



***Situazione economico patrimoniale
al 31 dicembre 2013***

Approvata dal Consiglio di Amministrazione del 22 gennaio 2014

INDICE

1.	Nota sulla gestione	3
1.1.	Andamento del periodo	3
1.2.	Proposta all'Assemblea	13
2.	Situazione patrimoniale al 31.12.13.....	14
3.	Nota integrativa.....	20
3.1.	Criteri di redazione	20
3.2.	Analisi della situazione economico patrimoniale	21

1. Nota sulla gestione

1.1. Andamento del periodo

La situazione economico-patrimoniale al 31.12.13, chiude con un risultato negativo pari ad Euro 14.467.741. Tale risultato, sommato alle perdite pregresse, pari ad Euro 1.492.543, porta il valore del patrimonio netto societario negativo di Euro 1.041.692. Pertanto le perdite complessive portano la società nella fattispecie prevista dall'art. 2447 del Codice Civile.

Tale situazione patrimoniale segue le precedenti situazioni intermedie, portate all'attenzione degli azionisti negli ultimi mesi, che già hanno evidenziato che la società si trovava nella fattispecie prevista dall'art. 2446 del CC e necessitava di interventi sul capitale.

Il Comune di Napoli, in diverse occasioni, ha espresso la volontà di non porre in liquidazione la Società nonostante le criticità emerse nel corso del 2013, dovuta anche al sequestro dell'area disposto dall'autorità giudiziaria. Tale intendimento si collega alle iniziative poste in essere dal medesimo Comune, sin dal mese di maggio 2012, finalizzate a consentire alla Società di superare la fase di crisi in cui già all'epoca versava, nelle more del perfezionamento delle procedura di vendita dei lotti ricadenti nell'Area Tematica 2, il cui ricavato avrebbe permesso di riattivare un circolo virtuoso, facendo ripartire le opere sull'area. Proprio in tale prospettiva si inseriscono alcuni significativi provvedimenti adottati dall'Amministrazione tra quali possiamo ricordare la delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 16 ottobre 2012 con cui, derogando a quanto previsto dall'art 5 della Convenzione in essere con gli Enti Soci, è stata disposta l'acquisizione al patrimonio della Società dei cespiti, realizzati o in corso di realizzazione nelle aree di proprietà di Bagnolifutura, e segnatamente Porta del Parco, Parco dello Sport e Turtle Point, nonché la delibera di Giunta Comunale n. 399 del 25 maggio 2012 di ricapitalizzazione della Società per l'importo di Euro 2.650.000. Nel novero dell'iniziativa volte a sostenere la Società va incluso anche la delibera della Giunta Comunale con la quale è stato approvato il planovolumetrico da fornire ai potenziali partecipanti alla gara di vendita dei lotti ricadenti nell'Area Tematica 2.

La situazione di estrema difficoltà creatasi all'indomani del sequestro è stata prontamente rappresentata agli azionisti nel corso dell'assemblea del 29 maggio u.s. convocata ai sensi degli artt. 2446 e 2484 cc.. Nel corso di tale assemblea, il Comune

di Napoli, ha preso atto della situazione patrimoniale intermedia al 30 aprile 2013, contenuta nella più ampia relazione del Consiglio di Amministrazione all'Assemblea dei Soci. Nella suindicata relazione il Consiglio di Amministrazione richiedeva un intervento minimo sul capitale di Euro 12,0 milioni, in aggiunta a quanto già deliberato per Euro 2,6 milioni al fine di garantire la continuità aziendale, come si rileva dal paragrafo 2.8 ***“Aumento capitale quale presupposto per la continuità aziendale*** *Dalle simulazioni dei flussi di cassa al 30 giugno 2014 di cui al punto precedente, redatte nello scenario A (risorse occorrenti) e nello scenario B (risorse minime), emerge la necessità di garantire alla società le risorse finanziarie per garantire il parziale pagamento dei debiti societari e la ripresa delle attività sull'area. In particolare, lo scenario A mostra un fabbisogno di cassa di periodo pari ad Euro 72 milioni, mentre nello scenario B il fabbisogno è pari a Euro 53 milioni, limitandosi a considerare le esigenze finanziarie minime nell'ipotesi che le banche, la Fintecna e i principali creditori societari, accettino una dilazione di 12 mesi. In particolare, le esigenze di cassa fino al 31 dicembre 2013, sono limitate ad Euro 12 milioni circa. Pertanto l'aumento di capitale minimo immediato che appare necessario per la sopravvivenza della società, in aggiunta a quello già deliberato, dovrà almeno essere pari ad Euro 12 milioni”*. Gli azionisti nella stessa assemblea hanno espresso la volontà di non porre in liquidazione la Società, richiedendo nel contempo la redazione di un piano strategico-operativo, alla luce delle criticità esistenti e delle limitate risorse. Pertanto, gli obiettivi da realizzare nel piano strategico-operativo risultavano:

1. Ristrutturazione della Società con differimento dei debiti, snellimento degli organici e riduzione dei costi di gestione;
2. attivazione di un tavolo interministeriale per la formalizzazione di un APQ disciplinante un “Programma di interventi” per la bonifica e lo sviluppo di Bagnoli che potesse garantire il completamento della bonifica a terra e mare dell'area e attivare risorse pubbliche e private per riprendere il processo di valorizzazione, infrastrutturazione e rilancio economico e occupazionale dell'area;
3. rivisitazione delle norme urbanistiche, attualmente vigenti, al fine di rendere più appetibili le aree.

Nella successiva assemblea del 7 giugno u.s., gli azionisti hanno confermato la decisione di non porre in liquidazione la società, sottoscrivendo l'aumento di capitale in precedenza deliberato per Euro 2,6 milioni e ribadendo la necessità di formalizzare un piano strategico, approvato dalla successiva assemblea dei soci del 11 luglio 2013,

incentrato sulla realizzazione di una ristrutturazione aziendale e della debitoria esistente.

