

FINDUSTRIAL S.p.A.

Vico II S. Nicola alla Dogana n. 9 - NAPOLI (NA)

Capitale sociale: euro 4.160.000 int. versato

Codice fiscale e numero iscrizione Registro delle imprese di Napoli: 02514640586

Numero R.E.A. 442556

VERBALE DI ASSEMBLEA ORDINARIA

L'anno duemilaventitrè il giorno nove del mese di giugno (09.06.2023) alle ore 9,30 si é riunita, presso la sede sociale in Napoli al vico II S. Nicola alla Dogana n. 9, l'assemblea ordinaria degli azionisti della "Findustrial S.p.A.", in seconda convocazione, per discutere sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1. Approvazione del progetto di bilancio al 31.12.2022 con gli allegati di cui al 1° comma dell'art. 2423 c.c.; relazione del Consiglio di Amministrazione, relazione del Collegio Sindacale. Deliberazioni inerenti e conseguenti.
2. Nomina del Consiglio di Amministrazione, previa determinazione del numero dei membri. Fissazione dei compensi. Deliberazioni inerenti e conseguenti.
3. Nomina del Collegio sindacale a cui va conferito ai sensi delle vigenti disposizioni statutarie anche l'incarico di revisione legale e determinazione della retribuzione. Nomina del Presidente. Deliberazioni inerenti e conseguenti.

Sono presenti per il Consiglio di Amministrazione l'Ing. Giorgio Fiore, Presidente, il Dott. Giovanni Fiore e il Dott. Fabio Fiore, Consiglieri.

È presente altresì il Collegio Sindacale, al completo, nelle persone dei Sigg.:

- Avv. Roberto Monti - Presidente;
- Dott. Raffaele Marcello - Sindaco Effettivo;
- Dott. Pasquale Pezzullo - Sindaco Effettivo.

Ai sensi dell'art. 16 delle vigenti disposizioni statutarie assume la presidenza l'Ing. Giorgio Fiore, Presidente del Consiglio di Amministrazione, il quale, concorde l'assemblea, chiama ad assolvere alle funzioni di segretario la Sig.ra Anna Russo, rinunciando alla nomina degli scrutatori.

Il Presidente rileva e fa constatare:

- che l'assemblea è stata convocata con le formalità di cui all'art. 14 delle disposizioni statutarie con raccomandata con avviso di ricevimento del 29.05.2023 per il giorno

08.06.2023 alle ore 06,00 in prima convocazione, ed occorrendo, per il giorno 09.06.2023 alle ore 09,30 in seconda convocazione;

- che sono presenti in proprio e per delega ventinove azionisti portatori di n. 7.959.985 azioni per una percentuale complessiva pari al 99,50 % del capitale sociale; (considerato che il 10% è costituito da azioni proprie),

e pertanto dichiara che l'assemblea, regolarmente convocata, è validamente costituita ed in grado di deliberare sull'ordine del giorno.

Si passa alla trattazione del **primo punto** posto all'ordine del giorno.

Il Presidente, Ing. Giorgio Fiore, ricorda ai presenti che i documenti di bilancio in esame sono stati depositati presso la sede sociale nei termini prescritti dalla legge affinché ne venisse presa conoscenza da parte dei soci.

Lo stesso Presidente, comunica all'assemblea che, a seguito della richiesta del Prof. Avv. Ciro Esposito, il quale, in qualità di delegato del Dott. **Gianmarco Fiore**, ed in nome e per conto del medesimo, ha formulato alcune osservazioni e richieste di chiarimenti al bilancio 2022, il consiglio di amministrazione ha deciso di non procedere a nessuna modifica del precedente progetto di bilancio al 31.12.2022 **ritenendo prive di rilievo le censure avanzate dal socio Gianmarco Fiore in assemblea** e pertanto, con il parere favorevole del collegio sindacale, ha fornito le risposte che qui di seguito si trascrivono con le relative domande:

