. %
CAPITALE DI TERZI	24.704.236	43,45 %	17.225.183	27,57 %	7.479.053	43,42 %
Passività correnti	3.913.444	6,88 %	9.718.422	15,55 %	(5.804.978)	(59,73) %
Debiti a breve termine	3.913.444	6,88 %	9.718.422	15,55 %	(5.804.978)	(59,73) %
Passività consolidate	19.711.717	34,67 %	6.281.778	10,05 %	13.429.939	213,79 %
Debiti a m/l termine	3.386.665	5,96 %	2.235.449	3,58 %	1.151.216	51,50 %
Fondi per rischi e oneri	15.550.700	27,35 %	3.135.700	5,02 %	12.415.000	395,92 %
TFR	774.352	1,36 %	910.629	1,46 %	(136.277)	(14,97) %
Ratei e Risconti	1.079.075	1,90 %	1.224.983	1,96 %	(145.908)	(11,91) %
Ratei e risconti passivi a BT	326.167	0,57 %	316.099	0,51 %	10.068	3,19 %
Ratei e risconti passivi a MT/LT	752.908	1,32 %	908.884	1,45 %	(155.976)	(17,16) %
CAPITALE PROPRIO	32.152.315	56,55 %	45.259.981	72,43 %	(13.107.666)	(28,96) %
Capitale sociale	26.008.819	45,74 %	26.008.819	41,62 %	-	0,00 %
Riserve	3.787.139	6,66 %	186.410.032	298,33 %	(182.622.893)	(97,97) %

Voce	Esercizio 2023	%	Esercizio 2022	%	Variaz. Assolute	Variaz. %
Utili (perdite) portati a nuovo	-	0,00 %	(170.276.055)	(272,51) %	170.276.055	(100,00) %
Utile (perdita) dell'esercizio	2.356.357	4,14 %	3.117.185	4,99 %	(760.828)	(24,41) %
TOTALE FONTI	56.856.551	100,00 %	62.485.164	100,00 %	(5.628.613)	(9,01) %

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 2023	%	Esercizio 2022	%	Variaz. Assolute	Variaz. %
VALORE DELLA PRODUZIONE	18.241.672	100,00 %	17.606.101	100,00 %	635.571	3,61 %
- Consumi di materie prime	152.008	0,83 %	383.791	2,18 %	(231.783)	(60,39) %
- Spese generali	9.040.473	49,56 %	8.053.259	45,74 %	987.214	12,26 %
VALORE AGGIUNTO	9.049.191	49,61 %	9.169.051	52,08 %	(119.860)	(1,31) %
- Altri ricavi	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %
- Costo del personale	1.663.206	9,12 %	1.891.110	10,74 %	(227.904)	(12,05) %
- oneri diversi di gestione	482.684	2,65 %	2.318.240	13,17 %	(1.835.556)	(79,18) %
MARGINE OPERATIVO LORDO	6.903.301	37,84 %	4.959.701	28,17 %	1.943.600	39,19 %
- Ammortamenti e svalutazioni	1.553.047	8,51 %	1.531.844	8,70 %	21.203	1,38 %
RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)	5.350.254	29,33 %	3.427.857	19,47 %	1.922.397	56,08 %
+ Altri ricavi	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %
- Accantonamenti	2.515.000	13,79 %	15.000	0,09 %	2.500.000	16.666,67 %
REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA	2.835.254	15,54 %	3.412.857	19,38 %	(577.603)	(16,92) %
+ Proventi finanziari	393.745	2,16 %	382.805	2,17 %	10.940	2,86 %
RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)	3.228.999	17,70 %	3.795.662	21,56 %	(566.663)	(14,93) %
+ Oneri finanziari	(11.173)	(0,06) %	(44.214)	(0,25) %	33.041	(74,73) %
REDDITO ANTE RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE	3.217.826	17,64 %	3.751.448	21,31 %	(533.622)	(14,22) %

Voce	Esercizio 2023	%	Esercizio 2022	%	Variaz. Assolute	Variaz. %
+ Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	(497.981)	(2,73) %	(395.763)	(2,25) %	(102.218)	25,83 %
REDDITO ANTE IMPOSTE	2.719.845	14,91 %	3.355.685	19,06 %	(635.840)	(18,95) %
- Imposte sul reddito dell'esercizio	363.488	1,99 %	238.500	1,35 %	124.988	52,41 %
REDDITO NETTO	2.356.357	12,92 %	3.117.185	17,71 %	(760.828)	(24,41) %

Principali indicatori della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica

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

INDICE	Esercizio 2023	Esercizio 2022	Variazioni %
Indice di indebitamento	0,77	0,38	101,89 %
<i>L'indice esprime il rapporto fra il capitale di terzi e il capitale proprio</i>			
Oneri finanziari su fatturato	0,11%	0,43 %	(75,08) %
<i>L'indice esprime il rapporto tra gli oneri finanziari ed il fatturato dell'azienda</i>			
Capitale circolante netto	10.396.789	7.375.175	40,97 %
<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.	7,33 %	6,89 %	6,41 %
<i>L'indice misura la redditività del capitale proprio investito nell'impresa</i>			
R.O.I.	9,41 %	5,49 %	71,53 %
<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 Società, per gli assetti organizzativi e presidi che autonomamente ha ritenuto di porre in essere, 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.

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/ grandi 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.

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

Principali indicatori non finanziari

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

Informativa sull'ambiente

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

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

Informazioni sulla gestione del personale

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

Attività di ricerca e sviluppo

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

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

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

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

Società	Crediti finanziari	Altri titoli immobilizzati	Crediti Commerciali	Debiti Commerciali	Ricavi	Costi
Interporto Campano S.p.A.	10.084.013	7.000.000	590.483	812.569	955.634	1.151.785
CISFI S.p.A.	-	-	20.369	-	1.000	-
Interporto Servizi Cargo S.p.A.	-	-	-	-	-	-
ISC Intermodal S.r.l.	-	-	-	-	-	16.934
T.I.N. S.p.A.	-	-	160.172	-	-	-
	10.084.013	7.000.000	771.024	812.569	956.634	1.168.719

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 2023 (pari a ca 0,2 €/M) - e sono esposti al netto dell'ammontare di Euro 7 milioni versati da Interporto Campano a rimborso del Finanziamento MPS al momento della vendita del pacchetto azionario detenuto da Interporto in Gesac (cd. Debito regresso), la cui eventuale futura debenza risulta subordinata a talune previsioni dei rispettivi AdR.

Gli altri titoli immobilizzati si riferiscono all'ammontare del prestito obbligazionario "Convertendo" emesso da Interporto Campano S.p.A. e sottoscritto da CIS in sede di Closing del valore nominale al 31 dicembre 2023 di circa Euro 19,4 milioni oltre gli interessi maturati fino a tale data (circa Euro 1,3 milioni al tasso dell'1% annuo), esposti al netto del relativo fondo svalutazione di circa Euro 13,7 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 residuo ancora dovuto al CIS per la realizzazione di una centrale tecnologica per le telecomunicazioni formatosi in esercizi precedenti.

Azioni proprie

Nel prospetto di seguito riportato si riepiloga la situazione relativa alle azioni proprie con riferimento al 31 dicembre 2023 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	31/12/2022	Incrementi	Decrementi	31/12/2023
Azioni proprie	1.581.358	-	233.203	1.348.155

Al 31 dicembre 2023 la Società possiede n. 3.955.896 azioni proprie (n. 4.544.064 al 31 dicembre 2022) del valore nominale complessivo di Euro 2.057.066 (Euro 2.362.913 al 31 dicembre 2022), pari al 7,91% (9,09% al 31 dicembre 2022) 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, la Società, tenuto conto dell'uscita definitiva e completa dall'AdR – per effetto dell'operazione di riacquisto (e della contestuale cancellazione) degli SFP emessi nel 2017, potrà concentrarsi nel cementare la crescita e l'ulteriore rilancio delle attività del Centro.

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

La Società non detiene strumenti finanziari derivati mentre, come più ampiamente illustrato in precedenza, in data 21 dicembre 2023 ha provveduto al riacquisto ed al contestuale annullamento di tutti gli Strumenti Finanziari Partecipativi di categoria A e B sottoscritti nel 2017 dai creditori finanziari.

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 31/12/2023 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, 24 aprile 2024

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Ferdinando Grimaldi

BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31/12/2023

Stato Patrimoniale Ordinario

	31/12/2023	31/12/2022
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	-	-
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	996	4.367
<i>Totale immobilizzazioni immateriali</i>	996	4.367
II - Immobilizzazioni materiali	-	-
1) terreni e fabbricati	18.652.475	19.040.326
2) impianti e macchinario	605.609	766.482
3) attrezzature industriali e commerciali	164.691	207.787
4) altri beni	11.731	17.370
5) immobilizzazioni in corso e acconti	46.601	12.851
<i>Totale immobilizzazioni materiali</i>	19.481.107	20.044.816
III - Immobilizzazioni finanziarie	-	-
1) partecipazioni in	-	-
d-bis) altre imprese	4.653.944	4.955.624
<i>Totale partecipazioni</i>	4.653.944	4.955.624
3) altri titoli	7.000.704	7.000.704
<i>Totale immobilizzazioni finanziarie</i>	11.654.648	11.956.328
<i>Totale immobilizzazioni (B)</i>	31.136.751	32.005.511
C) Attivo circolante		
I – Rimanenze	-	-
4) prodotti finiti e merci	1.735.484	2.155.578
<i>Totale rimanenze</i>	1.735.484	2.155.578
II – Crediti	-	-
1) verso clienti	7.677.897	9.516.345
esigibili entro l'esercizio successivo	6.547.580	6.397.976
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.130.317	3.118.369
5-bis) crediti tributari	54.872	157.296
esigibili entro l'esercizio successivo	54.872	157.296
5-quater) verso altri	11.908.555	10.440.686