Nel contempo, è proseguita l'attività di razionalizzazione dei costi e, in particolare, dal mese di settembre è stato attivato un contratto di solidarietà, con l'interruzione del rapporto di lavoro per n. 6 dipendenti come previsto dall'accordo sindacale sottoscritto il 7 agosto u.s., e una riduzione significativa del costo del lavoro da Euro 4,3 milioni (2011) e 3,7 milioni (2012) ad Euro 1,9 milioni, proiettato su base annua.

Nell'assemblea del 7 agosto 2013, gli azionisti hanno approvato il bilancio dell'esercizio 2012 e nel contempo hanno preso atto della situazione patrimoniale al 30 giugno 2013, dalla quale già si evinceva che la società permaneva nella fattispecie prevista dall'art. 2446 CC.

Nel frattempo l'Amministrazione Comunale ha promosso un tavolo interistituzionale presso il Ministero dell'Ambiente, per l'adozione di interventi legislativi *ad hoc*, mirati al completamento delle attività di bonifica e di sviluppo del Sito di Interesse Nazionale di Bagnoli. L'attività dell'Amministrazione Comunale è confermata anche da alcune lettere, tra cui l'ultima lettera inviata il 27.11.13 dal Vice Sindaco dott. Tommaso Sodano che si riporta integralmente: *"In riscontro alla nota prot. 234 OA.sc del 19/11/13, si conferma che sono in corso incontri con il Ministero dell'Ambiente volti alla ridefinizione degli interventi nell'Area di Bagnoli. Finora tali incontri, svolti anche con il MISE hanno avuto come oggetto la rescissione dell'APQ Bagnoli Piombino, atto propedeutico a qualsiasi nuovo accordo sull'area. Siamo in fase di sottoscrizione del verbale a cui dovrebbe seguire un incontro volto ad una più ampia programmazione degli interventi a farsi nell'area"*.

Inoltre, la Società si è attivata presso il Ministero dell'Ambiente per relazionare sulla bonifica e promuovere il nuovo APQ.

Nel contempo, la Società si è fatta carico di promuovere alcuni significativi progetti da realizzare nell'area in accordo con i soggetti con cui sviluppare i progetti stessi. Tali progetti sono stati formalmente inviati all'Amministrazione Comunale

In un'ottica di sviluppo e rilancio del Progetto Bagnoli, la Società negli scorsi mesi ha messo a punto una serie di proposte, sottoposte all'attenzione dell'Amministrazione Comunale, per attivare processi di riqualificazione in grado di generare relevantissimi indotti economici.

I tre studi di fattibilità che riguardano altrettante iniziative di sviluppo sono:

1. riqualificazione e la valorizzazione della linea di costa;
2. realizzazione di un campus per l'alta formazione e le imprese nelle aree ex Eternit;
3. valorizzazione dell'ex aree ferroviarie dei Campi Flegrei.

Lo studio per la linea di costa propone di risanare, valorizzare e rendere fruibile, in condizioni di assoluta sicurezza, il mare e la fascia costiera nel tratto compreso tra Nisida e il Pontile Nord, affiancando a questo intervento una serie di iniziative in grado di attivare risorse pubbliche e private, che consentano di trasformare il waterfront di Bagnoli in un'area dedicata al tempo libero ed al leisure. Si prevede la realizzazione, a valle della rimozione parziale della colmata, di una spiaggia per 80.000 mq, che si andrà a raccordare con quella esistente; grazie alla bonifica dei fondali prevista, la spiaggia - nuova ed esistente - sarà recuperata alla balneazione.

Ampia parte dell'area ospiterà un parco pubblico, ma anche un quartiere turistico-ricettivo, attività commerciali, per lo sport e il tempo libero e spazi pubblici attrezzati. È previsto il mantenimento di alcune attività già presenti sul territorio, quella ricreativa del circolo ILVA, nonché il recupero di parte del borgo residenziale di Coroglio. Al limite dell'area di intervento, su Via Nisida, si è ipotizzata la realizzazione di un approdo turistico.

Lo studio per il campus propone l'insediamento in una parte delle aree ex Eternit, di proprietà della Bagnolifutura, di alloggi di housing sociale, residenze universitarie e post universitarie, di spazi per l'alta formazione e per l'impresa. Su una superficie di circa 100.000 mq è previsto un volume di circa 215.000 mc destinato ad ospitare housing sociale, residenze a libero mercato, attività di formazione, attività terziarie e commerciali, residenze universitarie con relativi servizi.

Per quanto attiene le scelte infrastrutturali sviluppate i principali elementi caratterizzanti sono: aree verdi e terrazze giardino, aree parcheggio, infrastrutture stradali, percorsi pedonali e ciclabili, impianti da fonti rinnovabili, contenimento dei consumi idrici. Le modalità di finanziamento dell'intervento e gli aspetti relativi alla fattibilità economica sono stati verificati con il responsabile del Fondo Social Housing della Cassa Depositi e Prestiti che investe risorse per realizzare questa tipologia di interventi, mentre sono stati svolti incontri con i rettori di tutte le università campane e con l'Assessore alla Ricerca della Regione Campania per confrontarsi sui contenuti del progetto.

Lo studio per la valorizzazione delle ex aree ferroviarie di Campi Flegrei prevede la realizzazione di un complesso immobiliare che racchiude un mix funzionale di residenza, produzione beni e servizi e commercio, per una volumetria totale di 334.000 mc; gli alloggi saranno circa 300.

Una parte dell'area ospiterà un complesso edilizio caratterizzato da piastre seminterrate, a cui sono sovrapposte corti aperte e ancora blocchi, per un'altezza massima di 23,5 m. Qui le funzioni ospitate saranno residenziali, di produzione di beni e servizi, terziarie e commerciali.

