

### **Assemblea Ordinaria e Straordinaria dei Soci**

San Benedetto del Tronto, 29 giugno 2017

### **Bilancio al 31.12.2016**

- Stato patrimoniale
- Conto economico
- Rendiconto finanziario
- Nota integrativa
- Relazione sulla gestione
- Relazione del collegio sindacale



REGIONE MARCHE



PROVINCIA DI  
ASCOLI PICENO



PROVINCIA DI  
FERMO



COMUNE DI  
MONTEPICCOLO



CITTÀ DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO



Ministero dello Sviluppo  
Economico



Camera di Commercio  
Fermo



Camera di Commercio  
Ascoli Piceno

INTESA  SANPAOLO

## Consiglio di Amministrazione C.A.A.P. S.p.A.

---

**Cardola Luca** - Presidente

**Micozzi Gabriele** - Vicepresidente

**Senesi Valeria** - Amministratore Delegato

## Collegio Sindacale C.A.A.P. S.p.A.

---

**De Vecchis Roberto** - Presidente

**Bovara Marco** - Sindaco effettivo

**Induti Alessandro** - Sindaco effettivo

**Aliffi Giovanni** - Sindaco supplente

**Fanesi Alberto** - Sindaco supplente

# CENTRO AGRO-ALIMENTARE PICENO SPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2016

Dati anagrafici	
Sede in	SAN BENEDETTO DEL TRONTO
Codice Fiscale	00515220440
Numero Rea	ASCOLI PICENO 100821
P.I.	00515220440
Capitale Sociale Euro	8.280.495 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO)	829999
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Gli importi presenti sono espressi in Euro

## Stato patrimoniale

	31-12-2016	31-12-2015
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
I - Immobilizzazioni immateriali	952	1.834
II - Immobilizzazioni materiali	9.198.537	9.918.261
III - Immobilizzazioni finanziarie	3	3
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>9.199.492</b>	<b>9.920.098</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
I - Rimanenze	0	0
<b>II - Crediti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.093.955	828.661
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.150.709	1.537.346
<b>Totale crediti</b>	<b>2.579.662</b>	<b>2.701.005</b>
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV - Disponibilità liquide	531	2.747
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>2.580.193</b>	<b>2.703.752</b>
D) Ratei e risconti	168.467	98.156
<b>Totale attivo</b>	<b>11.948.152</b>	<b>12.722.006</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	8.280.495	8.280.495
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	0	0
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Altre riserve	0	1
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(1.083.484)	(875.946)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(298.641)	(207.538)
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>6.898.370</b>	<b>7.197.012</b>
B) Fondi per rischi e oneri	160.000	160.000
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	100.337	88.903
<b>D) Debiti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.210.951	1.256.182
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.203.259	2.593.952
<b>Totale debiti</b>	<b>3.414.210</b>	<b>3.850.134</b>
E) Ratei e risconti	1.375.235	1.425.957
<b>Totale passivo</b>	<b>11.948.152</b>	<b>12.722.006</b>

## Conto economico

	31-12-2016	31-12-2015
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	842.523	941.601
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	5.000	21.000
altri	320.299	121.588
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>325.299</b>	<b>142.588</b>
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>1.167.822</b>	<b>1.084.189</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	4.893	2.463
7) per servizi	685.737	666.293
8) per godimento di beni di terzi	4.354	3.808
9) per il personale		
a) salari e stipendi	167.453	165.257
b) oneri sociali	44.799	47.862
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	12.460	11.640
c) trattamento di fine rapporto	12.460	11.640
<b>Totale costi per il personale</b>	<b>224.712</b>	<b>224.759</b>
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	195.795	180.951
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	882	744
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	194.913	180.207
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	56.872	0
<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>252.667</b>	<b>180.951</b>
14) oneri diversi di gestione	233.944	150.689
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>1.406.307</b>	<b>1.228.963</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>(238.485)</b>	<b>(144.774)</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	70.963	78.286
<b>Totale proventi diversi dai precedenti</b>	<b>70.963</b>	<b>78.286</b>
<b>Totale altri proventi finanziari</b>	<b>70.963</b>	<b>78.286</b>
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	131.119	141.050
<b>Totale interessi e altri oneri finanziari</b>	<b>131.119</b>	<b>141.050</b>
<b>Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)</b>	<b>(60.156)</b>	<b>(62.764)</b>
<b>D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie</b>		
<b>Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)</b>	<b>(298.641)</b>	<b>(207.538)</b>
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(298.641)	(207.538)

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

31-12-2016 31-12-2015

Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	(298.641)	(207.538)
Interessi passivi/(attivi)	60.156	301.264
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(238.485)	93.726
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	0	0
Ammortamenti delle immobilizzazioni	195.795	180.951
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	0	0
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(49.109)	(84.140)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	146.686	96.811
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(91.799)	190.537
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	0	0
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	216.621	49.821
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(159.907)	(38.462)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	567	(85)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(34.235)	4.988
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(185.041)	(163.292)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(161.995)	(147.030)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(253.794)	43.507
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(57.083)	(97.643)
(Imposte sul reddito pagate)	0	0
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	11.434	(3.825)
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
Totale altre rettifiche	(45.649)	(101.468)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(299.443)	(57.961)
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	108.936	37.885
Disinvestimenti	520.000	238.500
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	0	(800)
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0

(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	628.936	275.585
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
<b>Mezzi di terzi</b>		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(45.910)	(147.005)
Accensione finanziamenti	0	0
(Rimborso finanziamenti)	(285.798)	(68.907)
<b>Mezzi propri</b>		
Aumento di capitale a pagamento	0	0
(Rimborso di capitale)	(1)	0
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(331.709)	(215.912)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(2.216)	1.712
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
<b>Disponibilità liquide a inizio esercizio</b>		
Depositi bancari e postali	0	0
Assegni	1.412	0
Danaro e valori in cassa	1.335	0
<b>Totale disponibilità liquide a inizio esercizio</b>	<b>2.747</b>	<b>0</b>
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
<b>Disponibilità liquide a fine esercizio</b>		
Depositi bancari e postali	311	0
Assegni	0	1.412
Danaro e valori in cassa	220	1.335
<b>Totale disponibilità liquide a fine esercizio</b>	<b>531</b>	<b>2.747</b>
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2016

## Nota integrativa, parte iniziale

**Nota Integrativa al bilancio di esercizio al 31/12/2016 redatta in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435 bis c.c.**

### **PREMESSA**

Signori Soci,

il bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2016, di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423 comma 1, del Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute, ed è redatto in conformità agli articoli 2423, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis del Codice Civile, secondo i principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis comma 1, del Codice Civile, ed i criteri di valutazione di cui all'art. 2426 del Codice Civile, tenuto conto dell'interpretazione fornita dai principi contabili emessi dall'O.I.C. (Organismo Italiano di Contabilità).

Il Bilancio al 31/12/2016 è presentato con gli importi espressi in unità di euro, senza cifre decimali, come previsto dall'art. 16 comma 8 del D.Lgs n. 213/98 e dall'art. 2423, comma 5, del Codice Civile.

### **CRITERI DI VALUTAZIONE**

I criteri di valutazione adottati sono stati determinati nel rispetto del principio della prudenza e nella prospettiva di continuazione dell'attività di impresa, nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento attivo o del passivo considerato, ai sensi dell'art. 2423 bis e 2426 del Codice Civile.

Da un punto di vista generale non si è verificato alcuno scostamento dai criteri di valutazione adottati nell'esercizio precedente, salvo quanto espressamente specificato.

Le immobilizzazioni materiali ed immateriali sono iscritte in base al criterio generale del costo di acquisto e nella determinazione dello stesso sono stati computati gli oneri accessori.

-

Con riferimento alla valutazione degli Impianti, sono stati mantenuti gli stessi criteri adottati nei precedenti esercizi.

I valori così ottenuti sono stati ammortizzati mediante la valutazione dell'effettivo periodo di utilizzazione dei beni cui si riferiscono e nel rispetto delle disposizioni di carattere fiscale e precisamente:

terreni – aliquota 0%;

edifici – aliquota 1,5% per le strutture;

costruzioni leggere – aliquota 10%;

impianti – aliquota 7,5%;

arredamento – aliquota 15%;

impianti interni di comunicazione e telesegnalazione - aliquota 25%;

mobili e macchine ordinarie d'ufficio – aliquota 12%;

beni strumentali inferiori a euro 516,46 – aliquota 100%;

macchine d'ufficio elettroniche – aliquota 20%;  
software - aliquota 33%;  
costi ad utilizzazione pluriennale - aliquota 10%.

- Crediti: sono iscritti in base al valore presumibile di realizzazione. I crediti relativi alle procedure concorsuali risultano svalutati, nei precedenti esercizi, nella misura dell'80% del loro valore nominale; il residuo valore (riferibile all'imposta sul valore aggiunto), che potrà essere recuperato al termine della procedura concorsuale mediante nota di variazione, negli esercizi precedenti è stato attualizzato e rettificato tramite un fondo di svalutazione appositamente stanziato per la perdita che può essere ragionevolmente prevista in considerazione dei tempi medio-lunghi di incasso;
- disponibilità liquide: il saldo delle disponibilità liquide è stato contabilizzato al valore nominale;
- debiti: sono stati contabilizzati al loro valore nominale e sono divisi tra i debiti esigibili entro l'esercizio e quelli esigibili oltre l'esercizio;
- ratei e risconti: sono stati determinati secondo il criterio della competenza economica e temporale;
- i contributi sono contabilizzati sulla base del principio di competenza;
- i Fondi rischi ed oneri sono stati valutati secondo i principi della competenza e della prudenza. I fondi per rischi ed oneri sono stanziati per coprire perdite o passività di esistenza certa o probabile. Tali stanziamenti riflettono la migliore stima possibile, analitica o globale a seconda delle fattispecie, sulla base degli elementi a disposizione anche qualora verificatisi nel corso dell'esercizio successivo. I rischi, per i quali il manifestarsi di una passività è soltanto possibile, sono indicati nella nota integrativa, senza procedere allo stanziamento di un fondo rischi ed oneri mediante indicazione, qualora il dato risulti disponibile, della passività massima e/o quella con un maggiore grado di realizzazione;
- le partecipazioni sono state valutate al valore di presunto realizzo o al valore di mercato, e sono iscritte nelle immobilizzazioni finanziarie; esse risultano svalutate in via indiretta mediante costituzione di apposito fondo svalutazione, in quanto si ritengono durevolmente di valore inferiore al costo di acquisto o sottoscrizione;
- il TFR rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità alla legge ed ai contratti collettivi di lavoro vigenti;
- garanzie, impegni, beni di terzi e rischi, sono stati valutati in base alla documentazione esistente.

Conversione dei valori originariamente non espressi in euro: nell'esercizio non si sono verificate operazioni con valori in valuta diversa dalla moneta di conto.

#### **VARIAZIONI NEI CRITERI DI VALUTAZIONE E DI CLASSIFICAZIONE**

Ai fini della comparabilità dei saldi di bilancio, ai sensi dell'art. 2423ter, quinto comma del Codice Civile, si è provveduto a riclassificare i saldi dell'esercizio precedente sulla base delle novità introdotte dal D.LGS. 139/2015.

Inoltre si rileva la diversa allocazione della voce "contributo in c/impianti" che è stato collocato nella voce A5 anziché nella voce B 10) b) del Conto Economico.

Non sono intervenute variazioni nei criteri di classificazione nell'esercizio 2016.

- Nota relativa alla gestione del Condominio CAAP.

Il complesso edilizio e poliarticolato costituente il Centro Agro-Alimentare di San Benedetto del Tronto (C.A.A.), infrastruttura costituita da più mercati all'ingrosso e da insediamenti produttivi, commerciali, di servizio e direzionali autonomi, a prevalenza commerciale, ma collegati e tali da completare nel modo più organico possibile la gamma merceologica delle attività, delle funzioni e dei servizi, è gestito in maniera unitaria dalla società Centro Agro-Alimentare Piceno S.p.a. (C.A.A.P.).