	31/12/2023	31/12/2022
esigibili entro l'esercizio successivo	1.974.493	508.334
esigibili oltre l'esercizio successivo	9.934.062	9.932.352
<i>Totale crediti</i>	19.641.324	20.114.327
IV - Disponibilita' liquide	-	-
1) depositi bancari e postali	4.248.348	7.983.254
3) danaro e valori in cassa	2.924	1.512
<i>Totale disponibilita' liquide</i>	4.251.272	7.984.766
<i>Totale attivo circolante (C)</i>	25.628.080	30.254.671
D) Ratei e risconti	91.720	224.982
<i>Totale attivo</i>	56.856.551	62.485.164
Passivo		
A) Patrimonio netto	32.152.315	45.259.981
I – Capitale	26.008.819	26.008.819
II – Riserva da soprapprezzo delle azioni	1.403.151	1.600.377
III – Riserve di rivalutazione	1.867.985	1.867.985
IV – Riserva legale	936.596	780.737
VI – Altre riserve, distintamente indicate	-	-
Varie altre riserve	927.562	183.742.291
<i>Totale altre riserve</i>	927.562	183.742.291
VIII – Utili (perdite) portati a nuovo	-	(170.276.055)
IX – Utile (perdita) dell'esercizio	2.356.357	3.117.185
X – Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(1.348.155)	(1.581.358)
Totale patrimonio netto	32.152.315	45.259.981
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	15.550.700	3.135.700
<i>Totale fondi per rischi ed oneri</i>	15.550.700	3.135.700
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	774.352	910.629
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	-	-
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
6) acconti	39.535	56.291
esigibili entro l'esercizio successivo	39.535	56.291
7) debiti verso fornitori	2.862.726	4.168.217

	31/12/2023	31/12/2022
esigibili entro l'esercizio successivo	2.862.726	4.168.217
12) debiti tributari	449.764	377.822
esigibili entro l'esercizio successivo	449.764	353.403
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	24.419
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	69.657	120.401
esigibili entro l'esercizio successivo	69.657	120.401
14) altri debiti	1.877.387	5.230.100
esigibili entro l'esercizio successivo	491.762	5.020.110
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.385.625	209.990
<i>Totale debiti</i>	<i>7.300.109</i>	<i>11.953.871</i>
E) Ratei e risconti	1.079.075	1.224.983
<i>Totale passivo</i>	<i>56.856.551</i>	<i>62.485.164</i>

Conto Economico Ordinario

	31/12/2023	31/12/2022
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	10.393.647	10.249.548
5) altri ricavi e proventi	-	-
Altri	7.848.025	7.356.553
<i>Totale altri ricavi e proventi</i>	<i>7.848.025</i>	<i>7.356.553</i>
<i>Totale valore della produzione</i>	<i>18.241.672</i>	<i>17.606.101</i>
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	35.963	51.268
7) per servizi	8.946.435	7.928.220
8) per godimento di beni di terzi	94.038	125.039
9) per il personale	-	-
a) salari e stipendi	1.180.607	1.228.136
b) oneri sociali	370.726	415.942
c) trattamento di fine rapporto	94.921	155.875
e) altri costi	16.952	91.157
<i>Totale costi per il personale</i>	<i>1.663.206</i>	<i>1.891.110</i>
10) ammortamenti e svalutazioni	-	-
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	3.611	3.506

	31/12/2023	31/12/2022
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	818.885	803.027
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide	730.551	725.311
<i>Totale ammortamenti e svalutazioni</i>	<i>1.553.047</i>	<i>1.531.844</i>
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	116.045	332.523
12) accantonamenti per rischi	15.000	15.000
13) altri accantonamenti	2.500.000	-
14) oneri diversi di gestione	482.684	2.318.240
<i>Totale costi della produzione</i>	<i>15.406.418</i>	<i>14.193.244</i>
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	2.835.254	3.412.857
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari	-	-
d) proventi diversi dai precedenti	-	-
Altri	393.745	382.805
<i>Totale proventi diversi dai precedenti</i>	<i>393.745</i>	<i>382.805</i>
<i>Totale altri proventi finanziari</i>	<i>393.745</i>	<i>382.805</i>
17) interessi ed altri oneri finanziari	-	-
altri	11.173	44.214
<i>Totale interessi e altri oneri finanziari</i>	<i>11.173</i>	<i>44.214</i>
<i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i>	<i>382.572</i>	<i>338.591</i>
D) Rettifiche di valore di attivita' e passivita' finanziarie		
19) svalutazioni	-	-
a) di partecipazioni	301.674	199.456
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	196.307	196.307
<i>Totale svalutazioni</i>	<i>497.981</i>	<i>395.763</i>
<i>Totale delle rettifiche di valore di attivita' e passivita' finanziarie (18-19)</i>	<i>(497.981)</i>	<i>(395.763)</i>
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)	2.719.845	3.355.685
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	363.488	238.500
imposte relative a esercizi precedenti	-	-
<i>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>	<i>363.488</i>	<i>238.500</i>
21) Utile (perdita) dell'esercizio	2.356.357	3.117.185

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	Importo al 31/12/2023	Importo al 31/12/2022
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	2.356.357	3.117.185
Imposte sul reddito	363.488	238.500
Interessi passivi/(attivi)	(382.572)	(338.591)
(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>2.337.273</i>	<i>3.059.844</i>
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	2.609.921	170.875
Ammortamenti delle immobilizzazioni	822.496	806.533
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	497.981	395.763
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	-	(6.517)
<i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	<i>3.930.398</i>	<i>1.366.654</i>
<i>2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>6.267.671</i>	<i>4.426.498</i>
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	116.045	332.523
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	1.838.448	(1.825.193)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(1.305.491)	1.533.805
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	133.262	15.293
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(145.908)	(160.199)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(5.954.327)	774.032
<i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>(5.317.971)</i>	<i>670.261</i>
<i>3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>949.700</i>	<i>5.096.759</i>
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	185.721	175.348
(Imposte sul reddito pagate)	(238.500)	(216.089)
(Utilizzo dei fondi)	(231.198)	(48.221)
<i>Totale altre rettifiche</i>	<i>(283.977)</i>	<i>(88.962)</i>
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	665.723	5.007.797
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(33.750)	(132.545)

	Importo al 31/12/2023	Importo al 31/12/2022
Disinvestimenti	98.796	142.850
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(240)	(240)
Immobilizzazioni finanziarie		
Disinvestimenti		
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	64.806	10.065
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
(Rimborso finanziamenti)	-	(2.150.578)
Mezzi propri		
(Rimborso di capitale)	(4.500.000)	-
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	35.977	25.609
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(4.464.023)	(2.124.969)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(3.733.494)	2.892.893
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	7.983.254	5.089.868
Danaro e valori in cassa	1.512	2.005
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	7.984.766	5.091.873
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	4.248.348	7.983.254
Danaro e valori in cassa	2.924	1.512
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	4.251.272	7.984.766
Differenza di quadratura		

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci, la presente Nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2023. CIS - CENTRO INGROSSO SVILUPPO CAMPANIA "GIANNI NAPPI" S.P.A ("CIS" o la "Società") gestisce il polo per il commercio all'ingrosso più grande d'Europa, con una superficie di circa 1 milione di mq.

Il presente bilancio d'esercizio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione nel maggior termine di 180 giorni così come consentito dall'art. 3, comma 3, D.L. n. 183/2020 (convertito in L. 21/2021), che riporta un utile dell'esercizio di Euro 2.356.357 ed un Patrimonio netto di Euro 32.152.315, è stato predisposto nel presupposto della continuità aziendale che si basa sulla ragionevole certezza dell'esistenza di flussi di cassa adeguati nei prossimi 12 mesi, tenuto anche conto della corretta e definitiva esecuzione dell'Accordo di Ristrutturazione e del relativo piano di risanamento attestato ex art. 182 bis L.F. ("Accordo" o l'"Accordo di Ristrutturazione" o "AdR") a

seguito (i) del rimborso integrale del debito finanziario - avvenuto già nel mese di marzo del 2022 – e (ii) dell'operazione di riacquisto e del contestuale annullamento degli Strumenti Finanziari Partecipativi ("SFP") – avvenuta in data 21 dicembre 2023 – in linea con quanto deliberato dall'Assemblea dei Soci tenutasi in data 20 dicembre 2023.

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 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.

FATTI INTERVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Non ci sono eventi di rilievo intervenuti dopo la data di chiusura dell'esercizio al 31 dicembre 2023 da segnalare.

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 di costo di conto economico delle pertinenti classi, dovendo prevalere il criterio della classificazione “per natura” dei costi.

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

Principi di redazione

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

Struttura e contenuto del prospetto di bilancio

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

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

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

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

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

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

Cambiamenti di principi contabili

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

Correzione di errori rilevanti

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

Criteri di valutazione applicati

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

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

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

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

Immobilizzazioni immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

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

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

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

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

Immobilizzazioni materiali

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Terreni e fabbricati

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

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

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

Immobilizzazioni in corso e acconti

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

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

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

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

Altri titoli

L'art. 2426, comma 1, numero 1 del Codice civile prevede per la voce in oggetto l'applicazione del criterio del costo ammortizzato. La Società si è avvalsa della facoltà prevista dall'articolo 12 comma 2 del D.lgs. 139/2015 il quale prevede che le modificazioni prescritte dall'articolo 2426, comma 1, numero 1, Codice civile (criterio del costo ammortizzato) "possono non essere applicate alle componenti delle voci riferite ad operazioni che non hanno ancora esaurito i loro effetti in bilancio". La Società, pertanto, applica il costo ammortizzato esclusivamente ai titoli iscritti in bilancio successivamente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2016.

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

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

Per i titoli di debito per i quali sia stata verificata l'irrelevanza 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 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 attivi

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 2023 è pari a circa Euro 1.000 (circa Euro 4.000 al 31 dicembre 2022).

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 2023 per circa Euro 3,6 mila.