L'area immediatamente nelle vicinanze della attuale stazione Leopardi della metropolitana ospiterà un parcheggio pertinenziale multipiano e una piccola galleria commerciale su due piani, con un'altezza massima di 8 m. Il parcheggio, per un totale di 3 livelli, avrà gli accessi da via Giulio Cesare e colmerà il salto con la quota dei binari della ferrovia; ospiterà in copertura, oltre alla galleria commerciale, una piazza attrezzata con sistemazioni a verde. Nei volumi della galleria commerciale sarà presente anche la stazione della metropolitana, dalla quale con un sovrappasso si raggiungeranno i binari.

Infine nell'area che prospetta su via Campegna sarà realizzata una piazza sottoposta che ospiterà nel suo dislivello funzioni commerciali; immediatamente al lato blocchi edilizi alti due piani ospiteranno il terziario, ed ancora quattro torri alte saranno destinate a residenza. E' prevista la sistemazione a verde delle aree libere e la realizzazione di alcune attrezzature sportive. Il progetto è stato condiviso con i proprietari delle aree, la Società FS Sistemi Urbani srl con i quali si è messa a punto una bozza di protocollo di intesa da sottoscrivere insieme al Comune per portare avanti l'iniziativa.

In qualche caso, la realizzazione di queste iniziative è subordinata alla modifica di alcune previsioni urbanistiche. In tal senso come già segnalato negli scorsi mesi (Relazione del Consiglio di Amministrazione approvata all'Assemblea dei Soci del 29 maggio 2013) è stato richiesto al Comune di Napoli di avviare una riflessione sulla strumentazione urbanistica vigente nell'area e sulle possibilità per un suo adeguamento. Inoltre, in relazione a quanto previsto dal piano strategico, la Società ha inoltrato una richiesta formale di aggiornamento degli strumenti urbanistici:

a) Destinazioni d'uso (modifica PRG)

- *Rendere permanente l'incremento del volume residenziale previsto dal Piano Casa*

- *Accorpate in un'unica categoria denominata "produzione di beni e servizi" tutte le attività non residenziali comprese quelle ricettive*
- b) *Porto (modifica PRG)*
 - *Prevedere la localizzazione di un porto turistico a Nisida e razionalizzare le destinazioni d'uso degli edifici preesistenti per destinarli ad attività di supporto a quella nautica*
- c) *Colmata (modifica PUE)*
 - *Fermo restando tutte le attività necessarie per restituire il mare alla balneazione (rimozione scogliere, bonifica fondali, demolizione pontile sud, rimozione colmata, realizzazione della spiaggia da Nisida al Pontile Nord, ecc.) prevedere la permanenza di una fascia verso via Coroglio della colmata da destinare ad attrezzature per il tempo libero e la balneazione.*
- d) *Demolizione edifici lungo la costa (modifica PRG)*
 - *Anche alla luce di quanto proposto per la ricostruzione di Città della Scienza e dopo una approfondita valutazione del patrimonio esistente, prevedere la permanenza di alcuni edifici lungo la costa (archivio e circolo Ilva, parte delle residenze del borgo di Coroglio, ecc.). Per non incrementare il carico urbanistico i volumi che si conservano potrebbero essere sottratti ad altre aree.*
- e) *Ridistribuzione volumi nelle aree tematiche (PUE)*
 - *Prevedere una diversa distribuzione dei volumi nelle Unità di Intervento, a parità di volumi, per quantità e destinazione d'uso per renderla più aderente ai progetti di sviluppo (ad esempio localizzazione di ricettivo nelle aree di piazzale Tecchio, commercio, ristorazione, attrattori area del parco, ecc.)*
- f) *Parco (modifica PRG)*
 - *Prevedere modalità differenziate di fruizione del parco (accesso riservato e a pagamento per alcune ore del giorno o periodi dell'anno) in relazione alla localizzazione in esso di attività per il tempo libero (sport, cultura, spettacolo, ecc.)*
 - *Rivedere l'indice di impermeabilizzazione delle aree del 3% rendendolo coerente con le preesistenze ed i nuovi progetti*
 - *Prevedere la presenza di volumi nel parco (per esempio distribuendo parte dei volumi ricettivi)*
- g) *Articolazione Unità di Intervento in sub ambiti (modifica PUE)*
 - *Prevedere la possibilità di articolare le Unità di intervento in sub ambiti grazie alla previsione di indicazione plano volumetriche più stringenti, come già fatto per l'Area Tematica 2, al fine di favorire una maggiore flessibilità del Piano*

h) ERP (modifica PRG)

- *Eliminare l'obbligo di destinare 140.000 mc ad Edilizia Residenziale Pubblica la cui presenza era giustificata dalla demolizione dell'intero Borgo di Coroglio e sostituirla con la possibilità di realizzare tipologie differenziate di Housing Sociale da inserire nei progetti di sviluppo immobiliare*

i) Stralcio di aree (modifica PRG)

- *Stralciare alcune aree dal perimetro del PUE (area deposito FF.S., arsenale militare, deposito ANM, CUS, ecc.)*

j) Manufatti di archeologia industriale (modifica PRG)

- *Prevedere maggiore flessibilità nella individuazione delle destinazioni d'uso per rendere possibile la rifunzionalizzazione dei manufatti di archeologia industriale per trasformarli in "attrattori" connessi ai settori di sviluppo (turismo, ambiente, sport e tempo libero, innovazione)*

k) Sistema della mobilità (modifica PRG)

l) Aggiornamento delle previsioni relative al sistema della mobilità (prolungamento linea 6 eventualmente anche in sostituzione della deviazione della linea 8, eventuale eliminazione dei nuovi sovrappassi via Diocleziano e via Giulio Cesare, conferma dell'allargamento di via Campegna, mantenimento di via Coroglio, ecc.)

m) Altezza degli edifici (modifica PRG)

- *Eliminare il parametro "altezza media", inserendo quello dell' "altezza massima"*

Si rammenta che nell'assemblea del 15 ottobre u.s., gli azionisti hanno preso atto della situazione patrimoniale al 31 agosto 2013, che mostra la permanenza della società nella fattispecie prevista dall'art. 2446 CC. Nella stessa occasione, gli azionisti hanno preso atto anche della situazione previsionale al 31 dicembre 2013, dalla quale emerge l'erosione del capitale per effetto delle perdite stimate alla fine del corrente esercizio, che risultano di natura strutturale, rendendo necessario un intervento sul capitale da parte degli azionisti.