- 1) **Si contesta la mancata presenza dei membri del consiglio di amministrazione, nonché dei membri del collegio sindacale nell'ambito della prima convocazione prevista per il 10.5.2023 alle ore 8,00. Invero, il sig. Gianmarco Fiore ha riferito di essersi presentato, insieme al fratello Salvatore, presso la sede sociale alle ore 8,00 del 10.5.2023 e di avere constatato l'assenza dei detti soggetti almeno fino alle ore 9,00. La successiva comunicazione inviata alla società ed al presidente del collegio sindacale si ritiene confermi la detta assenza.**
- 2) **Si contesta la violazione degli artt. 2429 e 2364 c.c. ritenendosi illegittima la giustificazione addotta in merito alla applicazione del maggior termine di 180 giorni in luogo di quello di 120 giorni. Invero, nella relazione sulla gestione, a pag. 2, si afferma: "Le ragioni della dilazione che hanno determinato il suddetto differimento sono legate alla necessità di dover approfondire la possibilità offerta dalla legge di Bilancio 2023, art. 1 commi da 100 a 105, che reintroduce un incentivo a favore delle assegnazioni, cessioni e trasformazioni che comportano l'estromissione di beni dal regime di impresa, riconoscendo un trattamento fiscale agevolato per la società**

e per i soci." Laddove il collegio sindacale parla, nella propria relazione, di rinvio fondato sullo statuto. Le giustificazioni non si ritengono sussumibili alla ipotesi di cui all'art. 2364 c.c.

Le prime due contestazioni sollevate si appalesano *ictu oculi* prive di qualsivoglia fattuale giuridica consistenza, oltre che del tutto improduttive, sotto qualsivoglia profilo, di effetti o conseguenze di qualsiasi tipo.

Ferma la natura meramente emulativa di entrambe le contestazioni, quella relativa alla "diserzione" della assemblea in prima convocazione si commenta da sé ed è sintomatica della portata solo strumentale di tutte le osservazioni formulate dal Prof. Ciro Esposito.

Altrettanto strumentale si appalesa la sterile contestazione relativa al termine per l'approvazione del bilancio, sulla quale, per quanto superfluo, si ritiene opportuno formulare le seguenti precisazioni.

Il differimento del termine per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31.12.2022 della Findustrial è stato deliberato dal consiglio di amministrazione del 29.03.2023 alla presenza anche dei membri del collegio sindacale. In tale sede il cda,

- tenuto conto che l'art. 19 dello Statuto sociale prevede la facoltà di convocazione dell'assemblea ordinaria per l'approvazione del bilancio anche oltre i normali centoventi giorni dalla chiusura dell'esercizio e cioè entro centoottanta giorni dalla chiusura dell'esercizio qualora lo richiedano particolari esigenze relative alla struttura dell'oggetto della società,

e

- vista la necessità di dover vagliare attentamente le possibilità offerte dalla legislazione speciale introdotta dalla legge di Bilancio 2023, art. 1 commi da 100 a 105 che avrebbe consentito alla società di assegnare o di cedere beni ai soci, e di beneficiare di un'imposizione inferiore a quella normalmente applicata,

ha ritenuto opportuno avvalersi del maggior termine per l'approvazione del bilancio dal momento che gli effetti degli approfondimenti avrebbero potuto avere riflessi sui criteri valutativi da adottare per la stesura definitiva del bilancio dell'esercizio 2022.

A tal proposito si precisa che il codice civile prevede l'obbligo di approvazione del bilancio delle società di capitali entro il termine stabilito dallo statuto e comunque non superiore a centoventi giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale (ai sensi del comma 2, dell'articolo 2364 c.c.). Tale termine può essere differito di 60 giorni, ed arrivare quindi all'approvazione in un termine di centottanta giorni dalla chiusura dell'esercizio, in presenza di una apposita clausola inserita nello statuto sociale, al verificarsi di due ipotesi:

1. la società è tenuta alla redazione del bilancio consolidato;
2. quando lo richiedano particolari esigenze relative alla struttura ed all'oggetto della società.

In entrambi casi, gli amministratori devono segnalare nella relazione sulla gestione le ragioni della dilazione.

La clausola statutaria non deve necessariamente contenere l'indicazione analitica e specifica delle fattispecie che consentono il prolungamento del termine ma solamente un riferimento alla possibilità di fruire dei 180 giorni qualora si verificano particolari esigenze riferite alla struttura o all'oggetto sociale. L'accertamento del ricorrere o meno delle fattispecie è competenza dell'organo amministrativo, che deve segnalare nella relazione sulla gestione di cui all'articolo 2428 del codice civile le ragioni della dilazione. I casi nei quali è ammissibile il rinvio non sono determinabili a priori e, pertanto, non vanno citati nella clausola statutaria.