Nella tabella sono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio			
Costo	15.458	99.002	114.460
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	11.091	99.002	110.093
Valore di bilancio	4.367	-	4.367
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	240	-	240
Ammortamento dell'esercizio	3.611	-	3.611
<i>Totale variazioni</i>	<i>(3.371)</i>	<i>-</i>	<i>(3.371)</i>
Valore di fine esercizio			
Costo	15.698	99.002	114.700
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	14.702	99.002	113.704
Valore di bilancio	996	-	996

Immobilizzazioni materiali

Il saldo della voce al 31 dicembre 2023 è pari a circa Euro 19,5 milioni (circa Euro 20,0 milioni al 31 dicembre 2022).

Il decremento netto di circa Euro 0,5 milioni si riferisce (i) all'incremento per circa Euro 0,3 milioni conseguente al rientro nella categoria Fabbricati del valore netto contabile di ca 4,4 K/Mq di capannoni rivenienti dalla voce Rimanenze a seguito della relativa ricollocazione in locazione, (ii) al decremento per circa Euro 0,1 milioni conseguente alla riclassifica nella categoria Rimanenze del valore netto contabile di ca 1,9 K/Mq di capannoni a seguito di disdetta dei relativi contratti di locazione, (iii) al decremento per circa Euro 0,6 milioni relativo agli ammortamenti dell'esercizio, (iv) al decremento per circa Euro 0,1 milioni relativo ai riscatti di capannoni effettuati nel corso del 2023 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%.

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 Tributari). Si attesta che il valore rivalutato non è superiore ai limiti di valore previsti dalla normativa.

Nella tabella sono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	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
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	-	-	-	-	33.750	33.750
Rivalutazione monetaria	-	-	-	-	-	-
Svalutazioni	-	-	-	-	-	-

Incrementi netti per collocamenti in locazione e leasing	337.812	-	-	-	-	337.812
Decrementi netti per rientro in possesso dei capannoni	33.763	-	-	-	-	33.763
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-	-	-	-
Decrementi del costo storico per alienazioni, dismissioni e riscatti (del valore di bilancio)	2.967.315	-	-	-	-	2.967.315
Decremento dei fondi ammortamento per alienazioni, dismissioni e riscatti (del valore di bilancio)	(2.428.879)	-	-	-	-	(2.428.879)
Ammortamento dell'esercizio	609.276	160.873	43.096	5.639	-	818.884
Utilizzo Fondo Svalutazione	455.812	-	-	-	-	455.812
Arrotondamenti	-	-	-	-	-	-
<i>Totale variazioni</i>	<i>(387.851)</i>	<i>(160.873)</i>	<i>(43.096)</i>	<i>(5.639)</i>	<i>33.750</i>	<i>(563.709)</i>
Valore di fine esercizio						
Costo	54.478.886	27.613.781	1.315.380	902.844	46.601	84.357.492
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	27.332.393	27.008.172	1.150.689	891.113	-	56.382.367
Rivalutazioni	1.925.758	-	-	-	-	1.925.758
Svalutazioni	10.419.776	-	-	-	-	10.419.776
Valore di bilancio	18.652.475	605.609	164.691	11.731	46.601	19.481.107

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	57.683.691	Costo
Ammortamenti esercizi precedenti	(29.569.052)	Ammortamenti (f.do ammortamento)
Rivalutazione monetaria esercizio precedente	1.925.758	Rivalutazioni
Svalutazione esercizi precedenti	(11.000.071)	Svalutazioni
Saldo al 31/12/2022	19.040.326	Valore di Bilancio 2022
Movimentazioni 2023:		
Acquisizione dell'esercizio	-	Incrementi per acquisizioni
Capitalizzazioni dell'esercizio	-	Riclassifiche

Rivalutazioni dell'esercizio	-	Rivalutazione monetaria
Svalutazioni dell'esercizio	-	Svalutazioni
Riscatti	(98.796)	Decrementi del costo storico per alienazioni, dismissioni e riscatti (del valore di bilancio)
Ammortamenti dell'esercizio	(609.276)	Ammortamento dell'esercizio
Utilizzo fondo svalutazione dell'esercizio	16.172	Svalutazioni
Altri movimenti:		
Incrementi per cespiti rinvenuti dalla voce Rimanenze per collocazione in locazione	337.812	
<i>Costo storico</i>	<i>1.345.763</i>	Incrementi netti per collocamenti in locazione e leasing
<i>Fondo svalutazione</i>	<i>(1.007.951)</i>	Incrementi netti per collocamenti in locazione e leasing
Decrementi per riclassifica a Rimanenza di cespiti rientrati nelle disponibilità della Società	(33.763)	
<i>Costo storico</i>	<i>(1.583.253)</i>	Decrementi netti per rientro in possesso capannoni
<i>Fondo ammortamento</i>	<i>417.056</i>	Decrementi netti per rientro in possesso capannoni
<i>Fondo svalutazione</i>	<i>1.132.434</i>	Decrementi netti per rientro in possesso capannoni
Cessioni dell'esercizio	-	
<i>Costo storico</i>	-	Decrementi del costo storico per alienazioni, dismissioni e riscatti (del valore di bilancio)
<i>Fondo ammortamento</i>	-	Decrementi dei fondi ammortamento per alienazioni, dismissioni e riscatti (del valore di bilancio)
Svalutazioni dell'esercizio	-	Svalutazioni
<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)
Elisioni cespiti per riscatti	-	
<i>Costo storico</i>	<i>(2.868.519)</i>	Decremento del costo storico per alienazioni, dismissioni e riscatti (del valore di bilancio)
<i>Fondo ammortamento</i>	<i>2.428.879</i>	Decrementi dei fondi ammortamento per alienazioni, dismissioni e riscatti (del valore di bilancio)
<i>Fondo Svalutazione</i>	<i>439.640</i>	Svalutazioni
Saldo al 31/12/2023	18.652.475	Valore di Bilancio 2023

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	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Terreni	5.564.062	5.564.062	-
Beni in Leasing	692.160	853.120	(160.960)
Beni in Locazione	1.156.983	876.584	280.399

Infrastrutture del Centro e altri beni	11.239.270	11.746.560	(507.290)
Totale Terreni e Fabbricati	18.652.475	19.040.326	(387.851)

Come si evince dalla suesposta tabella, la voce Terreni e Fabbricati al 31 dicembre 2023 è pari a circa Euro 18,7 milioni (Euro 19,0 milioni al 31 dicembre 2022) 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 0,7 milioni, il valore netto contabile dei Capannoni e delle Torri concesse in locazione finanziaria, riconducibile prevalentemente alle quote di riscatto dei contratti di leasing ancora in essere, (iii) per circa Euro 1,2 milioni, il valore netto contabile dei Capannoni e delle Torri concesse in locazione e (iv) per circa Euro 11,2 milioni, il valore netto contabile degli altri immobili di proprietà della Società (circa Euro 2,8 milioni) nonché delle Infrastrutture del Centro (circa Euro 8,4 milioni).

Il decremento netto della voce, pari a circa Euro 0,4 milioni, si riferisce (i) per circa Euro 0,3 milioni, all’incremento conseguente al rientro nella categoria Fabbricati del valore netto contabile di ca 4,4 K/Mq di capannoni rivenienti dalla voce Rimanenze a seguito della relativa ricollocazione in locazione; (ii) per circa Euro 0,6 milioni al decremento per l’ammortamento dell’esercizio 2023 e (iii) per circa Euro 0,1 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	15.074.829
Fondo Ammortamento	(11.646.683)
Fondo Svalutazione	(2.575.026)
Valore netto contabile di inizio esercizio	853.120
Incrementi costo storico	-
Decrementi costo storico	(2.967.315)
Riclassifiche costo storico	(428.504)
Ammortamenti	(65.529)
Decrementi Fondo Ammortamento	2.428.878
Riclassifiche Fondo Ammortamento	415.698
Variazioni Fondo Svalutazione	455.812
Riclassifiche Fondo Svalutazione	-
Totale variazione nell’esercizio	(160.960)
Costo storico	11.679.010
Fondo Ammortamento	(8.867.636)
Fondo Svalutazione	(2.119.214)
Valore netto contabile di fine esercizio	692.160

Impianti e macchinari

Il saldo della voce al 31 dicembre 2023 pari a circa Euro 0,6 milioni (circa Euro 0,8 milioni al 31 dicembre 2022) si riferisce agli impianti del Centro (illuminazione, incluse insegne, idrico, elettrico, antincendio ecc).

Il decremento di circa Euro 0,2 milioni si riferisce agli ammortamenti dell'esercizio in esame.

Immobilizzazioni in corso e acconti

Il saldo della voce al 31 dicembre 2023 è pari a circa Euro 47 mila (circa Euro 13 mila al 31 dicembre 2022). L'incremento si riferisce all'acconto versato per i lavori di ripristino dei tabelloni pubblicitari del viale centrale del Centro (cd Totem).

Immobilizzazioni finanziarie

Il saldo della voce al 31 dicembre 2023 pari a circa Euro 11,7 milioni (circa Euro 12 milioni al 31 dicembre 2022) risulta così composto:

Immobilizzazioni finanziarie	Valore al 31/12/2023	Valore al 31/12/2022	Variazioni
Partecipazioni in altre imprese	4.653.944	4.955.624	(301.680)
Altri Titoli	7.000.704	7.000.704	-
Totale immobilizzazioni finanziarie	11.654.648	11.956.328	(301.680)

Partecipazioni in altre imprese

Il saldo della voce al 31 dicembre 2023 pari a circa Euro 4,7 milioni (circa Euro 5,0 milioni al 31 dicembre 2022) risulta così composto:

Denominazione	Città o Stato Estero	Capitale sociale	Patrimonio netto	Utile / (Perdita)	% Poss.	Patrimonio netto di pertinenza	Bilancio
Banca di Credito Popolare S.C.p.A.	T.d. Greco	20.038.700	195.098.000	5.258.000	0,0002%	377	243
Interporto Campano S.p.A.*	Napoli	33.536.070	38.131.818	(3.400.599)	8,8704%	3.382.448	3.382.448
Cisfi SpA**	Napoli	32.346.596	23.493.000	(8.561.000)	6,6434%	1.560.738	1.270.253
Fondazione ITS Moda Campania	Napoli	62.500	62.500	---	1,600%	1.000	1.000
							4.653.944

* Dati relativi all'ultimo bilancio approvato al 31 dicembre 2022 della società Interporto Campano SpA.