Infine, nell'assemblea del 11 dicembre u.s., gli azionisti hanno preso atto della situazione patrimoniale al 31 ottobre 2013, che mostra la permanenza della società nella fattispecie prevista dall'art. 2446 CC e della difficile situazione economico patrimoniale in cui versa la Società. Anche in questa occasione è stata confermata la volontà già espressa nel corso delle precedenti Assemblee dal socio di Maggioranza, di non porre in liquidazione la Società e di voler continuare a supportare e rinforzare

l'azione della stessa nella realizzazione del progetto di bonifica e di trasformazione dell'area.

Aumento di capitale

Si rammenta che nel mese di dicembre u.s. il Comune di Napoli ha versato il saldo dell'ultima tranche dell'aumento di capitale, per Euro 989.172.

Azioni esecutive contro la Società

Nelle ultime settimane, abbiamo registrato un significativo incremento delle azioni di recupero credito da parte di fornitori societari, che evidenziano la difficoltà di gestire il debito esistente con limitate risorse disponibili.

Fintecna

Il 7 gennaio u.s. Fintecna ha notificato l'atto di precetto intimando alla Società di pagare l'importo di Euro 59,0 milioni, entro 10 giorni dalla notifica dello stesso. La Società ha avviato immediatamente un'interlocuzione al fine di raggiungere un nuovo accordo. In particolare, il legale di Fintecna, nell'incontro tenuto il 9 gennaio u.s., ha esternato al management societario l'intenzione di Fintecna di non proseguire con ulteriori azioni esecutive in danno alla Società.

Monte dei Paschi di Siena

Si rammenta che nel giugno 2013, la società ha richiesto a MPS una moratoria di almeno 18 mesi sul debito esistente, relativo al mutuo e alla linea di credito ipotecaria, a seguito del sequestro dei suoli. L'istituto di credito non ha ancora dato una risposta formale; si rileva che, ad oggi, l'istituto non ha attivato alcuna azione nei confronti della società.

Sequestro delle aree

Come ampiamente riportato in relazioni precedenti, l'11 aprile u.s. il Tribunale di Napoli ha disposto il sequestro preventivo di una porzione significativa delle aree di proprietà societaria. Ciò ha contribuito ad aggravare la situazione economico-finanziaria societaria. Il provvedimento di sequestro ha comportato la sospensione del bando di vendita dei suoli edificabili, impedendo alla società di realizzare i ricavi e i flussi finanziari attesi dalla vendita dei suoli stessi, e di proseguire le attività all'interno dei cantieri presenti nell'area, nonché la sottoscrizione del contratto di appalto avente ad oggetto i lavori del Primo Lotto del Parco Urbano di Bagnoli (ricadente nel Grande Progetto di Bagnoli).

Il 22 luglio u.s., è stata presentata istanza per il dissequestro di alcuni immobili di proprietà della Società. Tuttavia l'istanza del dissequestro parziale è stata rigettata dal GIP del Tribunale di Napoli. Successivamente, in data 15 novembre 2013, la Società ha presentato istanza di dissequestro dell'area denominata "Porta del Parco" che è stata accolta dal GIP del Tribunale di Napoli con provvedimento del 9 dicembre 2013 dal quale si evince che nella fattispecie trattandosi di un edificio con destinazione commerciale/terziario privo di qualsivoglia destinazione residenziale sarebbero rispettati i limiti di inquinamento previsti per tale tipo di uso dalla colonna B del DM n. 471/1997.

Decertificazione delle spese

Il risultato di periodo tiene conto dell'accantonamento a fondo rischi per Euro 1,8 milioni, dovuto al parere negativo emesso dal Consiglio di Stato il 16 aprile 2013, sui ricorsi straordinari al Presidente della Repubblica, avverso i provvedimenti di chiusura dei finanziamenti POR Campania 2000/2006 misura 4.6, con la decertificazione di alcune spese considerate non ammissibili relative ai progetti di Porta del Parco, Parco dello Sport, Turtle Point. In particolare, alcuni costi sostenuti e rendicontati dalla Bagnolifutura sono stati ritenuti non ammissibili per complessivi Euro 5.308.125, di cui circa Euro 3,4 milioni per Parco dello Sport, circa Euro 1,8 milioni per Porta del Parco e circa Euro 68mila per Turtle Point. In attesa della formalizzazione del decreto di rigetto, è stato costituito un fondo rischi di Euro 1.775.756 a fronte dei contributi incassati e non riconosciuti sulla Porta del Parco, in quanto progetto già chiuso. Gli importi non riconosciuti relativi a Parco dello Sport e Turtle Point, in quanto progetti in corso, potranno essere riclassificati tra le rimanenze di progetti non finanziati a seguito del decreto, senza generare alcun impatto di conto economico.