Sono attualmente sette i condomini proprietari di immobili che fanno parte del complesso del CAA; infatti, oltre al C. A.A.P. S.p.a., dopo le vendite immobiliari dell'anno 2006 alle società Diana '92 S.r.l. (cash & carry) il 04/01/2006 ed Aemmegi Immobiliare S.r.l. (piattaforma alimentare Gruppo Sabelli) il 24/03/2006 e dopo la vendita della porzione immobiliare del mercato ittico alla società EUROMAR avvenuta il 21/12/2010, in data 16/05/2011 è avvenuta la quarta compravendita alla società SIRENA BLU S.a.s. per una porzione dell'immobile mercato ittico. Nel corso del 2014 si sono aggiunti due nuovi condomini proprietari, con le vendite effettuate in data 19/05/2014 alla società IpaFin Srl di una porzione di immobile del mercato ortofrutticolo, ed in data 06/08/2014 alla società Quality Wines Srl per l'intero fabbricato denominato "condizionamento ortofrutta" e il fabbricato "tettoia" con la formula della "riserva di proprietà" condizionata alle pattuizioni del relativo atto pubblico di compravendita. Nel 2015 si sono aggiunti due nuovi condomini proprietari, con le vendite effettuate in data 03/12/2015 alla società Tekno Made Srl di un ufficio al secondo piano presso la palazzina direzionale, ed in data 22/12/2015 ai Sig.ri Lorenzo e Tommaso Antonelli di un ufficio al piano terra della palazzina direzionale. Nel corso del 2016 sono state portate a termine tre vendite a seguito delle quali si sono aggiunti tre nuovi condomini proprietari ovvero la società Ortenzi Srl acquirente di un magazzino presso il mercato ortofrutticolo, la società Marchefrutta di Ascani Nazzareno & C. Sas, acquirente di un magazzino presso il mercato ortofrutticolo, e la società Fraer Leasing Srl (contratto di leasing il cui utilizzatore è la società Marchefrutta Sas), acquirente di un magazzino presso il mercato ortofrutticolo attiguo al precedente e occupato dall'utilizzatore, la società Marchefrutta Sas, in forza di contratto di leasing.

Nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 02.12.2016, è stato approvato il preventivo delle spese condominiali e dei costi di gestione ordinaria e straordinaria delle parti comuni per l'anno 2017 (a titolo esemplificativo e non esaustivo, pulizia, vigilanza, gestione tecnico-amministrativa, manutenzioni ordinarie e straordinarie, ecc.), con il relativo riparto a scadenze mensili e pagamento entro il giorno cinque di ciascun mese.

Sia le società affittuarie e sia le citate sei società acquirenti, partecipano ai costi di gestione ordinaria delle parti ad utilizzo comune in forza delle tabelle millesimali.

Inoltre, i sei condomini/proprietari, che hanno acquistato le porzioni immobiliari per l'esercizio delle loro attività, parteciperanno ai costi di gestione straordinaria delle parti ad utilizzo comune, in forza delle tabelle millesimali, ma con le limitazioni di cui all'art.2 dei rispettivi atti pubblici di acquisto, precedentemente citati.

Conformemente alle tabelle millesimali ed ai sensi dei contratti di locazione correnti per i conduttori, ed in conformità di quanto previsto nei sei atti pubblici di compravendita effettuati, le quote mensili di competenza dei condomini vengono versate mediante rate mensili anticipate, entro il giorno cinque di ciascun mese.

Considerata la particolare natura e struttura del CAA, per tutta la problematica condominiale è previsto nel prossimo futuro che siano adeguati l'attuale regolamento di gestione CAAP e/o integrato dall'introduzione di un nuovo regolamento condominiale tipico, con i suoi relativi allegati, tenuto conto delle variazioni che saranno sempre più numerose, sull'assetto proprietario degli immobili del Centro Agro-Alimentare Piceno, pur sempre nell'ottica di garantire il rispetto della normativa, e in attuazione del "piano di valorizzazione CAAP" deliberato dall'Assemblea dei Soci il 3 dicembre 2012.

#### **Garanzie ricevute da terzi.**

- Polizze assicurative ricevute a garanzia da parte dei clienti:
  - polizza fidejussoria assicurativa ricevuta da Blueshark srl per euro 59.532;
  - Fideiussione bancaria, escutibile a prima richiesta;

- ricevuta dalla Metaping S.r.l. per euro 3.600, a garanzia dell'esatto e tempestivo pagamento dei canoni di locazione;
- ricevuta dalla Centrolab S.r.l. per euro 6.192, successivamente ridotta ad euro 3.061,02, a garanzia dell'esatto e tempestivo pagamento dei canoni di locazione;
- ricevuta dalla Centrolab S.r.l. per euro 3.744, successivamente ridotta ad euro 1.872,00 a garanzia dell'esatto e tempestivo pagamento dei canoni di locazione;
- ricevuta dalla Adriatica Funghi di Bucci Tonina & C. società agricola semplice per euro 12.000, a garanzia dell'esatto e tempestivo pagamento dei canoni di locazione;
- ricevuta dalla STR di Rossi Riccardo per euro 8.200, a garanzia dell'esatto e tempestivo pagamento dei canoni di locazione;
- ricevuta dalla C.A.D. Euro Pool Marche Srl per euro 3.195, a garanzia dell'esatto e tempestivo pagamento dei canoni di locazione;
- garanzia con titoli cambiari:
  - ricevuta dalla Ittica M & G Snc per euro 30.492, a garanzia dell'esatto e tempestivo pagamento dei canoni di locazione.

## Nota integrativa abbreviata, attivo

### INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE

Le voci dell'esercizio 2016 sono sostanzialmente comparabili con le voci dell'esercizio precedente, in quanto non sono stati modificati i criteri di valutazione da un anno all'altro, e non sono stati effettuati raggruppamenti per voci non omogenee, salvo quanto espressamente specificato.

Le variazioni intervenute, nelle consistenze delle voci dell'attivo e del passivo, sono qui di seguito riportate:

#### ATTIVO

### Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

#### CREDITI VERSO SOCI

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Crediti per versamenti dovuti e richiamati	0	0	0
Crediti per versamenti dovuti non richiamati	0	0	0
<b>Totale crediti per versamenti dovuti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Non si sono verificate variazioni nell'esercizio né in aumento né in diminuzione.

### Immobilizzazioni

#### IMMOBILIZZAZIONI

Le immobilizzazioni sono pari a € 9.199.492 (€ 9.920.098 nel precedente esercizio).

#### Immobilizzazioni immateriali

##### Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a € 952 (€ 1.834 nel precedente esercizio).

#### B I – 01 IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

	CONS. INIZIALE	AUMENTI	DIMINUZIONI	CONS. FINALE
SPESE IMPIANTO E COST.	7.830		- 4.402	3.428
COSTI AD UTILIZZ. PLURIENNALE	4.214		- 1.425	2.789
SPESE DI PUBBL. DA AMM.ZARE	5.335		- 5.335	-
SOFTWARE	434.951	-	- 434.951	-
<b>TOTALE</b>	<b>452.330</b>		<b>- 446.113</b>	<b>6.217</b>

#### B I – 02 F.DO AMM.TO IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

	CONS. INIZIALE	% AMM.	AUMENTI	DIMINUZIONI	CONS. FINALE
	TO				
SPESE IMPIANTO E COST.	6.802	20	686	- 4.402	3.086
COSTI AD UTILIZZ. PLURIENNALE	3.409	10	196	- 1.425	2.180
SPESE DI PUBBL. DA AMM.ZARE	5.335	20	-	- 5.335	-
SOFTWARE	434.951	33	-	- 434.951	-
ARROTONDAMENTI	- 1		1	-	-
<b>TOTALE</b>	<b>450.496</b>		<b>883</b>	<b>- 446.113</b>	<b>5.266</b>

Le immobilizzazioni immateriali, tra cui parte delle spese di impianto e costituzione e dei costi ad utilizzazione pluriennale, sono state completamente ammortizzate e pertanto eliminate dall'attivo patrimoniale.

### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

#### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>								
Costo	7.830	5.335	0	434.951	0	0	4.214	452.330
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	6.801	5.335	0	434.951	0	0	3.409	450.496
Valore di bilancio	1.029	0	0	0	0	0	805	1.834
<b>Variazioni nell'esercizio</b>								
Ammortamento dell'esercizio	686	0	0	0	0	0	196	882
Totale variazioni	(686)	0	0	0	0	0	(196)	(882)
<b>Valore di fine esercizio</b>								
Costo	3.429	0	0	0	0	0	2.789	6.218
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	3.086	0	0	0	0	0	2.180	5.266
Valore di bilancio	343	0	0	0	0	0	609	952

### Immobilizzazioni materiali

#### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

### Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a € 9.198.537 (€ 9.918.261 nel precedente esercizio).

#### B II – 01 IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

	CONS. INIZIALE	AUMENTI	DIMINUZIONI	CONS. FINALE
	I			
FABBRICATI	11.902.325	22.758	828.993	11.096.090

TERRENI	1.198.030	-	26.847	1.171.183
COSTRUZIONI LEGGERE	8.219	1.920	-	10.139
MACC.OPERAT. E IMP. SPEC.	1.551.749	58.755	70.355	1.540.149
ATTREZZ.VARIA E MINUTA	9.218	-	-	9.218
MOBILI E MACCHINE D'UFFICIO	37.602	-	-	37.602
MACCHINE UFF.EL. ED ELETTR.	437.278	1.458	-	438.736
IMPIANTI INT.COM. E TELES.	104.977	21.842	-	126.819
ARREDAMENTO	14.304	308	-	14.612
CARTELLONI E INS.LUM.	44.339	1.895	-	46.234
BENI STRUM. INF. Euro 516,46	11.921	-	-	11.921
ARROTONDAMENTI	-	-	-	-
<b>TOTALE</b>	<b>15.319.962</b>	<b>108.936</b>	<b>926.195</b>	<b>14.502.703</b>

Su tutti gli immobili della Società gravano ipoteche, a fronte di finanziamenti ricevuti, di primo grado a favore della Carisap S.p.A. per il finanziamento n. 6024398 come da atto stipulato in data 08/06/2007 e successivo atto di erogazione finale del 02/07/2010, e ipoteca di secondo grado, è iscritta a favore della BCC Picena a fronte della linea di credito di euro 500.000 in conto ipotecario acceso come da atto pubblico del 06/10/2010.

## B II – 02 FONDO AMM.TO IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

	CONS. INIZIALE	% AMM.TO	AUMENTI	DIMINUZIONI	CONS. FINALE
FABBRICATI	3.319.900	1,5	165.996	227.579	3.258.317
COSTRUZIONI LEGGERE	4.620	10	608	-	5.228
MACC.OPERAT. E IMP. SPEC.	1.443.661	7,5	18.416	64.869	1.397.208
ATTREZZ.VARIA E MINUTA	7.461	7,5	310	-	7.771
MOBILI E MACCHINE D'UFFICIO	34.371	12	916	-	35.287
MACCHINE UFF.EL. ED ELETTR.	434.170	20	1.308	-	435.478
IMPIANTI INT.COM. E TELES.	96.715	25	5.215	-	101.930
ARREDAMENTO	7.213	15	1.709	-	8.922
CARTELLONI E INS.LUM.	41.669	10	436	-	42.105
BENI STRUM. INF. Euro 516,46	11.921	100	-	-	11.921
ARROTONDAMENTI	-	-	-1	-	-1
<b>TOTALE</b>	<b>5.401.701</b>		<b>194.913</b>	<b>292.448</b>	<b>5.304.166</b>

Gli ammortamenti, che sono esposti nel conto economico al netto dei contributi in conto impianti ad essi riferibili e commentati nello specifico paragrafo, sono stati calcolati come segue:

- i fabbricati sono stati tutti ammortizzati con aliquota pari all'1,5%; tale criterio di ammortamento è conforme a quanto effettuato negli esercizi precedenti, sulla base delle considerazioni esplicitate nei criteri di valutazione e dell'approssimazione della residua possibilità di utilizzazione del bene;
- gli impianti sono stati ammortizzati con aliquota ridotta, pari 7,5%, in considerazione della residua utilizzazione economica e dell'effettivo utilizzo.

Il fondo ammortamento fabbricati comprende la quota del fondo riferito al terreno costituita dall'ammortamento accantonato fino al 31.12.2005, pari ad euro 168.093, sulla porzione di terreno residuo dopo le cessioni con riserva di

proprietà e precedentemente ricompreso nella voce "fabbricati". Si ribadisce che dall'esercizio 2006 il fondo ammortamento riferibile al terreno non viene più alimentato, poiché il terreno non viene ammortizzato sulla base della normativa vigente.

- Gli ammortamenti delle altre voci sono determinati come indicato nella tabella riportata in precedenza.

### 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
<b>Valore di inizio esercizio</b>						
Costo	13.100.355	2.094.004	0	125.603	0	15.319.962
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	3.319.900	1.974.546	0	107.255	0	5.401.701
Valore di bilancio	9.780.455	119.458	0	18.348	0	9.918.261
<b>Variazioni nell'esercizio</b>						
Incrementi per acquisizioni	22.758	82.055	0	4.123	0	108.936
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	628.261	5.486	0	0	0	633.747
Ammortamento dell'esercizio	165.997	24.939	0	3.978	0	194.914
Altre variazioni	2	1	0	(2)	0	1
Totale variazioni	(771.498)	51.631	0	143	0	(719.724)
<b>Valore di fine esercizio</b>						
Costo	12.267.274	2.105.704	0	129.725	0	14.502.703
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	3.258.317	1.934.615	0	111.234	0	5.304.166
Valore di bilancio	9.008.957	171.089	0	18.491	0	9.198.537

### Immobilizzazioni finanziarie

#### **Immobilizzazioni finanziarie**

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

#### Movimenti delle immobilizzazioni finanziarie: partecipazioni, altri titoli, azioni proprie

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
<b>Valore di inizio esercizio</b>		
Costo	3.169	3.169
Svalutazioni	3.166	3.166
Valore di bilancio	3	3
<b>Valore di fine esercizio</b>		
Costo	3.169	3.169
Svalutazioni	3.166	3.166
Valore di bilancio	3	3

## Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

### Informazioni sulle partecipazioni in imprese controllate

La società non possiede partecipazioni in imprese controllate e collegate.