** Dati relativi all'ultimo bilancio approvato al 31 dicembre 2022 della società Cisfi SpA.

La Società detiene in portafoglio:

- N. 15 azioni della Banca di Credito Popolare provenienti dalla conversione delle n. 460 azioni che la società possedeva in Banca Regionale di Sviluppo a seguito della fusione per incorporazione avvenuta a dicembre 2022 con effetti contabili a decorrere dal 1° gennaio 2023. Il valore in bilancio è stato adeguato sulla base della comunicazione del valore delle

azioni al 31 dicembre 2023 inviata dalla Banca, corrispondente ad Euro 16,20 cadauna. I dati esposti in tabella sono riferiti al bilancio al 31 dicembre 2022, 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 2022 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 2022 presentato all'Assemblea dei soci del 18 luglio 2023.

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 2022, che rappresenta l'ultimo bilancio approvato, da cui emergerebbe un maggior valore di circa Euro 0,3 milioni. Tuttavia, in considerazione della possibilità che il Gruppo CISFI possa conseguire ulteriori perdite nel 2023 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 al 31 dicembre 2023 pari a circa Euro 7,0 milioni (circa Euro 7,0 milioni al 31 dicembre 2022) risulta così composto:

Descrizione	Valore al 31/12/2022	Incrementi	Decrementi	Valore al 31/12/2023
Altri titoli azionari (Unicredit)	704	-	-	704
Prestito Obbligazionario "convertendo"	20.480.511	196.308	-	20.676.819
SFP cat. B	14.703	-	-	14.703
Totale valore nominale (A)	20.495.918	196.308	-	20.692.226
Fondo Svalutazione Prestito Obbligazionario "convertendo"	(13.480.511)	(196.308)	-	(13.676.819)
Fondo svalutazione SFP cat. B	(14.703)	-	-	(14.703)
Totale fondi svalutazione (B)	(13.495.214)	(196.308)	-	(13.691.522)
Totale Altri Titoli (A+B)	7.000.704	-	-	7.000.704

La voce Altri Titoli, il cui importo netto è complessivamente pari a circa Euro 7,0 milioni (circa Euro 7,0 milioni al 31 dicembre 2022), si riferisce al prestito obbligazionario “Convertendo” emesso da Interporto Campano di nominali circa Euro 20,7 milioni, al netto del relativo fondo svalutazione di circa Euro 13,7 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 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 al 31 dicembre 2023 è pari a circa Euro 1,7 milioni (Euro 2,2 milioni al 31 dicembre 2022).

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

Al 31 dicembre 2023 la superficie complessiva dei capannoni in possesso della Società è di circa 26,3 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:

Descrizione	Valore al 31/12/2022	Incrementi	Decrementi	Valore al 31/12/2023
Valore lordo	21.771.452	1.166.197	(2.730.220)	20.207.429
Fondo Svalutazione	(19.615.874)	(1.132.434)	2.276.363	(18.471.945)
Totale Rimanenze	2.155.578	33.763	(453.857)	1.735.484

L'incremento netto della voce si riferisce al rientro in possesso della Società di circa 1,9 mila metri quadrati di capannoni di cui circa 1,2 mila metri quadrati per disdette di locazioni e circa 0,7 mila metri quadrati rivenienti dalla restituzione dell'ultimo cespite ancora in possesso di una società in concordato preventivo.

Il decremento netto della voce di circa Euro 0,4 milioni si riferisce (i) per circa Euro 0,3 milioni alla locazione di circa 4,4 mila metri quadrati di capannoni ad un canone annuo medio a regime di circa Euro 79/mq (riclassificati, quindi, nella voce Fabbricati) e (ii) per circa Euro 0,1 milioni a vendite di circa 3,7 mila metri quadrati che hanno comportato una plusvalenza di ca Euro 4 milioni contabilizzata a conto economico.

Gli amministratori non hanno individuato *impairment indicators* al 31 dicembre 2023 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 al 31 dicembre 2023 è pari a circa Euro 19,6 milioni (circa Euro 20,1 milioni al 31 dicembre 2022) ed è esposto al netto di un fondo svalutazione crediti pari a circa Euro 8,3 milioni (Euro 12,6 milioni al 31 dicembre 2022).

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.

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti	9.516.345	(1.838.448)	7.677.897	6.547.580	1.130.317
<i>Crediti verso clienti (lordo)</i>	<i>22.116.345</i>	<i>(6.175.992)</i>	<i>15.940.353</i>	<i>14.797.136</i>	<i>1.143.217</i>
<i>Fondo svalutazione Crediti verso clienti</i>	<i>(12.600.000)</i>	<i>4.337.544</i>	<i>(8.262.456)</i>	<i>(8.249.556)</i>	<i>(12.900)</i>
Crediti tributari	157.296	(102.424)	54.872	54.872	-
Crediti verso altri	10.440.686	1.467.869	11.908.555	1.974.493	9.934.062
Totale	20.114.327	(473.003)	19.641.324	8.576.945	11.064.379

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	11.235.951	1.111.555	-	12.347.506	(6.299.327)	6.048.179
Verso clienti terzi	2.789.504	31.662	-	2.821.166	(1.962.472)	858.694
Verso società del Gruppo Cisfi	771.681	-	-	771.681	(657)	771.024

Totale Crediti verso clienti	14.797.136	1.143.217	-	15.940.353	(8.262.456)	7.677.897
Crediti tributari	54.872	-	-	54.872	-	54.872
Verso altri	1.803.015	21.527	-	1.824.542	-	1.824.542
Verso Interporto Campano per finanziamenti	171.478	-	9.912.535	10.084.013	-	10.084.013
Totale Crediti verso Altri	1.974.493	21.527	9.912.535	11.908.555	-	11.908.555
Totale	16.826.501	1.164.744	9.912.535	27.903.780	(8.262.456)	19.641.324

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:

Descrizione	Scaduto	Non scaduto	Totale
Per submutuo	4.018.351	-	4.018.351
Per leasing	68.916	12.241	81.157
Per servizi gestione centro	3.137.464	1.101.198	4.238.662
Per dilazioni	382.129	67.949	450.078
Per locazioni e varie minori	73.636	41.054	114.690
Per servizio di smaltimento rifiuti:			
- Anni precedenti	479.559	-	479.559
- Anno 2023 da fatturare	-	520.081	520.081
Per TARI:			
- Anni precedenti	114.204	-	114.204
- TARI 2015-2022 dilazionata	650.026	1.680.698	2.330.724
Fondo svalutazione crediti	(6.128.647)	(170.680)	(6.299.327)
Totale	2.795.638	3.252.541	6.048.179

I crediti verso clienti Soci di circa Euro 6,0 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:

Descrizione	Importo
Rotor	94.865
Per fatture emesse per leasing, servizi gestione centro, submutui, locazioni, ecc.	1.915.727
Per fatture/nc da emettere per serv. gest. centro, locazioni, ecc.	585.657
Per smaltimento rifiuti:	
- Anni precedenti	51.467
- Anno 2023 da fatturare	12.583
Per TARI:	
- Anni precedenti	66.555
- TARI 2015-2022 dilazionata	94.315
Fondo Svalutazione Crediti	(1.962.472)
Totale	858.694

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 31/12/2022	12.600.000
Accantonamenti per crediti verso soci	679.536
Accantonamenti per crediti verso terzi	50.358
Accantonamenti per crediti verso società del Gruppo Cisfi	657
Utilizzi per passaggi a perdita definitivi	(4.960.706)
Rilasci a seguito di incassi	(107.389)
Saldo al 31/12/2023	8.262.456

La voce "Rilasci a seguito di incassi", di circa Euro 0,1 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 5,0 milioni si riferisce a transazioni concluse con alcune controparti nel corso del 2023 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 Tributari

Il saldo della voce al 31 dicembre 2023, pari a circa Euro 0,1 milioni (Euro 0,2 milioni al 31 dicembre 2022), si riferisce prevalentemente al residuo credito per IRES alla chiusura dell'esercizio, alle ritenute sugli interessi attivi di conto corrente ed all'acconto per imposta sostitutiva sul TFR.

Crediti verso Altri

Il saldo della voce al 31 dicembre 2023, pari a circa Euro 11,9 milioni (Euro 10,4 milioni al 31 dicembre 2022), è così costituito:

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Crediti verso Interporto Campano SpA	10.084.013	10.255.491	(171.478)
Anticipi a fornitori	7.177	6.761	416
Crediti verso dipendenti	116.643	91.032	25.611
Crediti per rimborsi assicurativi	1.606.250	-	1.606.250
Crediti verso Equitalia	46.113	46.113	-
Altri crediti	48.359	41.289	7.070
Totale	11.908.555	10.440.686	1.467.869

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 2023 (pari a circa Euro 0,2 milioni) - 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 accordi.

Ad oggi, Interporto Campano SpA sta provvedendo con regolarità al pagamento dei debiti finanziari secondo le previsioni dell'AdR IC e, pertanto, gli amministratori ritengono recuperabile tale credito, unitamente alla voce Altri Titoli per Euro 7 milioni vantati verso la medesima controparte. Si evidenzia inoltre che relativamente ai 17€/M ca. di Credito Finanziario, nell'eventuale denegato scenario in cui Interporto Campano S.p.A. non dovesse rimborsarli, l'effetto netto sul bilancio di CIS sarebbe dell'ordine di ca. 7 €/M in quanto non sarebbe dovuto ai cedenti l'ammontare di 9,9€/M contabilizzato tra i fondi rischi.

Il credito per rimborsi assicurativi di Euro 1,6 milioni rappresenta l'importo riconosciuto dalle compagnie assicuratrici a risarcimento dei danni subiti dai capannoni per l'incendio del 2017 (ca. Euro 2,6 milioni) al netto di quanto già incassato nell'esercizio in esame (ca. Euro 1,0 milioni).