In presenza di tale clausola statutaria, per gli amministratori è possibile differire il termine di approvazione del bilancio al verificarsi di alcune ipotesi legate alla struttura e all'oggetto della società come nel caso della Findustrial.

3) Si chiedono informazioni in merito all'assetto ex art. 2086 c.c. e 2381 c.c. tenuto conto che, nella relazione sulla gestione, si dà conto del fatto che si è solo avviato (e quindi non completato) un percorso teso al rispetto all'obbligo di cui all'art.2086 c.c. Ciò a dispetto del fatto che tale assetto si sarebbe dovuto progettare sin dal 2019.

Nel rispetto degli artt. 2086 e 2381 del codice civile, si precisa che Findustrial ha istituito un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura e alle dimensioni dell'impresa, anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi di impresa e della perdita della continuità aziendale.

Al riguardo sono stati attivati:

- un sistema di monitoraggio degli indici di natura economico-finanziaria e degli indicatori specifici al contesto aziendale;
- un sistema informativo di detection/alerting interno a supporto dell'attività di monitoraggio. Quando, a seguito dell'attività di monitoraggio periodico degli indici, si individuano segnali che mettano in discussione la sussistenza della continuità aziendale, verrà implementato un piano correttivo delle azioni.

Ciò posto quanto riportato nella relazione sulla gestione esplica il completamento delle azioni da porre in essere con particolare riguardo all'introduzione di un modello organizzativo ai

sensi del D.Lgs. 231/2001.

- 4) **A pag.7 della nota integrativa si afferma che la valutazione delle voci è stata effettuata nella prospettiva della continuità aziendale. Non si comprende come la scelta si possa conciliare con le delibere assunte il 12.10.2022 e 21.12.2022 e con la convocazione avente ad oggetto lo scioglimento per il 6.6.2023.**

Non si comprende quale debba essere il nesso tra quanto affermato in nota integrativa in relazione alla prospettiva della continuità aziendale con quanto deliberato nelle assemblee del 12.10.2022 e del 21.12.2022: le suddette assemblee nulla hanno deliberato che possa in qualche modo porsi in contrasto con la prospettiva di continuità aziendale.

Anche il riferimento a quanto previsto dall'avviso di convocazione per il giorno 6.06.2023 avente ad oggetto lo scioglimento anticipato della società, sia pure per diverse ragioni, si appalesa del tutto incomprensibile. In disparte che l'assemblea dei soci è stata convocata, ai sensi dell'art. 2367 del codice civile, in seguito alla domanda pervenuta da tanti soci rappresentanti più del decimo del capitale sociale, è evidente che non sussiste, allo stato, alcuna causa di scioglimento della società.

Lo scioglimento potrebbe avvenire solo ai sensi del punto 6 dell'art. 2484 del codice civile, ovvero sia per deliberazione dell'assemblea dei soci.

In riferimento, poi, a quanto affermato in nota integrativa si precisa che la valutazione degli amministratori, conclusasi con la constatazione della sussistenza della continuità aziendale, è stata eseguita ai sensi del paragrafo 22 dell'OIC 11, che testualmente prescrive:

"Nella fase di preparazione del bilancio, la direzione aziendale deve effettuare una valutazione prospettica della capacità dell'azienda di continuare a costituire un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, relativo a un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio.

- 5) **Non si comprende come è possibile che vi siano utili per soli euro 158.097 rispetto ad immobilizzazioni oggetto di locazione del valore contabile di euro 25.645.538.**

Posto che dai dati di bilancio è agevole desumere che gli immobili, il cui valore netto contabile è pari a euro 25.427.568, hanno generato ricavi da locazione per euro 1.448.221 a fronte di costi pari a euro 1.267.417, su cui incidono, per circa il 36%, gli ammortamenti degli immobili (pari euro 459.841) e per circa il 22%, l'IMU (pari a euro 282.593), si precisa che rispetto al rapporto tra gli utili e il valore delle immobilizzazioni, al di là di valutazioni circa i tassi di rendimento che non dovrebbero prescindere da una analisi di comparto (che per l'affitto di immobili residenziali, Napoli e provincia, nel 2022, vede prezzi che in media non superano €

10,00 al mese per metro quadro, con un aumento rispetto al 2021, € 9,00 mensili), va osservato che una attenta analisi della redditività aziendale si compie attraverso una lettura integrata sia dello Stato patrimoniale sia del Conto economico, opportunamente riclassificati secondo criteri che facciano riferimento agli aspetti economici della gestione, in considerazione che la Findustrial propone storicamente un "Margine operativo lordo (MOL)" elevatissimo data la presenza di costi non monetari (ammortamenti) che rappresentano circa il 36% del totale dei costi. Tutto ciò trova conferma anche nella relazione sulla gestione, pag. 4, dove si legge che l'EBITDA nel 2022 ha un valore pari a euro 696.007.