Le uniche partecipazioni, di modesta entità, sono nel C.O.M.A.I.S., nella A.S.TE.R.I.A. s.r.l. e nella INFOMERCATI.

Il dettaglio di dette partecipazioni è di seguito riportato:

#### Partecipazione C.O.M.A.I.S.:

Quota di partecipazione Euro 258

Svalutazione operata Euro 257

Valore di bilancio Euro 1

#### Partecipazione A.S.TE.R.I.A. s.r.l, con sede legale in Via 81ma Strada, Monteprandone (AP)

Quota di partecipazione Euro 2.582

Svalutazione operata Euro 2.581

Valore di bilancio Euro 1

#### Partecipazione INFOMERCATI, con sede legale in Via Molise n. 2, Roma presso Ministero delle Attività Produttive.

Quota di partecipazione Euro 328

Svalutazione operata Euro 327

Valore di bilancio Euro 1

### B III – IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

#### 1 d) PARTECIPAZIONI:

	cons. iniziale	aumenti	diminuzioni	cons. finale
asteria	1	0	0	1
comais	1	0	0	1
infomercati	1	0	0	1
arrotondamento euro	-	0	0	-
<b>TOTALE</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>3</b>

La consistenza finale costituisce solo il valore figurativo delle partecipazioni convenzionalmente stabilito in un euro per effetto delle svalutazioni operate negli esercizi precedenti.

## Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

### Crediti immobilizzati - Ripartizione per area geografica

La società non ritiene significativa la suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica.

## Crediti immobilizzati relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

### Crediti immobilizzati - Operazioni con retrocessione a termine

La società non ha crediti immobilizzati derivanti da operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine, ai sensi dell'art. 2427, punto 6-ter del Codice Civile.

## Attivo circolante

### ATTIVO CIRCOLANTE

#### Crediti iscritti nell'attivo circolante

##### Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a € 2.579.662 (€ 2.701.005 nel precedente esercizio).

#### C II – 01 CREDITI ESIGIBILI ENTRO L'ESERCIZIO

	cons.iniziale	variazioni	cons. finale
crediti clienti di cui:	318.886	185.792	504.678
- cliente Quality Wines srl	161.864	175.704	337.568
- altri clienti	157.022	10.088	167.110
effetti al dopo incasso	-	-	-
effetti in portafoglio	-	-	-
effetti richiamati	-	-	-
anticipi a fornitori	600	318	918
titoli/libretti risparmio a garanzia	-	-	-
erario c/iva	122	2.658	2.780
- note credito da emettere	-	-	-
crediti tributari	560	- 560	-
crediti diversi	442.043	106.614	548.657
carta di credito prepagata	-	3.191	3.191
fatture da emettere	66.449	- 32.717	33.732
crediti contrib.minister.c/int.	-	-	-
SUBTOTALE	828.660	265.296	1.093.956
crediti per imposte anticipate ires	326.815	-	326.815
crediti per imposte anticipate irap	8.183	-	8.183
TOTALE	1.163.658	265.296	1.428.954

Si è specificata in dettaglio la voce dei "crediti verso clienti" esigibili entro l'esercizio dovuto all'incremento per effetto della vendita di immobili alla società Quality Wines Srl (trasformata in Italy Wine Service Srl) in data 06.08.2014, l'atto di compravendita prevede il pagamento in rate trimestrali a decorrere dal 31.10.2014 e fino al 30 aprile 2019, l'importo indicato esprime l'ammontare delle rate in scadenza entro il 31.12.2017 oltre le spese condominiali addebitate dalla data dell'atto di vendita.

L'importo della voce "fatture da emettere" è costituito in massima parte da locazioni e servizi erogati a favore delle aziende locatarie.

L'importo dei crediti diversi pari ad euro 548.657 è relativo in massima parte agli importi risultanti a credito in base a sentenza della Corte di Appello di Ancona del 15/07/2011 in riforma parziale della precedente sentenza n. 553/2009 del Tribunale di Ascoli Piceno.

La consistenza dei "crediti per imposte anticipate" è stata la seguente:

Cred. Imp.ant.ires	Cred. Imp.ant.irap	totale riga
--------------------	--------------------	-------------

Consistenza al 01/01/2016	326.815	8.183	334.998
Utilizzo dell'esercizio 2016	-	-	-
Incremento dell'esercizio 2016	-	-	-
	326.815	8.183	334.998
Consistenza al 31/12/2016	326.815	8.183	334.998

Il credito per imposte anticipate è stato determinato in funzione delle aliquote d'imposta previste dalla normativa fiscale vigente alla data di approvazione del bilancio: aliquota del 27,50% per l'imposta Ires e del 4,82% per l'imposta Irap.

### CREDITI ESIGIBILI OLTRE L'ESERCIZIO

	cons. iniziale	variazioni	cons. finale
contributi ministeriali c/interessi	-	-	-
cauzioni a fornitori	1.141	-	1.141
crediti vs. clienti morosi e fall.	938.822	26.277	965.099
crediti vs. clienti di cui:	1.356.787	- 366.826	989.961
- cliente Quality Wines srl	1.290.000	- 320.000	970.000
- altri clienti	66.787	- 46.826	19.961
effetti al dopo incasso	-	-	-
effetti in portafoglio	-	-	-
effetti insoluti	-	-	-
fatture da emettere	436.448	- 4.918	431.530
imposte a rimborso	-	-	-
crediti diversi	-	-	-
- f.do svalutazione cred.proc.conc.	- 1.107.251	-	- 1.107.251
- f.do sval.cred.e rischi su crediti e mora	- 88.601	- 41.170	- 129.771
TOTALE	1.537.346	- 386.637	1.150.709

Si è specificata in dettaglio la voce dei "crediti verso clienti" esigibili oltre l'esercizio dovuto in gran parte all'incremento per effetto della vendita di immobili alla società Quality Wines Srl in data 06.08.2014 con atto di compravendita che prevede il pagamento in rate trimestrali a decorrere dal 31.10.2014 e fino al 30 (trenta) aprile 2019.

La voce fatture da emettere (euro 431.530), è costituita principalmente da locazioni ancora da fatturare (euro 335.377), fra cui euro 25.000 verso la Virgili Ortofrutta srl, in concordato preventivo con cessione di beni, euro 182.608 verso la società Spellatura Palombo ed Affini dei F.lli Lepori snc, euro 88.020 verso la società Dinamica 2000 Srl ed euro 61.475 verso la società Acquamarina Srl.

Il Fondo Svalutazione Crediti che si ritiene congruo rispetto all'esame delle posizioni in sofferenza, è stato ulteriormente incrementato come segue: fondo svalutazione crediti (civ.) euro 56.872.

Vi è stato un utilizzo del fondo nel corso dell'esercizio per effetto della chiusura delle posizioni creditorie nei confronti dell'affittuario Marchefrutta di Ascani & C. Snc, in sede di trattative di vendita di magazzini conclusasi in data 10/11/2016.

Fra i predetti crediti sono compresi:

- “crediti verso clienti proc.conc.” iscritti per € 143.903 (pari a nominali € 1.251.154 al netto della svalutazione di € 1.107.251), già svalutati per circa l’ottanta per cento nei precedenti esercizi, svalutazione pari al valore imponibile iva, sono di seguito specificati:

Crediti clienti proc.conc. al 31/12/2016	valore nomin.	accantonamento
IL PESCATORE srl	123.539	106.616
BIONATURA SRL	153.760	132.770
COOP.SOC.ARCOBALENO	172.756	149.090
LE STAGIONI FRUTTA IOZZI A.	43.845	37.839
FGF FRUTTA	6.362	5.490
FRUCTA NOVA SRL	21.850	18.209
PESCE FRESCO ADRIATICO SRL	198.176	165.147
SPELL.PALOMBO DEI F.LLI LEPORI SNC	189.193	188.095
DINAMICA 2000 SRL	180.845	164.995
SNAL SRL IN LIQUIDAZIONE	27.999	15.166
SIRENA BLU SRL	38.834	32.178
ASTERIA	93.995	91.413
altri		243
<b>SUBTOTALE</b>	<b>1.251.154</b>	<b>1.107.251</b>

Fra i crediti verso “Clienti morosi”, sono compresi:

- quello verso la società Acquamarina Srl, pari ad euro 61.475,
- quello verso la società Ortofrutta 2000 Sas, pari ad euro 28.544;
- quelli di difficile esigibilità, sono pari ad euro 11.790 e si riferiscono alle posizioni Comais e Bioservice.

Le “fatture da emettere” sono relative :

alla società ASTERIA S.r.l., euro 78.501 per corrispettivi derivanti dal contratto del 25/06/2001, di vendita dell’elaborato di ricerca commissionato all’UNICAM;

la somma pari ad euro 536, è costituita da fatture da emettere al fallimento della soc. Bionatura S.r.l.;

la somma di euro 88.020 è costituita da canoni di locazione non fatturati da aprile 2012 alla data della sentenza di fallimento avvenuta a marzo 2013 alla società Dinamica 2000 Srl a causa della situazione di morosità pregressa;

la somma di euro 61.475 è costituita da canoni di locazione non fatturati da agosto 2012 a settembre 2013 alla società Acquamarina Srl a causa della situazione di morosità pregressa, l’importo è diminuito rispetto al bilancio precedente in virtù del piano di rientro sottoscritto in corso d’anno, contestualmente ad un nuovo contratto di locazione di immobile;

la somma pari ad euro 182.608 è costituita da fatture da emettere al fallimento Spellatura Palombo ed Affini dei F.lli Lepori snc per locazioni e servizi.

Si precisa che nel calcolo delle svalutazioni è stato tenuto conto anche degli importi imputati alla voce “fatture da emettere”, benché queste siano riferite a clienti morosi o soggetti a procedure fallimentari.

Le “cauzioni a fornitori” sono relative ai contratti di fornitura di servizi per utenze, euro 593, ed al diritto di attraversamento ferroviario, euro 548, ed hanno durata residua superiore a cinque anni.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell’attivo circolante

### Crediti - Distinzione per scadenza

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	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
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	1.922.140	(233.245)	1.688.895	539.327	1.149.568	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	682	2.098	2.780	2.780	0	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	334.998	0	334.998			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	443.185	109.804	552.989	551.848	1.141	0
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>2.701.005</b>	<b>(121.343)</b>	<b>2.579.662</b>	<b>1.093.955</b>	<b>1.150.709</b>	<b>0</b>

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

### Crediti - Ripartizione per area geografica

La società non ritiene significativa la suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica.

Crediti iscritti nell'attivo circolante relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

### Crediti - Operazioni con retrocessione a termine

La società non ha crediti iscritti nell'attivo circolante derivanti da operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine, ai sensi dell'art. 2427, punto 6-ter del Codice Civile.

## Disponibilità liquide

### Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a € 531 (€ 2.747 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	0	311	311
Assegni	1.412	(1.412)	0
Denaro e altri valori in cassa	1.335	(1.115)	220
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>2.747</b>	<b>(2.216)</b>	<b>531</b>

I conti bancari, se presenti, non hanno particolari vincoli.

## Ratei e risconti attivi

### RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e risconti attivi sono pari a € 168.467 (€ 98.156 nel precedente esercizio).

RISCONTI ATTIVI	IMPORTO
assicurazioni	4.639

spese di pubblicità	374
spese di manutenzione	28
spese partecipazione convegni	600
<b>totale</b>	<b>5.641</b>

I risconti attivi hanno tutti durata residua inferiore a cinque anni.

RATEI ATTIVI	IMPORTO
interessi attivi su crediti verso clienti	162.826
arrotondamenti	-
<b>totale</b>	<b>162.826</b>

I ratei attivi si riferiscono ad interessi attivi relativi alla rateizzazione prevista dalla vendita degli immobili ceduti alla società Quality Wines Srl in data 06.08.2014 con atto di compravendita che prevede il pagamento in rate trimestrali a decorrere dal 31.10.2014 e fino al 30 (trenta) aprile 2019.