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

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

Area geografica	Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
Italia	7.677.897	54.872	11.908.555	19.641.324
Totale	7.677.897	54.872	11.908.555	19.641.324

Disponibilità liquide

Il saldo della voce al 31 dicembre 2023 è pari a circa Euro 4,3 milioni (circa Euro 8,0 milioni al 31 dicembre 2022).

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	7.983.254	(3.734.906)	4.248.348
danaro e valori in cassa	1.512	1.412	2.924
Totale	7.984.766	(3.733.494)	4.251.272

La voce "Depositi bancari e postali", pari a circa Euro 4,3 milioni al 31 dicembre 2023, è costituita da valori e depositi effettivamente disponibili.

Ratei e risconti attivi

Il saldo della voce al 31 dicembre 2023 è pari a circa Euro 0,1 milioni (circa Euro 0,2 milioni al 31 dicembre 2022).

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	224.982	(133.262)	91.720
Totale ratei e risconti attivi	224.982	(133.262)	91.720

La composizione della voce è così dettagliata:

Descrizione	Importo 2023	Importo 2022	Variazioni
Risconti per assicurazioni	31.550	168.425	(136.875)
Risconti per consulenze fotovoltaico	17.249	19.713	(2.464)
Altri risconti	42.921	36.844	6.077
Totale	91.720	224.982	(133.262)

La durata temporale è la seguente:

- risconti di durata inferiore all'anno: circa Euro 73 mila;
- risconti di durata superiore all'anno ed inferiore a cinque anni: circa Euro 14 mila;
- risconti aventi durata superiore a cinque anni: circa Euro 5 mila.

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 al 31 dicembre 2023 è pari a circa Euro 32,2 milioni (circa Euro 45,3 milioni al 31 dicembre 2022) e si è decrementato di circa Euro 13,1 milioni per effetto dell'operazione di riacquisto - con contestuale annullamento - degli SFP di categoria A e B emessi dalla Società nel 2017 – avvenuta in data 21 dicembre 2023 in linea con quanto deliberato dall'Assemblea dei Soci in data 20 dicembre 2023 - al netto dell'utile dell'esercizio 2023.

Dopo lunga e complessa trattativa, infatti, si è definito con i Titolari degli SFP un accordo per il riacquisto di n. 103.813.769 SFP di categoria A e n. 52.873.779 di categoria B a fronte del pagamento di un prezzo così determinato:

- Euro 4,5 milioni, da pagarsi alla sottoscrizione dell'atto di trasferimento degli SFP A e B;
- Euro 1,1 milioni, da corrispondere in favore dei Titolari degli SFP CIS, da versarsi in due rate, anche di diverso ammontare, entro il 31 dicembre 2026;

- pagamenti annuali subordinatamente, in funzione e comunque non superiori a quanto, tempo per tempo, incassato, da CIS, a titolo di capitale ed interessi del Credito Finanziario che CIS vanta nei confronti della società Interporto Campano, fino a concorrenza della somma complessiva massima di Euro 9,9 milioni entro e non oltre il 31 dicembre 2030.

In data 20 dicembre 2023, l'Assemblea dei Soci all'unanimità deliberava favorevolmente l'operazione sopra descritta prevedendo (i) il contestuale annullamento dei SFP A e B oggetto di riacquisto e (ii) l'integrale utilizzo delle residue Riserve SFP (A e B) e di parte della riserva Contributo Minindustria al fine di azzerare la riserva Perdite a Nuovo.

In data 21 dicembre 2023 si procedeva, quindi, con (i) la sottoscrizione dell'accordo con i Titolari degli SFP per il riacquisto degli SFP A e B emessi da CIS nel 2017 ed il relativo pagamento di quanto dovuto a tale data; (ii) l'annullamento degli SFP A e B riacquistati; e (iii) l'azzeramento della riserva Perdite a Nuovo mediante l'integrale utilizzo delle residue Riserve SFP (A e B) e di parte della riserva Contributo Minindustria.

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 e tenuto conto degli effetti dell'operazione di riacquisto ed annullamento degli SFP come descritta in precedenza, 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	Operazione di riacquisto SFP	Altre variazioni - Incrementi (Decrementi)	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	26.008.819	-	-	-	-	26.008.819
Riserva da sopraprezzo delle azioni	1.600.377	-	-	(197.226)	-	1.403.151
Riserve di rivalutazione	1.867.985	-	-	-	-	1.867.985
Riserva legale	780.737	155.859	-	-	-	936.596
Varie altre riserve						
<i>Contributo Minindustria</i>	<i>27.054.744</i>	-	<i>(26.127.181)</i>	<i>(1)</i>	-	<i>927.562</i>
<i>SFP cat. A e B</i>	<i>156.687.548</i>	-	<i>(156.687.548)</i>	-	-	-

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'es. prec. – Altre destinazioni	Operazione di riacquisto SFP	Altre variazioni - Incrementi (Decrementi)	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
<i>Arrotond. unità di Euro</i>	(1)	-	-	1	-	-
Totale altre riserve	183.742.291	-	(182.814.729)	-	-	927.562
Utili (perdite) portati a nuovo	(170.276.055)	2.961.326	167.314.729	-	-	-
Utile (perdita) dell'esercizio	3.117.185	(3.117.185)	-	-	2.356.357	2.356.357
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(1.581.358)	-	-	233.203	-	(1.348.155)
Totale	45.259.981	-	(15.500.000)	35.977	2.356.357	32.152.315

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
Contributo Minindustria	927.562
Riserva da arrotondamento all'unità di Euro	-
Totale	927.562

Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio

La Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio è pari a circa Euro 1,3 milioni (Euro 1,6 milioni al 31 dicembre 2022) e corrisponde a n. 3.955.896 azioni detenute dalla Società (n. 4.544.064 al 31 dicembre 2022). Nel corso del 2023 sono state riacquisite n. 311.256 azioni senza alcun esborso da parte della Società e, in occasione delle cessioni dei capannoni, sono state vendute n. 899.424 azioni al prezzo unitario di €. 0,04, così come deliberato dalle Assemblee dei Soci del 6 luglio 2021, del 21 luglio 2022 e del 13 luglio 2023.

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 sopraprezzo delle azioni	Riserve di rivalutazio ne	Riserva legale	Varie altre riserve	Utili (perdite) portati a nuovo	Utile (perdita) dell'eserci zio	Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	Totale
Valore di inizio esercizio (01/01/2022)	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
Destinazione del risultato dell'es. prec. – Altre destinazioni	-	-	-	155.859	-	2.961.326	(3.117.185)	-	-
Riacquisto SFP	-	-	-	-	(182.814.729)	167.314.729	-	-	(15.500.000)
Altre variazioni – Incrementi	-	17.251	-	-	1	-	-	-	17.252
Altre variazioni – Decrementi	-	(214.477)	-	-	(1)	-	-	233.203	35.977
Risultato d'esercizio	-	-	-	-	-	-	2.356.357	-	2.356.357
Valore di fine esercizio (31/12/2023)	26.008.819	1.403.151	1.867.985	936.596	927.562	-	2.356.357	(1.348.155)	32.152.315

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Nei seguenti prospetti sono analiticamente indicate le voci di patrimonio netto, con specificazione della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché della loro avvenuta utilizzazione nei precedenti tre esercizi.

Descrizione	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Utilizzi nei tre esercizi precedenti per copertura perdite	Utilizzi nei tre esercizi precedenti per altre ragioni
Capitale	26.008.819	Capitale	B	-	-	-
Riserva da soprapprezzo delle azioni	1.403.151	Capitale	A;B	-	-	-
Riserve di rivalutazione	1.867.985	Capitale	A;B	-	-	-
Riserva legale	936.596	Utili	B	936.596	-	-
Varie altre riserve	927.562	Capitale	A;B;E	927.562	-	-
Totale altre riserve	927.562	Capitale	A;B;E	927.562	-	-
Utili (perdite) portati a nuovo	-			-	-	-
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(1.348.155)	Capitale		(1.348.155)	-	-
Totale	29.795.958			516.003		
Quota non distribuibile				29.795.958		
Residua quota distribuibile				-		

Legenda: A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci; D: per altri vincoli statutari; E: altro

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

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 0,9 milioni (circa Euro 27,0 milioni al 31 dicembre 2022), può essere utilizzata per aumento di capitale e per copertura perdite (quindi categorie A e B). La Riserva è stata utilizzata per circa Euro 26,1 milioni a parziale copertura della voce Perdite a Nuovo come da delibera dell’Assemblea dei Soci del 20 dicembre 2023.

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 al 31 dicembre 2023 si riferisce alla voce Altri Fondi ed è pari a circa Euro 15,6 milioni (circa Euro 3,1 milioni al 31 dicembre 2022).

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

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio – Accantonamento	Variazioni nell'esercizio – Totale	Valore di fine esercizio
Altri fondi	3.135.700	12.415.000	12.415.000	15.550.700
Totale	3.135.700	12.415.000	12.415.000	15.550.700

La voce al 31 dicembre 2023, pari a circa Euro 15,6 milioni, è composta, (i) per Euro 9,9 milioni – rivenienti dall'utilizzo delle Riserve SFP A e B nell'esercizio in esame – dalla somma complessiva massima dei pagamenti dovuti ai Titolari degli SFP subordinatamente, in funzione e comunque non superiori a quanto, tempo per tempo, incassato, da CIS, a titolo di capitale ed interessi del Credito Finanziario che CIS vanta nei confronti della società Interporto Campano entro e non oltre il 31 dicembre 2030; (ii) per circa Euro 5,4 milioni – di cui circa 2,5 milioni relativi all'esercizio in esame - dagli accantonamenti a copertura di probabili rischi derivanti dagli eventi incendiari del 2012 e del 2017 in termini di lavori da realizzare per la messa in pristino dei capannoni danneggiati nonché per fronteggiare eventuali danni derivanti da contenziosi ad essi legati; (iii) per circa Euro 0,2 milioni, dallo stanziamento effettuato nell'esercizio e in esercizi 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 al 31 dicembre 2023 è pari a circa Euro 0,8 milioni (circa Euro 0,9 milioni al 31 dicembre 2022).