6) Si chiede di conoscere l'importo del canone di locazione corrisposto dalla società che detiene il bene di Via repubbliche Marinare.

I fitti attivi di via delle Repubbliche Marinare per l'anno 2022 ammontano a euro 190.228; si rappresenta che, come ben noto a tutti i soci, il relativo contratto di locazione è in essere sin dal 1993.

7) A pag 13 della nota integrativa sono iscritte Immobilizzazioni finanziarie per euro 1.356.562. Si contesta che una società che ha ad oggetto immobiliare investa euro 1.358.562 in attività di pura speculazione. Si chiede quanto rendano i Fondi comuni di investimento e quale sia il programma e la pianificazione degli investimenti e perché gli importi sono "investiti" in attività di rischio e non distribuiti ai soci, posto che ci sono riserve (che paiono distribuibili) per euro 6.335.000, laddove, a pag 24, pare di capire che i proventi finanziari abbiano un valore esiguo di euro 3.531 e 1.612 e quindi siano risibili.

Premesso che i titoli iscritti tra le immobilizzazioni si riferiscono a fondi comuni di investimento che hanno un profilo di rischio moderato, si precisa che:

1. in riferimento all'investimento Credem, la posizione ha un segno positivo del 3,73%, 14.300 euro. Il 2022 è stato un anno negativo per tutte le Asset Class investite, ma i rendimenti degli anni precedenti hanno fatto in modo di non generare perdite in punto capitale. Il portafoglio investito è ben diversificato: il saldo di conto è remunerato al tasso del (2,5%) fino a settembre 2023. La composizione del portafoglio investito è 65% azionario - 15,5% Obbligazionario - 18,89% flessibile. Sono in corso trattative con l'istituto di credito per aumentare la classe obbligazionaria e ad alleggerire l'azionario che è in portafoglio per circa un 10%.
2. in riferimento all'investimento BPER, si precisa che il portafoglio presenta un complessivo rischio limitato, con VAR 0,57%, rischio di credito pari a 0 e beneficio di diversificazione

pari a 65,43%. Alla data odierna, l'asset class è così suddiviso: Monetario 34,33% - Obbligazionario 47,40% - Azionario 18,27%. Da dicembre 2022 vi è un rendimento complessivo del 3%, pari a circa euro 30.000,00 di utile. In considerazione del costante aumento dei tassi da parte delle banche centrali, ci sarà ulteriore crescita dei rendimenti a scadenza, che attualmente risultano pari al 5%.

Del tutto incomprensibile il riferimento alla non distribuzione degli utili ai soci, che deriva, come per legge, da decisione insindacabile di competenza esclusiva della assemblea dei soci.

8) Con riferimento alle azioni proprie, per euro 5.105.141, non è chiaro quale sia la loro origine e le prospettive di utilizzo (pag.20) e quale il programma di dismissione ex art. 2357 ter c.c.

Si precisa che alla data di chiusura di bilancio al 31.12.2022, nel portafoglio della società risultano possedute 800.000 azioni ordinarie proprie, ciascuna del valore nominale di euro 0,52. Complessivamente il valore nominale del pacchetto azionario detenuto in proprio ammonta al 10,00% del capitale sociale (euro 416.000). L'acquisto delle azioni proprie è avvenuto nel rispetto delle norme di legge, nel limite degli utili e delle riserve disponibili e per azioni completamente liberate.