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Ratei attivi</b>	91.948	70.878	162.826
<b>Risconti attivi</b>	6.208	(567)	5.641
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	98.156	70.311	168.467

## Oneri finanziari capitalizzati

### Oneri finanziari capitalizzati

Nell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari ad incremento dei valori iscritti nell'attivo dello Stato Patrimoniale.

## Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

### INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

#### Patrimonio netto

##### PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a € 6.898.370 (€ 7.197.012 nel precedente esercizio).

Patrimonio Netto

##### A I - CAPITALE

	CONS. INIZIALE	AUMENTO	DIMINUZIONE	CONS. FINALE
movimentazioni anno 2015	8.280.495		-	8.280.495
movimentazioni anno 2016	8.280.495		-	8.280.495

Non si sono verificate variazioni nel corso dell'esercizio.

##### A IV - RISERVA LEGALE (ORDINARIA)

	CONS. INIZIALE	VARIAZIONI	CONS. FINALE
movimentazioni anno 2015		-	-
movimentazioni anno 2016		-	-

Non si sono verificate variazioni nel corso dell'esercizio.

##### A V - RISERVE STATUTARIE (STRAORDINARIE)

	CONS. INIZIALE	VARIAZIONI	CONS. FINALE
movimentazioni anno 2015		-	-
movimentazioni anno 2016		-	-

Non si sono verificate variazioni nel corso dell'esercizio.

##### A VII - ALTRE RISERVE

	CONS. INIZIALE	AUMENTI	DIMINUZIONI	CONS. FINALE
Riserva sovrapprezzo azioni 2015		0	0	0
Riserva conversione euro 2015		0	0	0
Riserva sovrapprezzo azioni 2016		0	0	0
Riserva conversione euro 2016		0	0	0

##### A VIII - UTILI (- PERDITE) PORTATI A NUOVO

	CONS. INIZIALE	AUMENTI	DIMINUZIONI	CONS. FINALE
Utile/Perdita es.2015 a nuovo	- 875.946	- 207.538	-	- 1.083.484

Utile/Perdita es.2016 a nuovo - 1.083.484 - 298.641 - - 1.382.125

Le variazioni dell'esercizio sono relative al riporto della perdita dell'esercizio precedente.

### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Nei prospetti riportati di seguito viene evidenziata la movimentazione subita durante l'esercizio dalle singole poste che compongono il Patrimonio Netto e il dettaglio della voce 'Altre riserve':

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Capitale	8.280.495	0	0	0	0	0		8.280.495
Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	-	-	-	-	-		0
Riserve di rivalutazione	0	-	-	-	-	-		0
Riserva legale	0	-	-	-	-	-		0
Riserve statutarie	0	-	-	-	-	-		0
Altre riserve								
Varie altre riserve	1	0	0	0	1	0		0
Totale altre riserve	1	0	0	0	1	0		0
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	-	-	-	-	-		0
Utili (perdite) portati a nuovo	(875.946)	0	(207.538)	0	0	0		(1.083.484)
Utile (perdita) dell'esercizio	(207.538)	0	207.538	0	0	0	(298.641)	(298.641)
Perdita ripianata nell'esercizio	0	-	-	-	-	-		0
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	-	-	-	-	-		0
Totale patrimonio netto	7.197.012	0	0	0	1	0	(298.641)	6.898.370

### Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

#### **Disponibilità ed utilizzo delle voci di patrimonio netto**

La società non dispone di riserve e pertanto non è tenuta a fornire le informazioni richieste dall'articolo 2427, punto 7-bis del Codice Civile relativamente alla specificazione delle voci del patrimonio netto con riferimento alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità.

### **Fondi per rischi e oneri**

#### **FONDI PER RISCHI ED ONERI**

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi € 160.000 (€ 160.000 nel precedente esercizio).

	CONS. INIZIALE	AUMENTI	DIMINUZIONI	CONS. FINALE
FONDO RISCHI ONERI 2015	174.483	-	14.483	160.000
FONDO IMPOSTE 2015	=	-	-	=
	<u>174.483</u>	=	<u>14.483</u>	<u>160.000</u>

FONDO RISCHI ONERI 2016	160.000	-	-	-	-
FONDO IMPOSTE 2016	=			=	
		<u>160.000</u>	=	=	<u>160.000</u>

Il fondo rischi ed oneri è costituito sulla base di stime per presunti futuri oneri e rischi incombenti sulla società. Il fondo rischi ed oneri è stimato alla fine dell'esercizio 2016 in circa euro 160.000. L'importo deriva da una ricognizione complessiva dei rischi e contenziosi, in via prudenziale, connessi all'attività.

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

### TFR

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi € 100.337 (€ 88.903 nel precedente esercizio).

	CONS. INIZIALE	AUMENTI	DIMINUZIONI	CONS. FINALE
FONDO T.F.R. 2015	78.245	10.658	-	88.903
FONDO T.F.R. 2016	88.903	11.434	-	100.337

Il Fondo TFR è stato movimentato per effetto dell'accantonamento commisurato alle retribuzioni corrisposte al personale dipendente nel 2016, secondo la normativa vigente. L'utilizzo del fondo è riferito all'imputazione delle imposte secondo legge.

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	88.903
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	12.460
Altre variazioni	(1.026)
Totale variazioni	11.434
Valore di fine esercizio	100.337

## Debiti

### DEBITI

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi € 3.414.210 (€ 3.850.134 nel precedente esercizio).

#### D 01 - DEBITI ESIGIBILI ENTRO L'ESERCIZIO

	consistenza iniziale	variazioni	consistenza finale
debiti (capit.) finanziamento ipotecario Carisap	46.519	41.595	88.114
conto corrente banca dell'adriatico	28.940	- 17.518	11.422
conto corrente ipotecario banca bcc picena	339.783	3.547	343.330
conto corrente ordinario banca bcc picena	73.534	- 73.534	-
iva ns. debito	-	-	-
- erario c/iva	33.622	- 33.622	-
debiti tributari Irap esercizio	-	-	-

debiti tributari Ires esercizio	-	-	-
debiti tributari di cui:	196.527	138.101	334.628
- imu	196.500	138.036	334.536
- erario c/imposta sostitutiva su TFR	27	65	92
- ires	-	-	-
- irap	-	-	-
fornitori	202.091	- 104.560	97.531
- fornitori c/anticipi	-	-	-
- note credito da ricevere	-	- 127	- 127
clienti c/anticipi	-	-	-
fatture da ricevere	119.151	- 30.020	89.131
caparra confirmatoria	-	-	-
debiti v/dipendenti	5.949	3.659	9.608
debiti v/amministratori	12.692	- 5.931	6.761
debiti per ferie non godute	-	-	-
debiti per 13^ e 14 ^ non godute	8.930	566	9.496
debiti v/istituti previdenziali	5.771	2.024	7.795
erario c/ritenute irpef lav.dip.	11.153	- 3.485	7.668
erario c/ritenute professionisti	3.331	- 2.071	1.260
erario c/addizionali in acconto	-	-	-
debiti per trattenute sindacali	-	-	-
debiti v/inail	129	- 104	25
debiti c/dip.per vertenze/cause	-	-	-
debiti interessi depositi cauzionali	46.159	- 5.322	40.837
depositi cauzionali contratto locaz.	121.899	41.573	163.472
<b>TOTALE</b>	<b>1.256.180</b>	<b>- 45.229</b>	<b>1.210.951</b>

Riguardo ai debiti per conto corrente si specifica in dettaglio l'utilizzo degli affidamenti concessi dagli istituti di credito:

	consistenza finale	affidamento	quota percentuale di utilizzo
conto corrente banca dell'adriatico	11.422	50.000	23%
conto corrente ipotecario banca bcc picena	343.330	416.000	83%
<b>TOTALE</b>	<b>354.752</b>	<b>466.000</b>	<b>76%</b>

I "debiti (capit.) finanziamento ipotecario Carisap" entro l'esercizio si riferiscono al debito in linea capitale, del mutuo ventennale in ammortamento dal 2010, relativo alle rate in scadenza nel 2017, euro 88.114.

Fra le "fatture da ricevere" sono comprese competenze legali per euro 27.446, utenze elettriche/idriche e telefoniche per euro 31.129, competenze del Collegio sindacale per euro 22.070, residuo euro 38.506 per altre competenze, manutenzioni e servizi.

## D 02 - DEBITI ESIGIBILI OLTRE L'ESERCIZIO

	CONSIST. INIZIALE	VARIAZIONE	CONSIST. FINALE
deposito cauzionale contratti locaz.	81.295	- 55.695	25.600
cauzioni procedure concorsuali	18.654	-	18.654
altri depositi cauzionali	2.358	-	2.358
garanzie su esatto adempimento pag.	2.876	-	2.876
ritenute cauzionali	-	-	-
fornitori	49.200	- 49.200	-

fatture da ricevere	78.501	-	78.501
quote (capit.) finanziamento ipot. Carisap	2.361.068	- 285.798	2.075.270
arrotondamenti	-	-	-
<b>TOTALE</b>	<b>2.593.952</b>	<b>- 390.693</b>	<b>2.203.259</b>

I debiti in linea capitale per il finanziamento Carisap si riferiscono al mutuo ventennale ipotecario stipulato con atto pubblico in data 08 giugno 2007 per una linea di credito complessiva di euro 3.500.000 utilizzabile in più erogazioni. Il predetto finanziamento, erogato con atto finale il 02/07/2010 per complessive euro 3.060.000, verrà rimborsato secondo il piano di ammortamento di quaranta rate semestrali di cui la prima è stata pagata con scadenza 01 febbraio 2011 e l'ultima il 01/08/2030.

I debiti verso "fornitori" si riferiscono alla dilazione di pagamento concordata, con la società che svolge il servizio Formula Servizi.

Le "fatture da ricevere", si riferiscono a competenze derivanti dal contratto del 25/06/2001 con UNICAM/ASTERIA per euro 78.501.

## Variazioni e scadenza dei debiti

### **Debiti - Distinzione per scadenza**

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	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 banche	2.849.844	(331.708)	2.518.136	442.866	2.075.270	1.683.374
Debiti verso fornitori	448.943	(183.907)	265.036	186.535	78.501	0
Debiti tributari	244.633	98.923	343.556	343.556	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	5.771	2.024	7.795	7.795	0	0
Altri debiti	300.943	(21.256)	279.687	230.199	49.488	0
<b>Totale debiti</b>	<b>3.850.134</b>	<b>(435.924)</b>	<b>3.414.210</b>	<b>1.210.951</b>	<b>2.203.259</b>	<b>1.683.374</b>

## Suddivisione dei debiti per area geografica

### **Debiti - Ripartizione per area geografica**

La società non ritiene significativa la suddivisione dei debiti per area geografica.

## Debiti di durata superiore ai cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

### **Debiti di durata superiore ai cinque anni e dei debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali**

I debiti con durata residua superiore ai cinque anni sono rappresentati dal mutuo stipulato con:

Carisap erogato con atto finale del 02/07/2010 per euro 3.060.000 ed avente scadenza 01/08/2030, è garantito da:

- garanzia da ipoteca immobiliare di quarto grado (di fatto di primo grado) sugli immobili, accessioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive, diritti, ragioni anche condominiali, adiacenze, immobili per destinazione, nuove costruzioni, aggiunzioni e migliorie nulla escluso o riservato, per Euro 5.250.000, di cui euro 3.500.000 per sorte capitale ed euro 1.750.000 per accessori.

I debiti con garanzia reale sui beni, pur se di durata residua inferiore ai cinque anni, sono rappresentati da:

- linea di credito di euro 416.000 mediante apertura di c/c ipotecario concesso in data 06/10/2010 dalla banca BCC Picena con atto del Notaio Pietro Caserta: tale linea di credito è assistita da garanzie reali tramite ipoteca su edifici con annesso aree pertinenziali denominati "mercato e condizionamento ortofrutta" e "direzionale – servizi generali" ed estesa a tutte le ragioni, diritti, accessioni, dipendenze e pertinenze degli immobili descritti e colpirà oltre a tutte le costruzioni esistenti, anche quelle erigende.

## Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

### Debiti - Operazioni con retrocessione a termine

La società non ha debiti derivanti da operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine, ai sensi dell'art. 2427, punto 6-ter del Codice Civile.

## Finanziamenti effettuati da soci della società

### Finanziamenti effettuati dai soci

La società non ha raccolto alcun tipo di finanziamento presso i propri soci.