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	910.629	92.189	228.466	(136.277)	774.352
Totale	910.629	92.189	228.466	(136.277)	774.352

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 al 31 dicembre 2023 è pari a circa Euro 7,3 milioni (circa Euro 12,0 milioni al 31 dicembre 2022).

Come meglio indicato nella tabella che segue, nell'esercizio in esame si segnala in particolare: (i) il decremento netto della voce "Altri Debiti" di circa Euro 3,4 milioni per effetto (a) dell'iscrizione del debito verso i Titolari degli SFP dell'importo di Euro 1,1 milioni da corrispondere in due rate, anche di diverso ammontare, entro il 31 dicembre 2026; (b) dell'azzeramento dei debiti verso il Comune di Nola per circa Euro 4,6 milioni a seguito del pagamento delle imposte TARI degli anni dal 2015 al 2022 avvenuto nel mese di febbraio 2023 e (c) dell'incremento delle cauzioni incamerate (passive) di circa Euro 0,1 milioni per la stipula di nuovi contratti di locazione di capannoni e locali commerciali; (ii) il decremento netto di circa Euro 1,2 milioni dei debiti verso le Società del "Gruppo Cisfi" per effetto di incassi avvenuti nel corso dell'esercizio, al netto di quanto maturato nel periodo in esame.

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.

Descrizione	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	-	-	-	-	-	-
Acconti	56.291	(16.756)	39.535	39.535	-	-
Debiti verso fornitori	2.082.339	(32.182)	2.050.157	2.050.157	-	-
Debiti commerciali verso società del Gruppo Cisfi	2.085.878	(1.273.309)	812.569	812.569	-	-
Debiti tributari	377.822	71.942	449.764	449.764	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	120.401	(50.744)	69.657	69.657	-	-
Altri debiti	5.230.100	(3.352.713)	1.877.387	491.762	1.385.625	-
Totale	11.953.871	(4.653.762)	7.300.109	3.913.444	3.386.665	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	Acconti	Debiti verso fornitori	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Debiti
Italia	2.001.040	39.535	2.862.726	449.764	69.657	1.877.387	7.300.109

Debiti verso soci per finanziamenti

Il saldo della voce al 31 dicembre 2023, pari a circa Euro 2,0 milioni (circa Euro 2,0 milioni al 31 dicembre 2022), 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.

Acconti

Il saldo della voce al 31 dicembre 2023, pari a circa Euro 40 mila (circa Euro 56 mila al 31 dicembre 2022), accoglie 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 e, al 31 dicembre 2023, ammonta complessivamente ad Euro 2,9 milioni (circa Euro 4,2 milioni al 31 dicembre 2022) di cui Euro 2,1 milioni riferiti a debiti commerciali verso fornitori e Euro 0,8 milioni riferiti a debiti commerciali verso società del Gruppo CISFI.

I debiti commerciali verso fornitori al 31 dicembre 2023 sono pari ad Euro 2,1 milioni (circa Euro 2,1 milioni al 31 dicembre 2022) e si riferiscono per circa Euro 0,8 milioni a fatture ricevute (circa Euro 1,3 milioni al 31 dicembre 2022) e per circa Euro 1,3 milioni ad accantonamenti a fatture da ricevere (circa Euro 0,8 milioni al 31 dicembre 2022).

Debiti commerciali verso società del Gruppo Cisfi

Il saldo della voce al 31 dicembre 2023, pari a circa Euro 0,8 milioni (circa Euro 2,1 milioni al 31 dicembre 2022), 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

Il saldo della voce al 31 dicembre 2023, pari a circa Euro 0,4 milioni (circa Euro 0,4 milioni al 31 dicembre 2022), accoglie (i) le passività per imposte certe e determinate e si riferisce ai debiti per ritenute effettuate ed IVA pari a circa Euro 0,3 milioni, versate nel mese di gennaio 2024; (ii) il debito per l'imposta IRAP dell'esercizio per circa Euro 0,1 milioni e (iii) il debito residuo di circa Euro 24 mila relativo all'ultima rata della 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, Irapp ed IVA. Come consentito dalla suddetta legge, tale debito è stato pagato mediante un piano di rientro di durata quinquennale con interessi calcolati al tasso legale, in 20 rate trimestrali con scadenza finale al 29 febbraio 2024. Alla data odierna, con il pagamento dell'ultima rata prevista dal piano, il debito risulta estinto.

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Il saldo della voce al 31 dicembre 2023, pari a circa Euro 0,1 milioni (circa Euro 0,1 milioni al 31 dicembre 2022), accoglie i debiti verso l'INPS e verso i fondi di previdenza relativi alle retribuzioni del mese di dicembre 2023 regolarmente versati nel mese di gennaio 2024.

Altri Debiti

Il saldo della voce al 31 dicembre 2023, pari a circa Euro 1,9 milioni (circa Euro 5,2 milioni al 31 dicembre 2022), si riferisce (i) per Euro 1,1 milioni, al debito verso Titolari degli SFP relativo all'importo da corrispondere in due rate, anche di diverso ammontare, entro il 31 dicembre 2026; (ii) per circa Euro 0,3 milioni, a depositi cauzionali e (iii) per circa Euro 0,5 milioni, all'ammontare maturato alla data di chiusura dell'esercizio per ferie maturate e non godute, permessi, ecc. dal personale dipendente ed a vari minori.

Il decremento netto della voce di circa Euro 3,4 milioni si riferisce (i) all'incremento di Euro 1,1 milioni per l'iscrizione del debito verso Titolari degli SFP relativo all'importo da corrispondere in due rate, anche di diverso ammontare, entro il 31 dicembre 2026; (ii) all'azzeramento dei debiti verso il Comune di Nola per circa Euro 4,6 milioni a seguito del pagamento delle imposte TARI degli anni dal 2015 al 2022 avvenuto nel mese di febbraio 2023 e (iii) all'incremento di circa Euro 0,1 milioni

delle cauzioni incamerate (passive) per la stipula di nuovi contratti di locazione di capannoni e locali commerciali.

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.

Descrizione	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	-	-	39.535	39.535
Debiti verso fornitori e debiti commerciali verso società del Gruppo Cisfi	-	-	2.862.726	2.862.726
Debiti tributari	-	-	449.764	449.764
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	69.657	69.657
Altri debiti	-	-	1.877.387	1.877.387
Totale	-	-	7.300.109	7.300.109

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 al 31 dicembre 2023 è pari a circa Euro 1,1 milioni (circa Euro 1,2 milioni al 31 dicembre 2022) e risulta così movimentato:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	-	-	-
Risconti passivi	1.224.983	(145.908)	1.079.075
Totale ratei e risconti passivi	1.224.983	(145.908)	1.079.075

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

Descrizione	Importo 2023	Importo 2022	Variazioni
Risconti per quote maxicanone su contratti di leasing in essere	267.175	324.427	(57.252)
Risconti su commissioni attive su finanziamenti (Submutuo) in essere	-	543	(543)
Risconti per canoni anticipati sul contratto con EGP	641.709	740.434	(98.725)
Risconti su canoni di locazione immobili e Rotor	142.523	139.463	3.060
Altri risconti minori	27.668	20.116	7.552
Totale	1.079.075	1.224.983	(145.908)

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 0,2 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 2023 evidenzia un utile netto di circa Euro 2,3 milioni (utile netto di circa Euro 3,1 milioni per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022) la cui formazione può essere così sinteticamente ricostruita in forma comparativa rispetto allo scorso esercizio:

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Valore della Produzione	18.241.672	17.606.101	635.571
Costi della Produzione al netto di Ammortamenti, Svalutazioni, Accantonamenti e Variazione delle rimanenze di materie prime, ecc.	(11.222.326)	(12.313.877)	1.091.551
Totale	7.019.346	5.292.224	1.727.122
Ammortamenti, Svalutazioni e Accantonamenti	(4.068.047)	(1.546.844)	(2.521.203)
Variazione delle rimanenze	(116.045)	(332.523)	216.478
Differenza tra Valore e Costi della Produzione	2.835.254	3.412.857	(577.603)
Proventi e (Oneri) Finanziari Netti	382.572	338.591	43.981
Rivalutazione di Attività Finanziarie	-	-	-
Svalutazione di Attività Finanziarie	(497.981)	(395.763)	(102.218)
Risultato prima delle imposte	2.719.845	3.355.685	(635.840)
Imposte d'esercizio	(363.488)	(238.500)	(124.988)
Utile (Perdita) dell'esercizio	2.356.357	3.117.185	(760.828)

Come evidenziato nella suesposta tabella, l'utile dell'esercizio in esame, di circa Euro 2,3 milioni, risulta inferiore a quello registrato nell'esercizio precedente di circa Euro 0,8 milioni. Le variazioni delle voci possono essere così sintetizzate:

- a) **incremento del Valore della Produzione per circa Euro 0,6 milioni.** Tale incremento netto si riferisce sostanzialmente (i) all'incremento di ricavi per (a) servizi di gestione del Centro, locazioni e leasing; (b) rimborso assicurativo già commentato in precedenti sezioni del presente documento; (c) riaddebito a taluni Soci del 50% del costo sostenuto dalla Società per l'intero onorario corrisposto al CTU nominato dal Tribunale di Milano in relazione alle vertenze relative alle impugnative dei bilanci 2016 e 2017; (d) stralci di partite divenute inesigibili da parte di un fornitore a seguito di transazione, al netto di (ii) decrementi dei ricavi per (a) riaddebito dell'imposta TARI, accantonata fino all'esercizio precedente; (b) vendite di immobili in misura inferiore rispetto allo scorso esercizio; (c) minori rilasci del fondo svalutazione crediti per incassi di crediti da utenti morosi; (d) varie partite straordinarie minori.
- b) **decremento netto dei Costi della Produzione prima di Ammortamenti, Accantonamenti, Svalutazioni e della Variazione delle Rimanenze, per circa Euro 1,1 milioni.** Come meglio illustrato nel prosieguo del presente documento, tale decremento netto è dovuto sostanzialmente (i) all'incremento della voce "Costi per Servizi" pari a circa Euro 1,0 milioni; (ii) ai decrementi delle voci (a) "Oneri diversi di gestione per circa Euro 1,8 milioni e (b) "Personale" per circa Euro 0,2 milioni; (iii) a vari decrementi minori per complessivi circa Euro 0,1 milioni.