Ipotecche

Si segnala che nel Maggio 2013, i creditori PACO e DECA hanno iscritto ipoteca sulla maggior parte delle aree di proprietà della Società. Alla luce della suindicata iscrizione, riteniamo utile riepilogare tutte le ipoteche gravanti su beni societari:

a. Area Tematica 2 con ipoteca:

- di primo grado a favore di MPS, Euro 120 milioni;
- di secondo grado sul V lotto (ricettivo) a favore di MPS, Euro 17,0 milioni circa;

- di secondo grado a favore di PACO e DECA, rispettivamente per Euro 2.703.830 ed Euro 2.190.000 e di sulla Area Tematica 2, ad eccezione del lotto ricettivo lotto I, II, III e IV;
 - terzo grado a favore di PACO e DECA sul lotto V (ricettivo), per i valori innanzi indicati.
- b. Area Tematica 4 con ipoteca:
- di primo grado a favore di Fintecna, Euro 32,2 milioni;
 - di secondo grado a favore di PACO e DECA, per i valori innanzi indicati;
- c. Unità di Intervento 3A con ipoteca:
- di primo grado a favore di Fintecna per Euro 30 milioni;
 - di secondo grado a favore di DECA e PA.CO, per i valori innanzi indicati;
- d. Area Tematica 1 "Parco Urbano" ed Unità di Intervento 3G con ipoteca:
- di primo grado a favore di DECA e PA.CO, per i valori innanzi indicati.

Criteri di redazione della situazione economico patrimoniale

La presente situazione patrimoniale è stata redatta secondo i criteri di continuità aziendale, pur in presenza di criticità in merito alla sostenibilità finanziaria dell'azienda. La situazione patrimoniale riporta il credito per imposte anticipate, per Euro 2.196.382; tale credito sarà sostenibile solo in presenza di un intervento da parte degli azionisti a garanzia della continuità aziendale e sulla scorta di prospettive di realizzazione di utili fiscali nei prossimi esercizi. In mancanza di ciò, il credito dovrà essere iscritta a conto economico, generando una ulteriore perdita.

La situazione patrimoniale non contiene alcun accantonamento per i furti e i danneggiamenti recentemente subiti, né per i ripristini dovuti alla mancata messa in esercizio delle opere realizzate e in corso di completamento. Entrambe le fattispecie necessitano di ulteriori approfondimenti sulle responsabilità e coperture assicurative.

Nel dicembre 2013, la società ha ricevuto da Scenari Immobiliari la perizia alla data del 30 giugno 2013, commissionata al fine di determinare il possibile valore di mercato dell'area e dei manufatti di proprietà di Bagnolifutura e di quelli situati all'interno del piano attuativo Coroglio-Bagnoli. I valori risultanti non appaiono immediatamente confrontabili con i dati contabili e necessitano di ulteriori approfondimenti.

1.2. Proposta all'Assemblea

Signori Azionisti,

la situazione economico-patrimoniale al 31.12.13, chiude con un risultato negativo pari ad Euro 14.467.741. Tale risultato, sommato alle perdite pregresse, pari ad Euro 1.492.543, porta il valore del patrimonio netto societario negativo di Euro 1.041.692. Pertanto le perdite complessive portano la società nella fattispecie prevista dall'art. 2447 del Codice Civile.

Pertanto, proponiamo all'Assemblea di ripianare integralmente le perdite andando a ricostituire il capitale sociale fino al valore preesistente, pari a Euro 14.918.592.

2. Situazione patrimoniale al 31.12.13**STATO PATRIMONIALE**

	31/12/2013	31/12/2012
ATTIVO		
A) CREDITI VS SOCI : VERSAMENTI DOVUTI		-
(di cui già richiamati:)		
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I. Immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento		
2) costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità		
3) diritto di brevetto industriale e di utilizzo opere di ingegno		
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili		
5) avviamento		
6) immobilizzazioni in corso e acconti		
7) altre	60.000	75.000
	60.000	75.000
II. Materiali		
1) terreni e fabbricati	21.230.000	21.890.000
2) impianti e macchinario		
3) attrezzature industriali e commerciali	68	68
4) altri beni	148.678	165.556
5) immobilizzazioni in corso ed acconti		
	21.378.746	22.055.624
III. Finanziarie		
1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate		45.932
b) imprese collegate		
c) imprese controllanti		
d) altre imprese	3.491.000	3.491.000
	3.491.000	3.536.932
2) Crediti		
a) verso imprese controllate		
entro 12 mesi		
oltre 12 mesi		
b) verso imprese collegate		
entro 12 mesi		
oltre 12 mesi		
c) verso controllanti		
entro 12 mesi		
oltre 12 mesi		
d) verso altri		
entro 12 mesi		
oltre 12 mesi	25.669	24.771
3) altri titoli		
4) azioni proprie		
(valore nominale complessivo)		
	3.516.669	3.561.703
Totale immobilizzazioni	24.955.415	25.692.327

C) ATTIVO CIRCOLANTE**I. Rimanenze**

1) Materie prime, sussidiarie e di consumo		
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati:		
suoli	151.125.750	147.077.994
bonifica	57.409.851	57.090.461
progetti	19.206.117	19.206.117
progetti non finanziati	21.322.765	21.210.565
3) Lavori in corso su ordinazione		
4) Prodotti finiti e merci		
5) Acconti		
	<hr/>	<hr/>
	249.064.483	244.585.137

II. Crediti

1) verso clienti		
entro 12 mesi	44.154	42.495
oltre 12 mesi		
	<hr/>	<hr/>
	44.154	42.495
2) verso imprese controllate		
entro 12 mesi		
oltre 12 mesi		
	-	-
3) verso imprese collegate		
entro 12 mesi	105.541	105.541
oltre 12 mesi		
	105.541	105.541
4) verso controllanti		
entro 12 mesi		
oltre 12 mesi		
	-	-
4 bis) crediti tributari		
entro 12 mesi	752.837	580.831
oltre 12 mesi	6.637.100	11.185.635
	<hr/>	<hr/>
	7.389.937	11.766.466
4 ter) imposte anticipate		
entro 12 mesi	2.196.382	2.196.382
oltre 12 mesi		
	<hr/>	<hr/>
	2.196.382	2.196.382
5) verso altri		
entro 12 mesi	941.321	1.411.416
oltre 12 mesi		
	<hr/>	<hr/>
	941.321	1.411.416
	<hr/>	<hr/>
	10.677.335	15.522.300