## Ratei e risconti passivi

### RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi € 1.375.235 (€ 1.425.957 nel precedente esercizio).

#### E - RATEI E RISCONTI PASSIVI

##### RISCONTI PASSIVI

	<i>cons. iniziale</i>	<i>variaz.</i>	euro <i>cons. finale</i>
altri risconti passivi (canoni di locazione)	1.471	- 1.310	161
altri risconti passivi (altri proventi)	-	-	-
altri risconti passivi (servizi condominiali)	17.069	- 17.069	-
<b>Sub totale</b>	<b>18.540</b>	<b>- 18.379</b>	<b>161</b>

contributo c/impianti terr.sospeso	143.262	-	143.262
contributo c/impianti	1.213.226	- 24.247	1.188.979
<b>SubTotale</b>	<b>1.356.488</b>	<b>- 24.247</b>	<b>1.332.241</b>

<b>TOTALE RISCONTI PASSIVI 2015</b>	<b>1.375.028</b>	<b>- 42.626</b>	<b>1.332.402</b>
-------------------------------------	------------------	-----------------	------------------

##### RATEI PASSIVI

ratei passivi (interessi passivi mutuo ipot.)	43.407	- 4.335	39.072
altri ratei passivi	7.522	- 3.761	3.761
<b>TOTALE RATEI PASSIVI 2015</b>	<b>50.929</b>	<b>- 8.096</b>	<b>42.833</b>
Arrotondamenti	-	-	-

**TOTALE RATEI E RISCONTI PASSIVI**                      **1.425.957**        **- 50.722**            **1.375.235**

I risconti "altri risconti" hanno durata residua inferiore a cinque anni.

Il risconto contribuito c/impianti, per la parte di durata residua superiore ai cinque anni è pari ad euro 1.067.739.

Il risconto per contributo c/impianti terreno sospeso, è di durata residua superiore ai cinque anni e si riferisce alla parte del contributo correlato al terreno residuo non più ammortizzato.

La variazione del risconto contributi in conto impianti, euro 24.247, è determinata dalla quota di competenza dell'esercizio imputata in diminuzione delle quote di ammortamento dell'esercizio.

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	50.929	(8.096)	42.833
Risconti passivi	1.375.028	(42.626)	1.332.402
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	<b>1.425.957</b>	<b>(50.722)</b>	<b>1.375.235</b>

## Nota integrativa abbreviata, conto economico

### INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

#### Valore della produzione

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

##### Ricavi delle vendite e delle prestazioni

	ESERCIZIO 2015	AUMENTI	DIMINUZIONI	ESERCIZIO 2016
AFFITTI ATTIVI	630.438	-	- 68.678	561.760
CORRISPETTIVI PER SERVIZI	22.641	-	- 20.841	1.800
AFFITTI CELLE FRIGORIFERE	45.000	-	- 11.000	34.000
SERVIZI CONDOMINIALI	126.450	14.656	-	141.106
SERVIZI PESATURA E FOTOC.	79	51	-	130
SERVIZI ENERGIA ELETTRICA	78.651	-	- 11.490	67.161
SERVIZI METANO	-	-	-	-
SERVIZI UTENZE IDRICHE	38.343	-	- 1.777	36.566
ARROTONDAMENTO EURO	-	-	-	-
<b>TOTALE</b>	<b>941.601</b>	<b>14.707</b>	<b>- 113.785</b>	<b>842.523</b>

##### ALTRI RICAVI E PROVENTI

	ESERCIZIO 2015	AUMENTI	DECREMENTI	ESERCIZIO 2016
ALTRI PROVENTI	10.274	-	- 2.046	8.228
ALTRI RICAVI RECUPERO SERV.IMP.	6.754	-	- 623	6.131
SOPRAVV.ATTIVE	8.746	174.810	-	183.556
INDENNITA' RISARCITORIE ASSIC.	-	-	-	-
RICAVI DIVERSI	10.525	-	- 10.100	425
CONTRIBUTI	21.000	-	- 16.000	5.000
RISCONTO CONTRIB. IN C/IMPIANTI	-	24.248	-	24.248
PLUSVALENZE DA VENDITA	84.140	13.564	-	97.704
IMMOBILI				
SOPRAVV. ATTIVE IMP. ESER. PREC.	307	-	- 307	-
ARROTONDAMENTI E ABBUONI	843	-	- 836	7
<b>TOTALE</b>	<b>142.588</b>	<b>212.622</b>	<b>- 29.912</b>	<b>325.299</b>

Si specificano in dettaglio le plusvalenze realizzate dalle vendite, più volte sopra richiamate, che si sono concluse nel corso del 2016:

Prospetto conteggio Plusvalenza su cessione cespiti alla data del 10/11/2016				
Ortenzi Srl				
			valore netto contabile	
1	Fabbricato	mq	630	433,35
	terreno di sedime			10,59
			totale	443,94
				279.680
2	Soppalchi	mq	50	433,35
				21.667

3	Aree scoperte/terreni	mq	870	10,59	9.213
				valore netto totale	<b>310.561</b>
				Prezzo di vendita	<b>340.000</b>
				Plusvalenza	<b>29.439</b>

Prospetto conteggio Plusvalenza su cessione cespiti					
alla data del 10/11/2016					
<b>Frear Leasing Srl</b>					
				valore netto contabile	
1	Fabbricato	mq	522	433,35	
	terreno di sedime			10,59	
			<b>totale</b>	<b>443,94</b>	<b>231.735</b>
				valore netto totale	<b>231.735</b>
				Prezzo di vendita	<b>300.000</b>
				Plusvalenza	<b>68.265</b>

## Costi della produzione

### COSTI PER SERVIZI

La voce costi per servizi di cui al punto B7) include, oltre agli altri costi per servizi, anche i seguenti oneri:

<b>ONERI LEGALI</b>	<b>31/12/2016</b>
Costi dell'esercizio	19.326
Costi dell'esercizio (ricorsi)	2.763
Competenze legali per cause avviate in esercizi precedenti	19.619
<b>TOTALE</b>	<b>41.709</b>

<b>ALTRE COMPETENZE TECNICHE</b>	<b>31/12/2016</b>
Costi consulenze elaborati tecnici	2.010
Costi consulenze tecniche e fiscali	15.973
Costi notarili	649
<b>TOTALE</b>	<b>18.632</b>

### COMPENSO AMMINISTRATORI E SINDACI

	ESERCIZIO 2015	VARIAZIONE	ESERCIZIO 2016
AMMINISTRATORI	54.572	-	54.572
CONTRIBUTI INPS AMMIN.	9.019	213	9.232
SINDACI	<u>22.070</u>	<u>795</u>	<u>22.865</u>
<b>TOTALE</b>	<b><u>85.661</u></b>	<b><u>1.008</u></b>	<b><u>86.669</u></b>

Si specificano in dettaglio le minusvalenze realizzate dalle vendite che si sono concluse nel corso del 2016:

Prospetto conteggio Minusvalenza su cessione cespiti			
alla data del 10/11/2016			
<b>Marchefrutta Sas</b>			
valore netto contabile			

1	Fabbricato	mq	206	433,35	
	terreno di sedime			10,59	
			<b>totale</b>	<b>443,94</b>	<b>91.451</b>
				<b>valore netto totale</b>	<b>91.451</b>
				<b>Prezzo di vendita</b>	<b>80.000</b>
				<b>Minusvalenza</b>	<b>11.451</b>

## Proventi e oneri finanziari

### Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

#### INTERESSI PASSIVI E ONERI FINANZIARI

La voce Interessi ed altri oneri finanziari, di cui al punto C) 17) del bilancio, è composto dai conti di seguito elencati:

Interessi Passivi ed oneri finanziari da:	Esercizio 2015	Variazione	Esercizio 2016
interessi per debiti v/banche	139.497	- 15.530	123.967
Interessi verso banche, di mora	3	205	208
interessi su depositi cauzionali	953	- 587	366
altri interessi passivi	-	-	-
interessi indeducibili imposte	596	5.982	6.578
arrotondamenti	-	-	-
<b>TOTALE</b>	<b>141.050</b>	<b>- 9.931</b>	<b>131.119</b>

La voce interessi debiti v/banche, iscritta in bilancio per Euro 123.967, sono così composti:

Interessi passivi di c/c Euro 21.844

Interessi passivi su mutui Euro 102.123

TOTALE Euro 123.967

La variazione intervenuta nella voce interessi per debiti verso banche è dovuta ad un generale aumento dei tassi di interesse sui debiti applicati dalle banche.

#### Oneri finanziari capitalizzati

Nell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari ad incremento dei valori iscritti nell'attivo dello Stato Patrimoniale.

## Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

### ALTRE INFORMAZIONI

#### Dati sull'occupazione

##### Dati sull'occupazione

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti il personale, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 15 del codice civile:

	Numero medio
Impiegati	4
Operai	1
<b>Totale Dipendenti</b>	<b>5</b>

Si specifica in dettaglio il costo sostenuto per il personale in forza:

	ESERCIZIO 2015	VARIAZIONE	ESERCIZIO 2016
SALARI E STIPENDI	165.257	2.196	167.453
ONERI PREVIDENZIALI E ASSISTENZIALI	46.467	- 3.007	43.460
INAIL	1.395	- 56	1.339
ACCANTONAMENTO TFR	<u>11.640</u>	<u>820</u>	<u>12.460</u>
<b>TOTALE</b>	<b><u>224.759</u></b>	<b><u>- 47</u></b>	<b><u>224.712</u></b>

#### Compensi al revisore legale o società di revisione

##### COMPENSO AMMINISTRATORI E SINDACI

	ESERCIZIO 2015	VARIAZIONE	ESERCIZIO 2016
AMMINISTRATORI	54.572	-	54.572
CONTRIBUTI INPS AMMIN.	9.019	213	9.232
SINDACI	<u>22.070</u>	<u>795</u>	<u>22.865</u>
<b>TOTALE</b>	<b><u>85.661</u></b>	<b><u>1.008</u></b>	<b><u>86.669</u></b>

#### Titoli emessi dalla società

##### Titoli emessi dalla società

La società non ha emesso azioni di godimento, obbligazioni convertibili in azioni o titoli o valori similari.

#### Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

##### Informazioni su patrimoni e finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Il bilancio non è interessato da tali voci.

#### Informazioni sulle operazioni con parti correlate

### **Operazioni con parti correlate**

Il bilancio non è interessato da tali voci.

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

### **Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti nell'esercizio e nell'esercizio successivo dopo la chiusura**

Con riferimento ai principali eventi intervenuti nell'esercizio 2017 ed ai fatti di maggior rilievo che hanno riguardato la gestione dell'esercizio 2016, si rimanda agli approfondimenti contenuti nella Relazione sulla gestione.

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

### **Informazioni sulle società o enti che esercitano attività di direzione e coordinamento - art. 2497 bis del Codice Civile**

La società non è soggetta a direzione o coordinamento da parte di società o enti.

## **Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite**

### **Proventi da partecipazione**

Non si sono verificati movimenti contabili relativi ai proventi da partecipazioni.

### **Finanziamenti effettuati dai soci alla Società con separata indicazione di quelli con clausola di postergazione Art. 2427, n. 19-bis Codice Civile**

La società non ha raccolto alcun tipo di finanziamento presso i propri soci.

### **Operazioni di locazione finanziaria che comportano il trasferimento al locatario della parte prevalente dei rischi e dei benefici inerenti ai beni che ne costituiscono oggetto Art. 2427, n. 22 Codice Civile**

Il bilancio non è interessato da tali operazioni.

### **Destinazione del risultato d'esercizio**

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-septies del codice civile, Il Consiglio di Amministrazione propone di rinviare la copertura della perdita dell'esercizio, pari ad euro 298.641, unitamente alle perdite degli esercizi precedenti, per un ammontare complessivo di euro 1.382.125,00, alla decisione dell'Assemblea Ordinaria e

Straordinaria dei Soci CAAP che contestualmente si convoca, per la proposta di riduzione volontaria del capitale sociale, sia per la ulteriore riduzione volontaria del capitale sociale ai sensi dell'art. 2445 comma 2 del c.c. per le seguenti ragioni e modalità:

-sussistenza di capitale eccedentario per eventuale distribuzione di future disponibilità finanziarie da realizzarsi mediante annullamento di azioni della società.

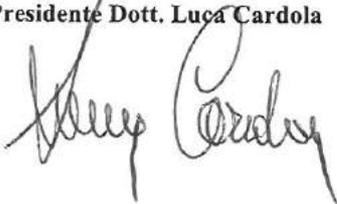
## Nota integrativa, parte finale

Il presente bilancio rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, nonché il risultato economico dell'esercizio, e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

San Benedetto del Tronto, 30 maggio 2017

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente Dott. Luca Cardola

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Luca Cardola', written in a cursive style.

## **Dichiarazione di conformità del bilancio**

### **Dichiarazione di conformità**

Il presente bilancio rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, nonché il risultato economico dell'esercizio, e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Il sottoscritto Cardola Luca, Legale Rappresentante dell'impresa dichiara, a norma del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 art. 47, che il presente documento corrisponde a quello conservato agli atti della società.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Ascoli Piceno autorizzazione prot. 12519 del 11/12/1978 e successive integrazioni rilasciata dalla Direzione Regionale delle Entrate di Ascoli Piceno.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione  
F. to Dott. Luca Cardola

Il sottoscritto Cardola Luca, Legale Rappresentante dell'impresa dichiara che lo stato patrimoniale, il conto economico e la nota integrativa sono redatti in modalità non conforme alla tassonomia italiana XBRL in quanto la stessa non è sufficiente a rappresentare la particolare situazione aziendale, nel rispetto dei principi di chiarezza, correttezza e veridicità di cui all'art. 2423 del codice civile".