- c) **incremento della voce Ammortamenti, Svalutazioni e Accantonamenti per circa Euro 2,5 milioni.** Sostanzialmente dovuto all'accantonamento di circa Euro 2,5 milioni per adeguare il relativo fondo rischi alla copertura di probabili rischi derivanti dagli eventi incendiari del 2012 e del 2017 in termini di lavori da realizzare per la messa in pristino dei capannoni danneggiati nonché per fronteggiare eventuali danni derivanti da contenziosi ad essi legati;
- d) **decremento della voce Variazione delle Rimanenze per circa Euro 0,2 milioni.** Tale decremento è relativo all'effetto contabile delle minori vendite di immobili avvenute nel corso dell'esercizio in esame rispetto a quelle realizzate nell'esercizio precedente (circa 3,7 K/Mq e circa 5,2 K/Mq rispettivamente);
- e) **incremento della voce Rettifiche di valore di attività finanziarie per circa Euro 0,1 milioni.** L'incremento è prevalentemente dovuto alla maggiore rettifica di valore contabilizzata nell'esercizio, riferita alla svalutazione della partecipazione in Interporto Campano (circa Euro 0,1 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.
- f) **incremento della voce Imposte dell'esercizio per circa Euro 0,1 milioni.** L'incremento è relativo alla maggiore IRAP dovuta per l'esercizio in esame.

Valore della produzione

Il saldo della voce al 31 dicembre 2023, pari a circa Euro 18,2 milioni (circa Euro 17,6 milioni al 31 dicembre 2022), risulta così composto in forma comparativa rispetto allo scorso esercizio:

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	10.393.647	10.249.548	144.099
Altri ricavi e proventi	7.848.025	7.356.553	491.472
Totale	18.241.672	17.606.101	635.571

L'incremento netto della voce "Ricavi delle vendite e delle prestazioni", per circa Euro 0,1 milioni, si riferisce all'incremento dei ricavi per servizi di gestione del Centro e dei ricavi per locazioni e leasing al netto del decremento dei riaddebiti per TARI, accantonati fino all'esercizio precedente. Come noto, sulla base della definizione dei contenziosi con il Comune di Nola avvenuta nel 2023, a partire dall'esercizio in esame l'imposta viene corrisposta direttamente dai singoli utenti del Centro, per cui non risultano importi da riaddebitare.

L'incremento netto della voce "Altri ricavi e proventi", per circa Euro 0,5 milioni, rispetto all'esercizio precedente, si riferisce prevalentemente (i) per circa Euro 2,6 milioni al rimborso assicurativo lordo ottenuto per il ripristino dei capannoni incendiati nel 2017; (ii) per circa Euro 1,4 milioni al decremento dei ricavi per vendite cespiti; (iii) per circa Euro 0,1 milioni al riaddebito a taluni Soci del 50% del costo sostenuto dalla Società per l'onorario corrisposto al CTU in relazione alle impugnative dei bilanci 2016 e 2017; (iv) per circa Euro 0,5 milioni al decremento per la vendita all'incanto avvenuta nell'esercizio precedente, da parte del Tribunale di Nola di un immobile non ancora riscattato concesso dal CIS, su richiesta del conduttore, a garanzia di un finanziamento

bancario; (v) per circa Euro 0,3 milioni ai minori rilasci del fondo svalutazione crediti per incassi di crediti da utenti morosi; (viii) per circa Euro 0,2 milioni a maggiori ricavi per stralci di partite divenute inesigibili da parte di un fornitore a seguito di transazione e (ix) per circa Euro 0,2 milioni ai minori ricavi vari per partite straordinarie.

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	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Canoni di locazione finanziaria	183.650	103.384	80.266
Canoni di locazione semplice (Affitti)	1.588.596	1.340.999	247.597
Ricavi da servizi resi per la gestione del Centro	7.798.662	6.872.814	925.848
Rimborsi spese gestione rifiuti e TARI 2022	532.664	1.074.365	(541.701)
Componenti straordinarie	290.075	857.986	(567.911)
Totale	10.393.647	10.249.548	144.099

Il decremento della voce "Componenti straordinarie" di circa Euro 0,6 milioni, come già illustrato in precedenza, si riferisce sostanzialmente al decremento dell'accantonamento dell'imposta TARI da riaddebitare ai Soci/Utenti che, dall'esercizio in esame viene corrisposta direttamente al comune di Nola dai conduttori degli immobili.

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

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

Categoria di attività	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Ricavi per vendite immobili	4.100.150	5.511.450	(1.411.300)
Ricavi per rivalsa costi	674.475	657.593	16.882
Canoni di locazione rotor	61.473	80.925	(19.452)
Altri ricavi	3.011.927	1.106.585	1.905.342
Totale	7.848.025	7.356.553	491.472

La voce "Altri Ricavi", pari a circa Euro 3,0 milioni (circa Euro 1,1 milioni al 31 dicembre 2022), si riferisce sostanzialmente al già commentato rimborso assicurativo per danni da incendio di circa Euro 2,6 milioni ed a "Componenti straordinarie" quali: (i) per circa Euro 0,1 milioni, al rilascio del fondo svalutazione crediti relativo ad incassi rivenienti da posizioni creditorie nei confronti di utenti "morosi" interamente svalutate in anni precedenti; (ii) per circa Euro 0,2 milioni allo stralcio di un debito verso un fornitore a seguito di transazione; (iii) per circa Euro 0,1 milioni al ricavo riveniente dai crediti di imposta riconosciuti in base alla L. 197 del 29/12/2022 sui consumi energetici.

Suddivisione dei 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 al 31 dicembre 2023 è pari a circa Euro 15,4 milioni (circa Euro 14,2 milioni al 31 dicembre 2022), si incrementa di circa Euro 1,2 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	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	35.963	51.268	(15.305)
Servizi	8.946.435	7.928.220	1.018.215
Godimento beni di terzi	94.038	125.039	(31.001)
Salari e stipendi	1.180.607	1.228.136	(47.529)
Oneri sociali	370.726	415.942	(45.216)
Trattamento di fine rapporto	94.921	155.875	(60.954)
Altri costi del personale	16.952	91.157	(74.205)
Oneri diversi di gestione	482.684	2.318.240	(1.835.556)
Totale Costi della Produzione prima di Ammortamenti, Accantonamenti, Svalutazioni e Variazione delle Rimanenze	11.222.326	12.313.877	(1.091.551)
Ammortamento e svalutazione di immobilizzazioni materiali e immateriali	822.496	806.533	15.963
Variazione delle Rimanenze di materie prime, sussidiarie e merci	116.045	332.523	(216.478)
Accantonamenti per rischi, spese future e Svalutazioni crediti finanziari e dell'attivo circolante	3.245.551	740.311	2.505.240
Totale Costi della Produzione	15.406.418	14.193.244	1.213.174

Come esposto in precedenza:

- a) il decremento netto della voce “Costi della Produzione prima di Ammortamenti, Accantonamenti, Svalutazioni e della Variazione delle Rimanenze” è pari a circa Euro 1,1 milioni. Tale decremento netto è sostanzialmente dovuto (i) all’incremento netto della voce “Costi per servizi”, per circa Euro 1,0 milioni per il cui commento di dettaglio si rimanda al paragrafo successivo; (ii) al decremento della voce “Oneri diversi di Gestione”, per circa Euro 1,8 milioni, dovuto sostanzialmente (a) agli accantonamenti riferiti all’imposta TARI effettuati nell’esercizio precedente per circa Euro 1,7 milioni che, come noto, a partire dal 2023 è a carico direttamente degli utenti del Centro; (b) ai minori costi diretti ed indiretti per il recupero dei capannoni da ricollocare per circa Euro 0,1 milioni; (iii) al decremento per circa Euro 0,2 milioni del costo del personale.
- b) Il decremento della voce “Variazione delle Rimanenze” è pari a circa Euro 0,2 milioni ed è dovuto alle minori vendite di immobili avvenute nel corso dell’esercizio in esame rispetto a quelle realizzate nell’esercizio precedente.
- c) l’incremento della voce “Accantonamenti per rischi, spese future e Svalutazione di crediti compresi nell’attivo circolante” è pari a circa Euro 2,5 milioni che, come già riportato in altre sezioni del presente documento, si riferisce all’adeguamento del fondo rischi a copertura di probabili rischi derivanti dagli eventi incendiari del 2012 e del 2017 in termini di lavori da realizzare per la messa in pristino dei capannoni danneggiati nonché per fronteggiare eventuali danni derivanti da contenziosi ad essi legati;

Costi per servizi

Il saldo della voce al 31 dicembre 2023, pari a circa Euro 9,0 milioni (circa Euro 7,9 milioni al 31 dicembre 2022), si è incrementata complessivamente di circa Euro 1,0 milioni e risulta così composta in forma comparativa rispetto allo scorso esercizio:

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Servizi di gestione e manutenzione Centro	1.825.113	2.109.240	(284.127)
Servizio di vigilanza	1.121.067	1.125.149	(4.082)
Utenze	645.531	726.460	(80.929)
Assicurazioni	415.745	426.558	(10.813)
Comunicazioni sociali e assemblee	193.851	314.895	(121.044)
Compensi organi sociali, OdV e revisore contabile	1.285.408	638.884	646.524
Consulenze e altri servizi	742.425	506.166	236.259
Consulenze e spese connesse alla gestione dell’AdR	197.974	365.185	(167.211)
Consulenze e spese connesse alla gestione dei contenziosi	705.538	415.774	289.764
Rappresentanze, viaggi e trasferte	42.345	32.864	9.481
Altri e componenti straordinarie	1.001.175	1.005.256	(4.081)