III Attivita' finanziarie che non costituiscono partecipazioni

- 1) Partecipazioni in imprese controllate
- 2) Partecipazioni in imprese collegate
- 3) Partecipazioni in imprese controllanti
- 4) Altre partecipazioni
- 5) Azioni proprie
(valore nominale complessivo di)
- 6) Altri titoli

IV Disponibilità liquide		
1) Depositi bancari e postali	64.727	552.843
2) Assegni	500.000	
3) Denaro e valori in cassa	562	1.802.924
	<u>565.289</u>	<u>2.355.767</u>
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	260.307.107	262.463.204

D) RATEI E RISCONTI

disaggio su prestiti vari	468.640	77.860
TOTALE ATTIVO	285.731.162	288.233.391

PASSIVO**A) PATRIMONIO NETTO**

I. Capitale	14.918.592	12.280.800
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni		
III. Riserva di rivalutazione		
IV. Riserva legale		
V. Riserve statutarie		
VI. Riserva per azioni proprie in portafoglio		
VII. Altre riserve		
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo	- 1.492.543	- 9.709.730
IX. Utili (perdite) dell'esercizio	- 14.467.741	8.217.187
Totale	- 1.041.692	10.788.257

B) FONDI PER RISCHI ED ONERI:

1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili		
2) per imposte, anche differite	1.664.605	918.592
3) Altri	5.266.036	3.034.802
Totale	6.930.641	3.953.394

C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO DI LAVORO

1.136.643	1.300.476
------------------	------------------

D) DEBITI

- 1) Obbligazioni
 - entro 12 mesi
 - oltre 12 mesi
- 2) Obbligazioni convertibili
 - entro 12 mesi
 - oltre 12 mesi
- 3) Debiti verso soci per finanziamenti
 - entro 12 mesi
 - oltre 12 mesi

3) Debiti verso banche		
entro 12 mesi		23.353.726
oltre 12 mesi		50.000.000
	77.626.507	73.353.726
5) Debiti verso altri finanziatori		
entro 12 mesi		
oltre 12 mesi		
6) Acconti		
entro 12 mesi	86.478.325	86.478.325
oltre 12 mesi		
	86.478.325	86.478.325
7) Debiti verso fornitori		
entro 12 mesi	41.359.638	39.711.737
oltre 12 mesi		
	41.359.638	39.711.737
8) Debiti rappresentati da titoli di credito		
entro 12 mesi		
oltre 12 mesi		
9) Debiti verso imprese controllate		
entro 12 mesi	463.396	411.171
oltre 12 mesi		
	463.396	411.171
10) Debiti verso imprese collegate		
entro 12 mesi	150.600	140.600
oltre 12 mesi		
	150.600	140.600
11) Debiti verso controllanti		
entro 12 mesi		
oltre 12 mesi		
12) Debiti tributari		
entro 12 mesi	8.056.606	6.377.944
oltre 12 mesi		
	8.056.606	6.377.944
13) Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale		
entro 12 mesi	1.523.110	887.254
oltre 12 mesi	25.048	25.048
	1.548.158	912.302
14) Altri debiti		
entro 12 mesi	63.022.340	64.805.459
oltre 12 mesi		
	63.022.340	64.805.459
Totale	278.705.570	272.191.264
E) RATEI E RISCONTI		
aggio sui prestiti (obbligazionari o altro)		
vari		
TOTALE PASSIVO	285.731.162	288.233.391

CONTO ECONOMICO

	31/12/2013	31/12/2012
A) Valore della produzione		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.900	25.600
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti:		
suoli	4.047.756	3.762.063
bonifica	319.390	375.045
progetti	-	
progetti non finanziaria	112.201	3.679.819
3) Variazione dei lavori in corso su ordinazione		
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		
5) Altri ricavi e proventi:		
contributi pubblici		
vari	7.252	38.145
Totale valore della produzione	4.490.499	7.880.672
B) Costi della produzione		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	70.833	57.493
7) Per servizi	2.143.040	6.573.006
8) Per godimento di beni di terzi	67.117	138.452
9) Per il personale	3.303.765	3.697.100
a) salari e stipendi	2.331.411	2.610.198
b) oneri sociali	729.368	825.377
c) trattamento di fine rapporto	218.819	233.617
d) altri costi	24.167	27.908
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	15.000	15.000
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	677.226	126.891
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
d) Svalutazione dei crediti compresi nell'at- tivo circolante e delle disponib. liquide	692.226	141.891
11) Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		
12) Accantonamento per rischi	1.775.756	
13) Altri accantonamenti	2.508.194	2.831.014
14) Oneri diversi di gestione	1.298.657	1.372.997
Totale costi della produzione	11.859.588	14.811.953
Differenza tra valore e costi di produzione	- 7.369.089 -	6.931.281

C) Proventi ed oneri finanziari

15) Proventi da partecipazioni:

da imprese controllate

da imprese collegate

16) Altri proventi finanziari:

a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni:

da imprese controllate

da imprese collegate

da controllanti

altri

3

b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni -no partecipazioni

c) da titoli iscritti nell'attivo circolante- no partecipazioni

d) proventi diversi dai precedenti:

da imprese controllate

da imprese collegate

da controllanti

altri

24

760

17) interessi ed altri oneri finanziari:

vs imprese controllate

vs imprese collegate

vs controllanti

vs altri

- 7.262.871 - 6.610.393

17 bis) utili e perdite su cambi

Totale proventi ed oneri finanziari	-	7.262.844	-	6.609.633
--	----------	------------------	----------	------------------