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione  
Dott. Luca Cardola

Il sottoscritto Dott. Cesari Mariano iscritto al n. 35 dell'Albo dei Dottori Commercialisti e degli esperti contabili, quale incaricato della società, ai sensi dell'art. 31, comma 2-quater della L. 340/2000, ai sensi dell'art.31 comma 2-quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società

Dott. Mariano Cesari

**CENTRO AGRO-ALIMENTARE PICENO**  
**Società per Azioni**

Sede in via Valle Piana n. 80  
63074 SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP)  
Codice fiscale e partita I.v.a. 00515220440  
Capitale Sociale Euro 8.280.495,00 interamente versato

**RELAZIONE SULLA GESTIONE AL BILANCIO 2016 EX ART. 2428 C.C..**

**Premessa**

Signori Soci,

sottoponiamo alla Vostra attenzione il bilancio di esercizio 2016 (Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota integrativa), che chiude con una perdita pari ad Euro 298.641 (duecentonovantottomilaseicentoquarantuno/00).

**Fatti salienti dell'esercizio 2016**

Nel corso dell'esercizio, l'attività del Centro è stata orientata, essenzialmente, nelle seguenti tre direzioni:

a) Vendita dei cespiti immobiliari appartenenti al CAAP. In ottemperanza alla delibera dell'Assemblea dei Soci del 3 dicembre 2012, che aveva approvato il piano di valorizzazione e cessione del Centro Agro-Alimentare Piceno, si è proceduto alla definizione e conclusione di tutti i contratti di compravendita con soggetti già insediati nel Centro e disponibili all'acquisto, anche se, come vedremo, gli atti più importanti sono stati conclusi per motivazioni essenzialmente di carattere tecnico, all'inizio dell'esercizio in corso. Inoltre, al

fine di continuare l'attività di vendita anche nei confronti di soggetti esterni, è stato preparato un bando pubblico di acquisto che, tuttavia, non ha dato risultati rilevanti. In particolare, nel corso dell'esercizio 2016 e entro il febbraio 2017 sono stati conclusi i seguenti contratti di compravendita di porzioni immobiliari CAAP:

- con atto notaio Carlo Campana Rep. N.46.576/RACC. N. 15.419 del 10 novembre 2016, il CAAP ha venduto alla società MARCHEFRUTTA DI ASCANI NAZZARENO & C. SAS di San Benedetto del Tronto (AP), porzioni immobiliari dell'immobile CAAP N. 1, denominato "MERCATO ORTOFRUTTICOLO", subalterno 180 (magazzino ortofrutticolo con civico 80/interno 191 D) al prezzo di compravendita in complessivi euro **80.000,00** oltre IVA;
- con atto notaio Carlo Campana Rep. N.46.580/RACC. N. 15.421 del 10 novembre 2016, il CAAP ha venduto alla società FRAER LEASING –SPA di Bologna (Utilizzatore società MARCHEFRUTTA DI ASCANI NAZZARENO & C. SAS), porzioni immobiliari dell'immobile CAAP N. 1, denominato "MERCATO ORTOFRUTTICOLO", subalterni 52 e 53 (magazzini ortofrutticoli con civico 80/interni 192, 193, 194 e 195) al prezzo di compravendita in complessivi euro **300.000,00**, oltre IVA;
- con atto notaio Carlo Campana Rep. N.46.583/RACC. N. 15.424 del 10 novembre 2016, il CAAP ha venduto alla società ORTENZI SRL di Macerata (MC), porzioni immobiliari dell'immobile CAAP N. 1, denominato "MERCATO ORTOFRUTTICOLO", subalterno 243 (magazzini ortofrutticoli con civico 80/interni 189, 190 e 191A) al prezzo di compravendita in complessivi euro **340.000,00**, oltre IVA;
- con atto notaio Carlo Campana Rep. N.46.842/RACC. N. 15.548 del 14 febbraio 2017, il CAAP, con atto di rinuncia alla riserva di proprietà, in relazione al primo atto di compravendita Rep. N. 44.792/Racc. n. 14.423 del

06/08/2014, per la vendita rateale dei subalterni 66, 67 e 207 al prezzo di euro 1.600.000,00 oltre iva, ha definitivamente trasferito la proprietà dei suddetti cespiti alla società ITALY WINE SERVICES SRL (ex società Quality Wines Srl) di San Benedetto del Tronto (AP), porzioni immobiliari dell'immobile CAAP N. 2, denominato "EX-CONDIZIONAMENTO ORTOFRUTTA/DEPOSITO VINI CIU' CIU'", subalterno 66 (piattaforma distributiva enologica con civico 80/interni 150, 151,152,153, 159, ed altri), subalterno 67 ( Tettoia metallica), corte sub 207 al prezzo residuale complessivo di euro **1.458.463,00** oltre iva (quanto ad euro 1.290.000,00oltre iva per il residuo prezzo da pagare rispetto agli acconti versati, ed euro 168.463,00 per gli interessi convenuti dal 06/08/2014 al 31 gennaio 2017). La società ITALY WINE SERVICES SRL (ex società Quality Wines Srl) di San Benedetto del Tronto (AP), con il medesimo atto pubblico del 14/02/17, ha inoltre acquistato altre porzioni immobiliari dell'immobile CAAP N. 8, denominato "SERVIZI TECNICI", subalterno 254 (porzione di palazzina con civico 80/interni 130, 131, 132 ed altri), corte sub 254 e lastrico solare sub 252, al prezzo di compravendita di euro **232.000,00**, oltre IVA.

Inoltre, in data 18 agosto 2016 e in data 13 ottobre 2016 sono stati pubblicati due avvisi pubblici per la vendita dei suddetti immobili. A tali bandi hanno risposto, in fasi diverse, n. 5 soggetti, con i quali tuttavia non sono stati conclusi atti di compravendita, sia per l'insufficienza, sul piano economico, delle offerte presentate, sia della mancanza di altri requisiti tecnici dei soggetti preponenti.

I prezzi di vendita sono rientrati nelle direttive non vincolanti che l'Assemblea dei soci ha di volta in volta dato agli amministratori del CAAP. Occorre dire che, nonostante la fase particolarmente depressa del mercato immobiliare, e nonostante che si tratti di vendita di immobili ad uso industriale e

commerciale, si è riusciti a contenere i prezzi di vendita in uno sconto tra il 10 ed il 20% rispetto ai valori di perizia, così come era l'orientamento mostrato dai Soci nelle precedenti assemblee.

Il perdurare della nota pesante crisi generale e la difficoltà di accedere al finanziamento bancario hanno continuato a rallentare ed a rendere più complicate le trattative di cessione. L'esercizio 2016 può comunque considerarsi come quello che ha permesso al Centro di ridurre in maniera consistente il proprio debito finanziario e commerciale, compreso quello bancario, in ottica di preservazione del patrimonio della società e di continuità aziendale.

Il Bilancio relativo all'esercizio 2016 tiene quindi solo parzialmente conto dell'effetto dell'attività di vendita svolta a partire dall'esercizio 2012.

Va quindi sottolineato che l'attività svolta ha consentito, pur in una situazione congiunturale assolutamente sfavorevole, quale quella vissuta nel suddetto quinquennio (sicuramente il periodo economicamente più sfavorevole dalla fine dell'ultima Guerra), di ridurre il debito complessivo del CAAP del 54% e quello finanziario, in particolare, del 65%

b) Sviluppo della gestione ordinaria. Nel corso dell'esercizio 2016 il CAAP ha comunque continuato la propria attività di locazione e servizi di beni immobili, pur non potendo svolgerla appieno, poiché alcune proposte di locazione non sono state accolte per evitare che andassero a gravare su porzioni immobiliari potenzialmente suscettibili di interesse sul mercato della vendita.

Inoltre il CAAP, anche nel corso del 2016, ha subito forti ritardi negli incassi dei crediti, subendo inoltre la cessazione di vari contratti di locazione, parzialmente compensati da nuovi contratti, soprattutto di natura transitoria.

Va rilevato come già nell'assemblea dei Soci del 29/04/2016 questo Consiglio aveva fatto rilevare che, mentre la rapida vendita di immobili sia a soggetti interni che a soggetti esterni avrebbe potuto consentire sia il miglioramento della situazione finanziaria del CAAP sia il suo riequilibrio economico, la vendita degli immobili ai soli soggetti interni avrebbe sì consentito un miglioramento della gestione finanziaria (come poi in effetti è avvenuto), ma non avrebbe probabilmente consentito il completo riequilibrio economico. Infatti la perdita è dovuta, oltre che alle consistenti spese fisse di gestione (personale, amministrative, appalti esterni, ecc.) anche all'incidenza degli ammortamenti e degli oneri di manutenzione di un patrimonio immobiliare risultante in parte sfitto e di difficile collocazione sul mercato delle locazioni. Vanno infine sottolineati le pesanti spese legali legate al contenzioso con l'Ex Direttore Generale. Tale contenzioso, che sembra essersi indirizzato su un percorso favorevole legato al blocco giudiziario di una consistente somma di denaro che questo Consiglio ritiene essere di sua proprietà, è tuttavia lungi dall'essere concluso, né d'altra parte le proposte transattive che sono state avanzate dalla controparte sono state in linea con quanto, sia pure a livello puramente indicativo, era stato indicato dall'Assemblea dei Soci quale somma minima per addivenire ad un accordo transattivo.

Di conseguenza, questo Consiglio, al termine del suo mandato, ribadisce che ritiene indispensabile che l'Assemblea dei Soci, al termine di un sofferto ma nel complesso positivo ciclo di vendite, dia ulteriori indicazioni ai futuri amministratori in ordine alla direzione gestionale che dovrà essere presa al fine di completare il risanamento del Centro Agroalimentare.

c) Attività legate alla internazionalizzazione ed alla promozione delle imprese insediate nel CAAP e della generale attività agroalimentare per lo Sviluppo del Territorio.

*Per la programmazione strategica del CAAP SPA si sta procedendo in diverse direzioni.*

*Il sistema economico marchigiano ha risentito più di altre regioni degli effetti della crisi economica e sta orientando maggiormente le sue produzioni verso i mercati esteri. Questa fase è particolarmente critica e difficoltosa, non solo per l'instabilità dei mercati, ma anche per le caratteristiche strutturali delle imprese regionali, mediamente piccole in termini economici ed occupazionali. Queste caratteristiche si ritrovano anche nel settore agricolo: le aziende agricole di maggiore dimensione economica, che potenzialmente possono produrre un reddito annuale soddisfacente per una unità lavorativa a tempo pieno, rappresentano appena 16% delle aziende regionali. Inoltre un sistema produttivo estremamente frammentato ostacola la diffusione di informazioni, la formazione degli operatori, il recepimento di innovazioni, l'aggregazione dell'offerta. Non da ultimo, le imprese di piccole dimensione, tra cui la maggior parte di quelle agricole, hanno maggiore difficoltà di accedere al credito.*

*E' ormai nota la minore integrazione delle aziende agricole nella filiera agroalimentare. La catena del valore nelle filiere agroalimentari premia maggiormente i soggetti che operano in prossimità con il consumatore finale, per cui è fondamentale per gli agricoltori non delegare completamente le fasi della trasformazione e della commercializzazione a soggetti terzi. La minore integrazione in filiera indebolisce il potere contrattuale dei produttori agricoli, che vengono generalmente considerati, dai trasformatori e dai distributori, fornitori di materie prime sostituibili a seconda degli andamenti di mercato. A tal fine va rivelato che l'adeguata operatività e strutturazione delle Filiere*

potrà rappresentare un vantaggio competitivo ed una leva per la crescita dell'intera catena delle aziende. L'esperienza italiana sollecita a considerare decisivo il contributo offerto allo sviluppo da Filiere produttive strutturate attorno all'azione di imprese/enti capofila che siano in grado di muovere catene di attività sussidiarie ma strettamente integrate.

A questo punto si delinea una economia regionale decisamente orientata verso i mercati esteri. C'è estrema necessità di un forte impegno per favorire l'internazionalizzazione delle aziende di settore e lavorare in maniera coordinata per poter raggiungere un export che copra almeno il 30/40% del fatturato di sistema. Tale prospettiva è raggiungibile esclusivamente lavorando in rete, a sistema implementando, consolidando e favorendo filiere.