Totale Costi per Servizi ante spese per Costi per cd Riposizionamento CIS, per capannoni ricollocati e per Oneri di manutenzione viaria	8.176.172	7.666.431	509.741
Costi non ricorrenti (riposizionamento CIS)	39.480	36.970	2.510
Spese per capannoni ricollocati	264.796	208.425	56.371
Spese per riacquisto SFP	423.776	-	423.776
Oneri di manutenzione viaria ASI	42.213	16.393	25.820
Arrotondamento	(2)	1	(3)
Totale Costi per Servizi	8.946.435	7.928.220	1.018.215

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

1. **Servizi di gestione e manutenzione del Centro:** il decremento complessivo di circa Euro 0,3 milioni, è sostanzialmente da attribuire alle minori spese sostenute per la manutenzione delle strade e delle torri oggetto di interventi significativi nell'esercizio precedente;
2. **Utenze:** i costi per le utenze registrano un decremento netto di circa Euro 0,1 milioni determinato prevalentemente dal decremento dei costi di energia elettrica;
3. **Comunicazioni sociali e assemblee:** il decremento di Euro 0,1 milioni per effetto di taluni eventi tenutisi nello scorso esercizio e non ripetuti nell'esercizio in esame;
4. **Compensi organi sociali e revisore contabile:** l'incremento di circa Euro 0,6 milioni è riconducibile prevalentemente a poste di natura straordinaria e non ricorrente per la definizione di pendenze pluriennali relative al periodo 2021-2023;
5. **Consulenze e altri servizi:** l'incremento di circa Euro 0,2 milioni è dovuto principalmente alle attività professionali necessarie per la società;
6. **Consulenze per la gestione dell'AdR e dei contenziosi:** l'incremento netto complessivo di circa Euro 0,1 milioni è dovuto, (i) per circa Euro 0,2 milioni al decremento della voce "Costi per la gestione dell'AdR" in considerazione dell'uscita definitiva della Società dall'Accordo di Ristrutturazione e (ii) per circa Euro 0,3 milioni da maggiori costi per contenziosi sostenuti nell'esercizio;
7. **Costi non ricorrenti per riacquisto SFP:** l'incremento di circa Euro 0,4 milioni è dovuto ai costi *una tantum* sostenuti per le necessarie consulenze legali, fiscali, notarili, ecc. per il buon fine dell'operazione;

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 2023. Il decremento è dovuto alle minori vendite di immobili avvenute nel corso dell'esercizio in esame rispetto a quelle realizzate nell'esercizio precedente (circa 3,7 mila metri quadrati e circa 5,2 mila metri quadrati rispettivamente).

Oneri diversi di gestione

Il saldo della voce al 31 dicembre 2023 è pari a circa Euro 0,5 milioni (circa Euro 2,3 milioni al 31 dicembre 2023) e risulta così composto in forma comparativa rispetto allo scorso esercizio:

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
IMU e Iscop	316.447	336.888	(20.441)
Contributo Bacino del Volturno	1.648	1.782	(134)
Tasse Insegne Pubblicitarie	38.076	38.074	2
Imposte TARI 2015-2022	-	1.665.211	(1.665.211)
Oneri per reimpossessamento capannoni	-	50.000	(50.000)
Imposta di Registro	23.392	8.655	14.737
Altri	103.121	217.630	(114.509)
Totale	482.684	2.318.240	(1.835.556)

Come si evince dalla suesposta tabella, il decremento complessivo della voce, pari a circa Euro 1,8 milioni, è sostanzialmente dovuto (i) al decremento per la contabilizzazione delle imposte TARI 2015-2022 effettuata nell'esercizio precedente (circa Euro 1,7 milioni); (ii) al decremento della voce "Altri" per minori imposte versate per oneri concessori in occasione dei ripristini dei capannoni da ricollocare.

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 al 31 dicembre 2023 è pari a circa Euro 0,4 milioni (circa Euro 0,3 milioni al 31 dicembre 2022) e risulta così composto in forma comparativa rispetto allo scorso esercizio:

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Proventi finanziari	393.745	382.805	10.940
Oneri finanziari	(11.173)	(44.214)	33.041
Totale Proventi e (Oneri) finanziari	382.572	338.591	43.981

Proventi finanziari

Il saldo della voce “Proventi finanziari” al 31 dicembre 2023 è pari ad Euro 0,4 milioni (Euro 0,4 milioni al 31 dicembre 2022) e risulta così composto in forma comparativa rispetto allo scorso esercizio:

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Interessi e Commissioni da contratti di Submutuo	1.788	7.789	(6.001)
Interessi su credito finanziario e prestito obbligazionario “Convertendo”	367.782	367.782	-
Interessi di mora e di dilazione	17.378	2.357	15.021
Altri minori	6.797	4.877	1.920
Totale Proventi finanziari	393.745	382.805	10.940

L'importo è sostanzialmente in linea con l'esercizio precedente.

Oneri finanziari

Il saldo della voce “Oneri finanziari” al 31 dicembre 2023 è pari a circa Euro 0,01 milioni (circa Euro 0,04 milioni al 31 dicembre 2022) e risulta così composto in forma comparativa rispetto allo scorso esercizio:

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Interessi su finanziamenti bancari	-	2.635	2.635
Interessi e oneri bancari su conti correnti	6.574	5.830	(744)
Interessi di mora	4.599	1.381	(3.218)
Commissioni ed oneri per finanziamenti a lungo termine (rilascio risconti attivi)	-	34.368	34.368
Totale	11.173	44.214	33.041

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Il saldo della voce al 31 dicembre 2023 è pari a circa Euro (0,5) milioni (circa Euro (0,4) milioni al 31 dicembre 2022) e risulta così composto in forma comparativa rispetto allo scorso esercizio:

Rivalutazioni	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Di partecipazioni	-	-	-
Di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-	-
Totale Rivalutazioni	-	-	-

Svalutazioni	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Di partecipazioni	301.674	199.456	102.218
Di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	196.307	196.307	-
Totale Svalutazioni	497.981	395.763	102.218

Totale Rettifiche di valore di attività finanziarie	(497.981)	(395.763)	(102.218)
------------------------------------------------------------	------------------	------------------	------------------

Il saldo della voce al 31 dicembre 2023, di circa Euro (0,5) 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 0,3 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, differite e anticipate

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
363.488	238.500	124.988

La voce al 31 dicembre 2023 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	2.719.845	
Onere fiscale teorico (aliquota 24%)		652.763
Differenze temporanee imponibili in esercizi successivi	-	
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	3.801.008	912.243
Totale	3.801.008	912.243
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	(6.849.796)	(1.643.951)
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi	110.684	26.564
Totale variazioni	(2.938.104)	(705.144)
Imponibile fiscale	(218.259)	(52.381)
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		-

IRAP

Differenza tra valori e costi della produzione	2.835.254	
Costi non rilevanti ai fini IRAP	4.908.757	
Totale	7.744.011	
Onere fiscale teorico (aliquota 4,97%)		384.877
Differenze permanenti in aumento	1.411.257	
Differenze permanenti in diminuzione	(1.841.619)	
Imponibile IRAP	7.313.649	
IRAP corrente per l'esercizio		363.488

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 2023, ripartito per categoria e confrontato con lo stesso dato al 31 dicembre 2022.

Organico	2023	2022	Variazioni
Dirigenti	3	4	(1)
Impiegati a tempo indeterminato	12	12	-
Apprendisti	-	-	-
Collaboratori	-	-	-
Totale	15	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 2023 i compensi lordi per l'Organo amministrativo sono stati pari ad Euro 1.074.994 ed include poste di natura straordinaria e non ricorrente per la definizione di pendenze pluriennali relative al periodo 2021-2023, 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 dicembre 2023 la Società ha formalizzato il contratto di riacquisto degli Strumenti Finanziari Partecipativi di categoria A ("SFP A") e di categoria B ("SFP B"), che ha contestualmente annullato, completando così il percorso di uscita dall'Accordo di Ristrutturazione sottoscritto con i creditori finanziari nel 2017 (*Closing*).

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 2023 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

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 la seguente garanzia:

- Ipoteca di I grado su due immobili della Società per Euro 1,1 milioni, a garanzia del pagamento del medesimo importo in favore dei Titolari degli SFP, come previsto dal Contratto di riacquisto degli SFP.

Impegni

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

Passività potenziali

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

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Patrimoni destinati ad uno specifico affare

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

Finanziamenti destinati ad uno specifico affare

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

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Signori Soci, alla luce di quanto sopra esposto, l'Organo amministrativo Vi propone di destinare l'utile d'esercizio di Euro 2.356.357 come segue:

1. una quota pari al 5%, pari ad Euro 117.818, alla Riserva Legale come per legge;
2. il residuo ammontare, pari ad Euro 2.238.539, 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 progetto di bilancio al 31/12/2023 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, 24 aprile 2024

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Ferdinando Grimaldi

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE
AL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2023
REDATA 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 2023 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.

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 31.12.2023 che evidenzia un Risultato d'esercizio di euro 2.356.357 ed un Patrimonio Netto di euro 32.152.315.

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.

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 e che in data 21 dicembre 2023 è avvenuto il riacquisto ed annullamento degli Strumenti finanziari Partecipativi in essere, così come illustrato nella relazione sulla gestione e nella nota integrativa del bilancio.

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.

Nel corso dell'esercizio 2023 non sono stati affidati alla società di revisione incarichi diversi dalla revisione legale del bilancio.

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

2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti PwC SpA ci ha consegnato la propria relazione ex art. 14 D.Lgs. 27 gennaio 2010 n. 39 datata 14 maggio 2024, 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 2023, 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 .

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 2023, 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 2023, 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.

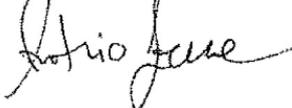
Nola, 14 maggio 2024

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 2023



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 2023, 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 2023, 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.

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 2023, 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 2023 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 2023 ed è redatta in conformità alle norme di legge.



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

Napoli, 14 maggio 2024

PricewaterhouseCoopers SpA

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Casalini', is written over a horizontal line.

Carmine Elio Casalini
(Revisore legale)