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

18) Rivalutazioni:

a) di partecipazioni

b) di immobilizzazioni finanziarie

c) di titoli iscritti nell'attivo circolante

19) Svalutazioni:

a) di partecipazioni

- 145.932 - 75.068

b) di immobilizzazioni finanziarie

c) di titoli iscritti nell'attivo circolante

Totale rettifica di valore di attività finanziarie	-	145.932	-	75.068
---	----------	----------------	----------	---------------

E) Proventi ed oneri straordinari

20) Proventi:

plusvalenze da alienazioni

varie

- 496.622 22.326.658

21) Oneri:

minusvalenze da alienazioni

imposte esercizi precedenti

varie

1.164

389

186.109 492.325

Totale delle partite straordinarie	310.124	21.833.169
---	----------------	-------------------

Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D+-E)	-	14.467.741	8.217.187
---	----------	-------------------	------------------

22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti diff. e anticipate:

a) imposte correnti

b) imposte anticipate attive

23) Utile (perdita) dell'esercizio	-	14.467.741	8.217.187
---	----------	-------------------	------------------

3. Nota integrativa

3.1. Criteri di redazione

I criteri di redazione della presente situazione economico-patrimoniale, sono i medesimi utilizzati per il bilancio al 31.12.2012.

In particolare segnaliamo che:

- la voce rimanenze bonifica comprende il valore dei costi per appalti e servizi relativi alle attività di bonifica;
- la voce rimanenze suoli comprende il valore di conferimento delle aree, il maggior valore delle stesse generatosi a seguito della transazione con i precedenti proprietari, nonché gli interessi accantonati sul corrispettivo della transazione e del successivi atto modificativo; inoltre sono compresi nella voce stessa, i costi diretti e indiretti sostenuti per le attività di trasformazione urbana e per la quota non coperta da contributo pubblico. Nel semestre in commento, il valore dei suoli è stato incrementato degli interessi passivi maturati sul debito verso Fintecna e di altri costi direttamente afferenti i suoli stessi. Inoltre, sono stati patrimonializzati oneri indiretti, nella misura del 20%, quota largamente al di sotto dell'effettivo contributo apportato dalla società;
- la voce rimanenze progetti comprende i costi sostenuti per le attività di trasformazione urbana legate a progetti che beneficino di specifici contributi a fondo perduto, relativi al P.O. F.E.S.R. Campania 2000-2006 e 2007-2013 (in presenza di decreto di ammissione a finanziamento);
- la voce rimanenze progetti non finanziati rappresenta costi patrimonializzati riconducibili a specifici progetti di trasformazione urbana, limitatamente alla quota a carico della Bagnolifutura, per i progetti di cui al punto precedente, oltre a progetti non coperti da contributi pubblici e relativi ad aree che non saranno oggetto di vendita a terzi.

3.2. Analisi della situazione economico patrimoniale

Le principali poste patrimoniali sono le seguenti:

- *immobilizzazioni materiali* pari ad Euro 21.378.746: tra dette immobilizzazioni è iscritto l'immobile Porta del Parco. Il valore dell'immobile, Euro 22.000.000, è stato ammortizzato pro rata temporis, per Euro 660.000;
- *immobilizzazioni finanziarie* pari ad Euro 3.516.669: registra il valore della partecipazione al capitale del PTA, comprensivo della quota a fronte di aumento di capitale, per complessivi Euro 3.490.000;
- *rimanenze*:
 - *rimanenze bonifica* pari ad Euro 57.409.851: comprendono i costi sostenuti e considerati inerenti alla realizzazione del piano di completamento della bonifica, vengono sospesi tra le Rimanenze bonifica essendo correlati alle quote dei contributi riconosciuti con decreto interministeriale, benché non ancora liquidate a titolo definitivo;
 - *rimanenze suoli* pari ad Euro 151.125.750: comprendono il valore di conferimento delle aree, il maggior valore delle stesse generatosi a seguito della transazione con i precedenti proprietari, nonché gli interessi legali accantonati sul corrispettivo della transazione; inoltre, sono compresi nella voce in oggetto: i costi diretti e indiretti sostenuti per le attività di trasformazione urbana e per la quota non coperta da contributo pubblico, i costi del personale interno direttamente ed indirettamente imputabile alle attività di bonifica;
 - *rimanenze progetti* pari ad Euro 19.206.117: comprendono i costi sostenuti per le attività relative ai progetti di trasformazione urbana ed in particolare per la realizzazione del Parco dello Sport e del Turtle Point, oltre ai costi relativi al Parco Urbano ed Infrastrutture; questi ultimi, saranno rendicontabili nell'ambito del Grande Progetto, approvato dalla Comunità Europea. Per quanto concerne i tre progetti di cui sopra, si tratta di opere ammesse a beneficiare di contributi a fondo perduto POR 2000-2006 e POR 2007-2013. Inoltre, trova allocazione in detta voce, il progetto Napoli Studios, i cui costi sono stati ammessi a finanziamento a valere sulle rinvenienze POR 2000-2006;