In seguito alla crisi economica e alla contrazione dei consumi interni, le attività manifatturiere regionali stanno sviluppando la rete di relazioni commerciali con l'estero, dove la produzione marchigiana di qualità è apprezzata: la bilancia commerciale è infatti positiva. Per quanto riguarda il comparto agroalimentare le esportazioni nel periodo 2004 – 2016 sono cresciute del 40%. L'agroalimentare ha incrementato l'export di un valore **ANNUALE** pari a quello che tutti gli altri comparti hanno sviluppato in **sette anni** (vedi allegato 1 pag 2/pag.12)

La recente costituzione della **Macroregione Adriatico-ionica** il cui programma prevede la realizzazione di progetti di sviluppo rivolti ad un bacino di diverse decine di milioni di persone, rappresenta una opportunità di collaborazione tra istituzioni ed imprese su tematiche quali la tutela dell'ambiente, l'innovazione, lo sviluppo sostenibile.

A fronte della frammentazione imprenditoriale e del prevalere di imprese di modeste dimensioni economiche per innalzare la redditività aziendale, le strategie possibili sono quelle di aggregare ed organizzare l'offerta e di

*orientarla verso le produzioni di qualità certificata. L'approccio di filiera sostenuto col PSR ha dato in effetti un forte impulso alle produzioni di qualità sostenendo la certificazione di oltre 1000 aziende.*

*La Regione ha inoltre approvato la deliberazione n. 23 - Piano integrato per l'internazionalizzazione e la promozione all'estero – anni 2016/2018 / legge regionale 30 ottobre 2008, n. 30, articolo 4 che, al capitolo "Progetti innovativi - catene distributive e piattaforme logistiche" prevede che i fattori critici di penetrazione dei mercati internazionali del settore eno-agroalimentare regionale possono essere riassunti nei seguenti punti:*

*1. Frazionamento dell'offerta*

*La grande varietà e specializzazione della produzione eno-agroalimentare regionale costituisce paradossalmente il limite maggiore alla capacità di penetrazione sui mercati internazionali, sia per il basso volume produttivo per singola azienda e la conseguente difficoltà a far fronte a richieste di dimensioni importanti e spesso just in time, sia per la conseguente scarsa propensione all'export da parte delle aziende.*

*2. Warehousing e logistica in partenza*

*Lo sviluppo di una adeguata catena dell'export regionale non può prescindere dalla necessità di avere una adeguata strutturazione della logistica in partenza, che dal magazzinaggio alle operazioni doganali, di spedizione e di trasporto, possa adeguatamente supportare l'offerta regionale.*

*3. Bonded warehousing e warehousing sul mercato di destinazione*

*Analogamente a quanto avviene in partenza, sarà necessario provvedere alla individuazione, a destinazione, di una struttura logistica che si occupi di magazzinaggio, delle operazioni doganali e delle operazioni di trasporto. (il CAAP va potenziato nella struttura già esistente)*

*4. Reperimento della domanda e distribuzione sul mercato di destinazione*

*Ovviamente, condizione fondamentale per il successo dell'intero progetto è l'individuazione della domanda e della catena distributiva sul mercato di destinazione.*

*Ebbene, la realizzazione di un sistema logistico distributivo regionale consente pertanto di superare le suddette criticità con adeguate soluzioni, che permetteranno alle PMI regionali di affrontare i mercati internazionali in maniera più competitiva.*

*È stata inoltre **approvata la legge regionale 11/2012 "Disciplina dei distretti rurali e dei distretti agroalimentari di qualità che tra i requisiti per il riconoscimenti dei distretti agroalimentari di qualità"** che prevede la costituzione di rapporti di tipo collaborativo tra le istituzioni locali e gli operatori economici della filiera agroalimentare e dove si prevede, nel piano di distretto, una più efficace integrazione con le fasi di trasformazione distribuzione e commercializzazione, l'implementazione di efficaci politiche di marketing.*

***I punti essenziali dell'oggetto sociale del CAAP sono i seguenti:***

- la fornitura di servizi ad operatori del settore industriale, commerciale e terziario in generale e del settore agro-ittico in particolare;*
- la gestione del centro agro-alimentare all'ingrosso, di interesse nazionale o regionale, di San Benedetto del Tronto, promuovendo, a tal fine, lo sviluppo di azioni promozionali in ordine al funzionamento ed all'utilizzo di tale struttura.*

*L'articolazione dell'attività del CAAP SPA per il raggiungimento degli scopi sociali, prevede innanzitutto una riqualificazione della mission del CAAP con l'obiettivo strategico primario di realizzare un sistema logistico distributivo regionale che permetta alle PMI regionali di affrontare i mercati*

*internazionali in maniera più competitiva. Come detto, infatti, uno dei limiti più grandi alla penetrazione dei mercati internazionali è la minima capacità di stoccaggio dei prodotti e, quindi, la pratica impossibilità di rispondere “just in time” alle eventuali richieste dei dettaglianti. Altresì la frantumazione dell’offerta consente agli intermediari di spuntare amplissimi margini, con il minimo investimento in logistica e distribuzione.*

*Alla realizzazione di un sistema logistico-distributivo regionale è strettamente connessa la ricerca di mercato. A tale proposito sono importanti le azioni che il CAAP sta intraprendendo per il rafforzamento della capacità di penetrazione e di ampliamento dei mercati. In particolare sono esposti i seguenti dati:*

- a. ingresso nella rete d’imprese **Italmercati** (che coinvolge i più importanti Centri Agroalimentari presenti sul territorio nazionale: MERCAFIR con sede in Firenze, SO.GE.MI. con sede in Milano, CAT con sede a Torino, CAR con sede a Roma, CAAN con sede a Napoli);*
- b. partecipare alle progettualità su bandi europei e nazionali di settore;*
- c. protocollo d’intesa con società Only Italia verso Repubblica Popolare cinese;*
- d. partenariato con il municipio di Tirana e progettazione e cooperazione per la realizzazione di un centro agroalimentare in Albania;*
- e. convenzione con il polo enogastronomico regionale Food Brand Marche (nato con legge regionale nel 2015 comprensivo di commercializzazione dei prodotti regionali con annessa cucina didattica e promozione del brand “MARCHE”);*
- f.*
- g. collaborazione con Consorzio Agropastorale dell’Appennino;*

h. socio fondatore del Distretto turistico Marche sud.

Il CAAP pertanto, in sintesi, oltre al rafforzamento dei servizi erogati alle imprese dell'agroalimentare, potrebbe essere potenziato, ovvero trasformato e strutturato diventando:

- una piattaforma logistica strategica anche per la naturale posizione geografica;
- un negoziatore per la GDO e per i mercati esteri;
- un polo di vendite multicanale;
- una centrale di acquisto;
- un'immagine di qualità/ identità del territorio;
- un influenzatore della produzione di distretto.

La mission principale dovrebbe essere poi completata con una serie di altre attività complementari di servizio agli imprenditori agricoli del territorio, quali, tra i principali, informazioni sui trend di mercato, piani di marketing, e-commerce, incoming.

Nella combinata considerazione dei punti suesposti **il progetto di sviluppo futuro del CAAP SPA va riassunto come di seguito.**

**1) Promozione e costituzione di reti di filiera e/o commerciali**

L'obiettivo principale è accrescere la capacità di penetrazione dei prodotti mercati esteri individuando filoni principali di attività:

- tracciabilità, certificazione e **marchi comuni**,
- partecipazione ad eventi e manifestazioni di promozione ampliamento della gamma offerta,
- strategie comuni di penetrazione dei mercati internazionali,
- miglioramento della capacità di innovazione e competitività di filiera,

- *maggior potere contrattuale verso fornitori, GDO, banche, istituzioni ed enti,*
- *valorizzazione e promozione delle produzioni mediante standard comuni di qualificazione.*

## **2) Competitività**

*L'obiettivo principale è rendere più efficiente il processo d'acquisto, produttivo e logistico e la gestione finanziaria delle imprese del distretto con i seguenti filoni principali di attività:*

- Centrale unica d'acquisto di distretto per: materie prime, semilavorati, imballi, servizi, finanziamenti,*
- Logistica inbound e outbound centralizzata per ottimizzazione livello di servizio, costi di stoccaggio, spedizioni ed amministrativi, imballi, tracciabilità dei prodotti,*
- Individuazione e diffusione delle best practice operative e gestionali sia interne al distretto che in uso con successo altrove.*

## **3) Innovazione**

*Gli obiettivi principali sono migliorare la conservabilità e la tracciabilità dei prodotti, introdurre nuove tipologie di prodotto a maggiore valore aggiunto; ridurre lo spreco alimentare. Individuati i seguenti filoni principali di attività:*

- Introdurre nel CAA lavorazioni atte a poter produrre e poi commercializzare prodotti a maggior valore aggiunto (es. quelli di IV gamma).*
- Ridurre lo spreco alimentare (il 54% dello spreco si verifica a monte nelle fasi di produzione raccolta ed immagazzinaggio) coordinando, università, istituzioni e associazioni e d'impresе per la ricerca e allo sviluppo tecnologico nel campo della sostenibilità della filiera alimentare.*

*Ciò tramite una migliore gestione delle date di scadenza in etichetta e deperimento qualitativo del cibo, e sull'efficientamento della catena logistica, alimentare e delle strategie di conservazione.*

#### **4) Servizi generali**

*Gli obiettivi principali sono fornire, in collaborazione con associazioni e professionisti qualificati, alle aziende del distretto in primis (ma, a tendere, anche extra distretto) servizi centralizzati a maggiore efficacia ed efficienza di diverso contenuto quali: A) informazioni ed attività per accesso a bandi di finanziamento; B) amministrazione, espletamento di pratiche burocratiche; C) recupero crediti, stipula assicurazioni; D) consulenza operativa e/o manageriale*

#### **5) E-commerce del CAAP**

*Gli obiettivi principali sono fornire alle aziende/reti del distretto, la possibilità di vendita tramite web utilizzando, in base alle necessità e caratteristiche dei prodotti, il marchio del distretto. Ciò sia per clienti locali che nazionali che esteri con le seguenti attività principali:*

- *Definizione dei criteri minimi per accesso all'e-commerce in termini di qualità, servizio e disponibilità dei prodotti,*
- *Realizzazione di cataloghi, foto e listini prezzi,*
- *Definizione ed implementazione dei piani di marketing e comunicazione,*
- *Identificazione della piattaforma hw e sw e delle modalità gestionali ed operative più idonee.*

#### **6) Incoming di prodotti agroalimentari esteri**

*L'obiettivo principale è proporsi come piattaforma logistica e distributiva di operatori e prodotti agroalimentari esteri e le attività principali individuate sono:*

- *Identificare prodotti ed operatori esteri interessati,*
- *Pre-definire i segmenti di clientela e relative modalità di flussi logistici e livelli di servizio,*
- *Implementare piani di marketing e commerciali.*

**7) Progetto RID: riscoprire, imparare, degustare**

*L'obiettivo principale è l'ampliamento graduale delle attività del CAAP con le seguenti modalità **Ristorazione:** degustare le principali ricette della cucina tradizionale; **Didattica e formazione:** percorsi didattici e tour esperienziali pensati per rispondere agli interessi di turisti, gruppi, famiglie, bambini; **Eventi e centro congressi:** percorsi didattici e tour esperienziali pensati per rispondere agli interessi di turisti, gruppi, famiglie, bambini; **Coltivazioni:** spazi polifunzionali per accogliere incontri tematici legati al cibo.*

*Quanto suesposto è riepilogato in una scheda descrittiva del progetto integrale sul C.A.A.P. Spa, agli atti della Regione Marche, che potrebbe essere realizzato anche per moduli e con partnership pubblico/private e relativo piano di investimenti.*

*Infine, la posizione del **Centro Agroalimentare Piceno** va inoltre valutata in relazione al riconoscimento da parte dei MISE, con decreto ministeriale del 10 febbraio 2016, dell'area Valle del Tronto-Piceno, comprendente i Sistemi Locali del Lavoro di Ascoli Piceno e San Benedetto del Tronto, per quanto riguarda le Marche, quale area di crisi industriale complessa, con impatto significativo sulla politica industriale nazionale. In particolare la DGR 1142 del 21/12/2015, che costituisce il provvedimento regionale propedeutico all'approvazione del decreto ministeriale, individua l'agroalimentare quale uno dei settori che, in prospettiva, possono rivelarsi trainanti per l'intero sistema produttivo locale. Le attività del CAAP si pongono perfettamente in linea e con carattere*

*assolutamente sinergico rispetto alle leve settoriali previste dal dossier del Piano.*

**A tal fine il CAAP SPA ha depositato due manifestazioni di interesse.**

***La prima è relativa ad una attività di innovazione della organizzazione aziendale del CAAP Spa quale polo logistico e servizi alla internazionalizzazione/ potenziamento dei servizi per imprese agroindustriali e connessi per aziende insediate ed insediande/rappresentanza unitaria delle imprese e sviluppi conseguenti quale funzione strategica nella filiera alimentare e distributiva nazionale ed internazionale/sinergia tra servizi integrati di logistica e distribuzione/ICT e relazioni esterne nei mercati di posizionamento strategico.***

***La seconda riguarda l'ampliamento dello spazio logistico per aumento della capacità interna delle imprese/ adeguamento efficienza della struttura e sicurezza per ridurre i costi di gestione alle imprese insediate ed insediande/progettazione di layout di stabilimento e del sistema di stoccaggio per la configurazione di sistemi di movimentazione merci.***

*Al fine di valutare quindi il mantenimento delle quote nella società è necessario considerare che sul piano strategico le funzioni svolte dal CAAP sono da ritenere indispensabili per il raggiungimento delle finalità istituzionali regionali. L'indispensabilità va quindi collegata con gli obiettivi regionali di politica agraria e dello sviluppo rurale.*

*Il CAAP potrebbe assumere un ruolo centrale al fine di promuovere lo sviluppo rurale, di valorizzare le risorse naturali, sociali ed economiche del territorio circostante e di facilitare l'integrazione tra i diversi settori economici e le filiere agroalimentari.*

*Si ritiene il Centro Agroalimentare Piceno altamente strategico ed indispensabile per il perseguimento dei fini istituzionali dei Soci Pubblici e nell'interesse dei Soci Privati, e quindi si propone di:*

- *rivalutare la decisione di dismettere le quote;*
- *inserire il CAAP tra le società considerate indispensabili elencate all'art. 11 della LR 33/14.*

*Per questo, l'eventuale decisione di cedere le quote proprio nel momento di inversione di tendenza esporrebbe i Soci ad una perdita netta maggiore, rispetto al capitale investito. Perdita netta che potrebbe essere evitata, in prima istanza, rimandando la vendita ad un momento successivo in cui i risultati di gestione positivi potranno aver restituito valore al capitale netto o addirittura, in caso di condivisione della valutazione positiva della strategicità della struttura rispetto alle politiche Regionali, rivedendo la decisione della vendita. Per di più la cessione delle quote in questo momento, in condizione di erosione di capitale netto, risulta estremamente svantaggiosa*

*Grazie a queste prospettive concrete di sviluppo del Centro Agroalimentare, contiamo di assicurare maggiore equilibrio alla gestione economico/finanziaria del C.A.A.P., facendo interamente fronte agli impegni della società, nel segno della continuità aziendale.*

### **Evoluzione gestione 2017**

#### **Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio al 31 dicembre 2016**

Come abbiamo già avuto modo di sottolineare, il principale fatto avvenuto dopo la chiusura dell'esercizio 2016 è stata la vendita delle porzioni immobiliari alla società ITALY WINE SERVICES SRL (gruppo societario "Ciù Ciù"),

di cui si è discusso nei punti precedenti e che rileva soprattutto per l'impatto finanziario che esso ha avuto e avrà nei confronti del Centro.

Va infine rilevato che il CAAP rientra all'interno delle società di cui al D.P.R. 175/2016, di riforma delle società partecipate da Enti Pubblici. Come è noto, tale decreto ridefinisce l'ambito di esistenza e funzionamento delle società a partecipazione pubblica, sottoponendole nel contempo a nuovi vincoli e obblighi.

Come è noto, il c.d. "Decreto Madia", da cui deriva il suddetto decreto delegato, è stato oggetto di una parziale declaratoria di incostituzionalità, a seguito della quale sono stati soggetti a revisione anche i decreti delegati. Attualmente anche il suddetto D.P.R. 175 è in via di rivisitazione da parte del Governo e sono previste alcune modifiche attualmente al vaglio degli organi legislativi e di controllo competenti. In tale situazione, questo Consiglio non ha ritenuto opportuno sottoporre all'Assemblea dei Soci proposte di modifica dello Statuto del CAAP, in attesa della versione definitiva del Decreto.

#### **Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti**

La società non possiede azioni proprie o azioni o quote di società controllanti, né direttamente né tramite società fiduciarie né per interposta persona.

La società nel corso dell'esercizio non ha acquisito o alienato azioni proprie o azioni o quote di società controllanti, né direttamente né tramite società fiduciarie né per interposta persona.

#### **Conclusioni**

Con questo esercizio il Consiglio di Amministrazione termina il proprio mandato e desidera esprimere un particolare ringraziamento ai Soci per la fiducia e la collaborazione sempre mostrata. Esso desidera inoltre rivolgere un

particolare ringraziamento a tutto il personale dipendente per l'impegno e la piena collaborazione prestata, indispensabili soprattutto in questo periodo particolarmente difficile, ed invita i Soci ad approvare il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, proponendo di rinviare la copertura della perdita dell'esercizio, pari ad euro 298.641, unitamente alle perdite degli esercizi precedenti, per un ammontare complessivo di euro 1.382.125,00, alla decisione dell'Assemblea Ordinaria e Straordinaria dei Soci CAAP che contestualmente si convoca, per la proposta di riduzione volontaria del capitale sociale, sia per la ulteriore riduzione volontaria del capitale sociale ai sensi dell'art. 2445 comma 2 del c.c. per le seguenti ragioni e modalità:

- sussistenza di capitale eccedentario per eventuale distribuzione di future disponibilità finanziarie da realizzarsi mediante annullamento di azioni della società.

*San Benedetto del Tronto (AP), 30 maggio 2017*

Il Consiglio di Amministrazione.

**Dott. Luca Cardola, Presidente**

**Dott. Gabriele Micozzi, Vice-Presidente**

**Avv. Valeria Senesi, Amministratore Delegato**

## CENTRO AGRO-ALIMENTARE PICENO

### SOCIETA' PER AZIONI

Via Valle Piana N. 80 – 63074 SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP)

Capitale sociale € 8.280.495,00 I.V.

Registro delle Imprese di Ascoli Piceno n. 00515220440

REA: AP - 100821

#### **Relazione del Collegio Sindacale esercente attività di revisione legale dei conti**

Agli Azionisti della CENTRO AGRO-ALIMENTARE PICENO S.P.A.

#### **Premessa**

Il Collegio Sindacale, nell'esercizio chiuso al 31/12/2016, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg. c.c. sia quelle previste dall'art. 2409-bis c.c..

La presente relazione unitaria contiene alla lettera A) la "Relazione di revisione ai sensi dell'art. 14 del decreto legislativo 27 gennaio 2010 n. 39" e alla lettera B) la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c..".

#### **A) Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 decreto legislativo 27 gennaio 2010 n. 39**

Abbiamo svolto la revisione legale dei conti del bilancio d'esercizio della società CENTRO AGRO-ALIMENTARE PICENO SPA, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2016, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

#### **Responsabilità degli amministratori 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.

### Responsabilità del revisore

È nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione legale. Abbiamo svolto la revisione legale in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. n. 39/2010. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione legale al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi. La revisione legale comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio di esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione legale comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della rappresentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

### Giudizio

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del CENTRO AGRO-ALIMENTARE PICENO SPA al 31 dicembre 2016, 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.

### **Relazione su altre disposizioni di legge e regolamenti**

Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete agli amministratori della CENTRO AGRO-ALIMENTARE PICENO SPA, con il bilancio d'esercizio della CENTRO AGRO-ALIMENTARE PICENO SPA al 31 dicembre 2016. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della CENTRO AGRO-ALIMENTARE PICENO SPA al 31 dicembre 2016.

### **B) Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.**

#### **B1) attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss., c.c.**

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 i sottoscritti Sindaci hanno vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, ispirando la propria attività alle norme di comportamento del Collegio Sindacale raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Nel corso dell'esercizio 2016 i Sindaci hanno partecipato alle assemblee dei soci e alle riunioni del Consiglio di Amministrazione svoltesi nel rispetto delle norme statutarie e di legge che ne disciplinano il funzionamento e per le quali possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono state conformi alla legge e allo statuto sociale.

Il Collegio sindacale ha tempestivamente ottenuto, ed ampiamente nei termini ex articolo 2381 5° comma c.c., dal Consiglio di Amministrazione e dagli Amministratori delegati 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.



Al riguardo possiamo ragionevolmente assicurare che le decisioni assunte dai soci e dall'organo di amministrazione sono risultate conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in conflitto di interessi.

Le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge ed allo statuto sociale e non in contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci e dall'organo di amministrazione o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Si evidenzia altresì che il Collegio sindacale ha acquisito conoscenza e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo/contabile e sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali e, a tal riguardo, non vi sono osservazioni particolari da riferire.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;

Nel corso dell'esercizio non sono pervenute al Collegio Sindacale denunce ai sensi dell'articolo 2408 Codice Civile.

Non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c.

Nel corso dell'esercizio non si è reso necessario il rilascio di pareri previsti dalla legge da parte del Collegio sindacale.

I Sindaci hanno esaminato il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, redatto in forma abbreviata ricorrendone i presupposti; in merito ad esso riferiscono che, per quanto in loro conoscenza, l'organo amministrativo nel redigerlo non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, quarto comma, del codice civile. I singoli documenti che compongono il bilancio risultano conformi alle disposizioni di legge che ne disciplinano il contenuto.

Lo stato patrimoniale evidenzia un risultato d'esercizio negativo di Euro (298.641) e si riassume nei seguenti valori:



Attività	Euro	11.948.152
Passività	Euro	5.348.423
Patrimonio netto (escluso il risultato di es.)	Euro	6.898.370
Utile (perdita) d'esercizio	Euro	(298.641)

Il conto economico presenta, in sintesi, i seguenti valori:

Valore della produzione	1.167.822
Costi della produzione	<u>1.406.307</u>
Differenza tra valore e costi della produzione	(238.485)
Proventi e oneri finanziari	(60.156)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>(298.641)</b>
Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite, anticipate	
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>(298.641)</b>

## **B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio**

### Impostazione generale del documento e sua conformità alla legge

Relativamente al progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, che è stato messo a nostra disposizione nei termini di cui all'art 2429 c.c., in aggiunta a quanto precede, attestiamo di aver vigilato sull'impostazione generale data allo stesso, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura, nonché sul rispetto della cosiddetta "tassonomia XBRL" e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

I criteri di valutazione delle poste dell'attivo e del passivo sono stati controllati e non sono risultati sostanzialmente diversi da quelli adottati negli esercizi precedenti e peraltro conformi al disposto dell'art. 2426 c.c.. così come modificato dal D.lgs N.139/2015.

MB AJ RW

E' stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

E' stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

Nella redazione del bilancio d'esercizio al 31/12/2016, il Consiglio di amministrazione non ha derogato alle disposizioni di legge ai sensi dell'articolo 2423, comma 5 del codice civile.

Gli impegni e conti d'ordine sono analiticamente esposti nella Nota Integrativa.

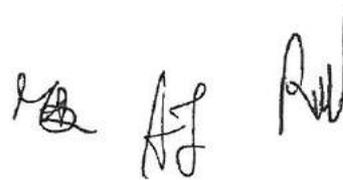
Prendiamo altresì nota del fatto che, a seguito delle eliminazione della "parte straordinaria" del conto economico, per effetto dell'intervento normativo ex D.Lgs N.139/2015, la società ha provveduto a riclassificare le voci dell'esercizio precedente, al fine di renderle comparabili con quelle dell'esercizio 2016.

Il Collegio sindacale ha verificato altresì la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'espletamento del mandato e, al riguardo, non vi sono osservazioni particolari da riferire.

Per quanto precede, il Collegio Sindacale non rileva motivi ostativi all'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2016, condividendo la proposta formulata dal Consiglio di Amministrazione circa la copertura della perdita d'esercizio di Euro 298.641.

### **B3) Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio**

In considerazione di quanto precede, proponiamo all'assemblea dei soci di approvare il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2016, così come redatto dal Consiglio di Amministrazione.



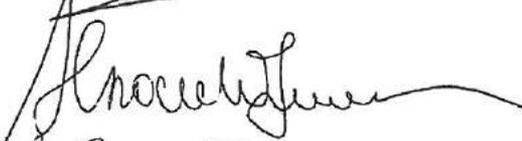
San Benedetto del Tronto (AP), 13/06/2017

IL COLLEGIO SINDACALE

De Vecchis Roberto



Induti Alessandro



Bovara Marco



## INDICE

---

Stato patrimoniale .....	2
Conto economico .....	3
Rendiconto finanziario .....	4
Nota integrativa .....	6
Nota integrativa, parte iniziale .....	6
Nota integrativa abbreviata, attivo .....	10
Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto .....	20
Nota integrativa abbreviata, conto economico .....	27
Nota integrativa abbreviata, altre informazioni .....	30
Nota integrativa abbreviata, parte finale .....	33
Relazione sulla gestione .....	35
Relazione del collegio sindacale .....	53