- *rimanenze progetti non finanziati* pari ad Euro 21.322.765: le rimanenze di progetti non finanziati rappresentano costi sospesi riferiti a specifici progetti di trasformazione urbana, non coperti da contributi pubblici e relativi ad aree che non formeranno oggetto di vendita a terzi;
- *crediti tributari* ammontano pari ad Euro 7.389.937 e afferiscono, in via prevalente, al credito IVA per Euro 6.181.057, oltre al credito vs. l'Erario per ritenute di acconto, per Euro 972.500; si rileva inoltre un credito per acconti IRAP pari ad Euro 64.374;
- *crediti per imposte anticipate*: il credito per imposte anticipate è pari ad Euro 2.196.382;
- *crediti vs altri* ammontano ad Euro 941.321; tra questi Euro 919.606 a fronte di contributi da ricevere sul progetto de la porta del parco.
- *disponibilità liquide*: ammontano ad Euro 565.289;
- *capitale sociale* ammonta ad Euro 14.918.592;
- *fondo rischi ed oneri* ammonta a Euro 6.930.641. Le voci più significative contenute nel fondo sono relative all'accantonamento esistente a copertura di sanzioni ed interessi, a seguito del mancato pagamento dell'ICI per l'anno 2009, 2010 e 2011, pari ad Euro 842.025, mentre per l'IRAP 2011 sono stati accantonati Euro 269.649, sempre per sanzioni ed interessi; altri accantonamenti riguardano l'IMU 2012 e 2013, per Euro 314.801, contributi ed IRPEF non versati per Euro 107.014; inoltre, sono stati accantonati Euro 1.307.375 per interessi di mora richiesti da creditori a mezzo atti giudiziari, e i costi a rischio di decertificazione della porta del parco, per Euro 1.775.756;
- *debiti verso banche* ammontano a Euro 77.626.507: comprendono, principalmente, il valore del mutuo esistente con il MPS, per Euro 60.000.000, e da una linea di credito della stessa banca, per Euro 16.336.570; una ulteriore linea di credito concessa alla società, da UniCredit, per Euro 1.289.865;
- *acconti*: pari a Euro 86.478.325;
- *debito verso fornitori a breve*: ammontano a complessivi Euro 41.359.638;

- *debiti tributari* ammontano a Euro 8.056.606: sono da riferire, principalmente, al debito per l'ICI 2003, 2004 e 2005, pari ad Euro 1.854.645 ed al debito per la medesima imposta, per gli anni 2009, 2010 e al 2011, per complessivi Euro 2.142.764; inoltre, sono comprese l'Imu 2012 e quota 2013 per Euro 2.022.552, l'Irap 2011 per Euro 861.150 Irpef per Euro 570.414, Tarsu 2011,2012 e quota 2013 per Euro 157.378;
- *altri debiti* ammontano a Euro 63.022.340: sono prevalentemente costituiti dal debito vs Fintecna, derivante dalla transazione sui suoli e dai relativi interessi di competenza, per Euro 61.564.075; inoltre, sono compresi i debiti verso il personale per competenze maturate alla data, per Euro 1.458.265.

Le voci di Conto Economico di maggiore rilevanza sono:

- *variazione rimanenze bonifica* pari ad Euro 319.390: comprende i costi di periodo, imputati alle commesse per la bonifica;
- *variazione rimanenze suoli* pari ad Euro 4.047.756: la variazione positiva comprende gli interessi di periodo maturati sul debito verso i precedenti proprietari dei suoli Euro 2.564.075, parte degli oneri indiretti che hanno contribuito alla realizzazione delle attività societarie, i costi del personale interno direttamente ed indirettamente imputabile alle attività di bonifica ed alla promozione per la vendita dei suoli, costi di supervisione e controllo delle attività di bonifica, svolto da personale della società o da terzi ed alcune spese tecniche eccedenti le previsioni contenute nel piano di completamento della bonifica;
- *variazione rimanenze progetti* pari a zero: non si rileva alcuna variazione stante il blocco delle opere in corso di completamento ed il mancato avvio del cantiere del Parco Urbano;
- *variazione rimanenze progetti non finanziati* pari ad Euro 112.201: comprende costi patrimonializzati riferiti a specifici progetti di trasformazione urbana, limitatamente alla quota a carico della Bagnolifutura per i progetti di cui al punto precedente, oltre a progetti non coperti da contributi pubblici e relativi ad aree che non saranno oggetto di vendita a terzi;
- *costi per servizi* pari ad Euro 2.143.040 che comprendono in prevalenza:
 - prestazioni per servizi di vigilanza e guardiania pari ad Euro 408.312;

- assistenza legale pari ad Euro 223.185;
- organi societari pari ad Euro 171.183;
- lavoro interinale pari ad Euro 135.381;
- assicurazioni pari ad Euro 259.712;
- servizi di pulizia pari ad Euro 137.015;
- energia elettrica pari ad Euro 275.592;
- *costi per il personale* pari ad Euro 3.303.765. In particolare il costo del personale risente dell'accordo con i sindacati, formalizzato il 7 agosto u.s. che prevede l'applicazione del contratto di solidarietà, con la riduzione dell'orario di lavoro del 40%, oltre alla riduzione della retribuzione dei dirigenti pari al 30%;
- *ammortamenti imm. materiali* pari ad Euro 677.226; tra questi la quota di ammortamento della porta del parco pari ad Euro 660.000;
- *accantonamento per rischi* pari ad Euro 1.775.756; e' stato costituito un fondo pari ai contributi non riconosciuti sul progetto già chiuso della porta del parco, a seguito del citato parere del Consiglio di Stato;
- *altri accantonamenti* pari ad Euro 2.508.194, sono relativi ad accantonamenti per interessi di ritardato pagamento, limitato a quanto ottenuto da fornitori ricorsi alle vie legali, pari ad Euro 1.307.375, e ad accantonamenti per sanzioni ed interessi su imposte e contributi non versati, per Euro 790.819, un ulteriore appostamento è stato fatto a fronte di contenzioso con lo Studio Vinti per Euro 150.000; ed euro 260.000,00 per rischio vertenze legali;
- *oneri diversi di gestione* pari ad Euro 1.298.657, tra cui l'accantonamento dell'imposta comunale sugli immobili per Euro 1.103.210;
- *proventi ed oneri finanziari* pari ad Euro 7.262.844: comprendono prevalentemente gli interessi passivi sul mutuo MPS pari ad Euro 2.017.750, il differenziale sugli IRS di copertura dello stesso mutuo pari ad Euro 1.727.893, gli interessi e commissioni sulle anticipazioni da parte di istituti di credito pari ad Euro 527.068, interessi di mora e per pagamento dilazionato pari ad Euro 2.990.158, tra cui Euro 2.564.075, per gli interessi maturati sulla transazione suoli.