L'acquisto delle azioni proprie, è stato perfezionato:

1. Nel corso del 1992, con delibera dell'assemblea dei soci del 15 gennaio 1992 si è proceduto all'acquisto di n. 400.000 azioni proprie per un importo complessivo di euro 3.098.741;
2. nel corso del 2003, con delibera dell'assemblea dei soci del 29 aprile 2003, si è proceduto all'acquisto di ulteriori n. 106.000 azioni proprie al prezzo di euro 5,016 cadauna, di cui n. 58.933 acquistate per un importo complessivo di circa euro 295.000 e n. 47.067 mediante compensazione dei crediti vantati da questa società nei confronti del fallimento Fiore Communication e Fiat Concessionaria Fiore s.r.l, per surrogazione intervenuta in loro favore da parte del soggetto cedente. L'acquisizione è stata perfezionata con contratti separati di cessioni di azioni a rogito Notaio Paola Landolfi stipulati in data 30 aprile 2003;
3. nel corso del 2005, con l'assemblea dei soci del 2 maggio 2005 è stato deliberato l'acquisto per ulteriori 294.000 azioni proprie (di cui n. 81.234 perfezionate nell'esercizio 2005 per un importo complessivo di euro 407.470 e n. 212.766 perfezionate nell'esercizio 2006 per euro 1.067.234,00).

il tutto come riepilogato nella tabella seguente

<i>Azioni proprie</i>	Anno 1992	Anno 2003	Anno 2005	Anno 2006	Totale
Costo storico	3.098.741,00	531.696,00	407.470,00	1.067.234,00	5.105.141,00
n. azioni	400.000,00	106.000,00	81.234,00	212.766,00	800.000,00
<i>Controvalore nominale</i>	208.000,00	55.120,00	42.241,68	110.638,32	416.000,00

Al momento non sono previste prospettive di utilizzo né è stato stabilito un programma di dismissione delle stesse.

9) Si chiedono spiegazioni sulla iscrizione di un Fondo per rischi e oneri per euro 516.000 rispetto ad una causa la cui soccombenza è giudicata remota (cfr pagg 19 e ss).

Premesso che l'iscrizione del Fondo pari a euro 516.000 è avvenuta nel bilancio al 31.12.2021, e che i criteri adottati da questo consiglio sono sempre stati indirizzati e conformati a criteri prudenziali, di seguito si forniscono i chiarimenti richiesti.

Secondo quanto previsto dall'OIC 31 "Fondi per rischi e oneri e Trattamento di fine rapporto", i fondi per rischi e oneri rappresentano passività di natura determinata, certe o probabili, con data di sopravvenienza o ammontare indeterminati, intendendo per potenzialità si intende una situazione, una condizione o una fattispecie esistente alla data di bilancio, caratterizzate da uno stato d'incertezza, che al verificarsi o meno di uno o più eventi futuri, potranno concretizzarsi in una perdita (passività potenziale), ovvero in un utile (attività potenziale).

In relazione al grado di realizzazione e di accadimento, gli eventi futuri possono classificarsi come probabili (quando il suo accadimento è ritenuto più verosimile del contrario), possibili (quando dipende da una circostanza che può o meno verificarsi) o remoti (quando ha scarsissime possibilità di verificarsi).

Gli accantonamenti ai fondi per rischi e oneri sono rilevati nell'esercizio in cui sono soddisfatti tutti i requisiti indicati nei paragrafi 23-26 dell'OIC 31:

"23. L'articolo 2424-bis, comma 3, codice civile detta i requisiti ed i limiti entro cui sono rilevati in bilancio i fondi per rischi e oneri, specificando, al riguardo, che "gli accantonamenti per rischi e oneri sono destinati soltanto a coprire perdite o debiti di natura determinata, di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio sono indeterminati o l'ammontare o la data della sopravvenienza".

24. L'articolo 2423-bis comma 1, numero 4, codice civile richiede, inoltre, che "si deve tener conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo".

25. I fondi per rischi e oneri accolgono, quindi, gli accantonamenti destinati a coprire perdite

o debiti aventi, alla chiusura dell'esercizio, le seguenti caratteristiche:

- natura determinata;

- esistenza certa o probabile;

- ammontare o data di sopravvenienza della passività indeterminati;

- ammontare della passività attendibilmente stimabile.

26. I fondi sono iscritti nel rispetto del principio di competenza a fronte di somme che si prevede verranno pagate ovvero di beni e servizi che dovranno essere forniti al tempo in cui l'obbligazione dovrà essere soddisfatta."

Nel caso di Findustrial il Fondo per rischi e oneri accoglie per euro 516.000 le passività potenziali che potrebbero derivare da un contenzioso legale in corso caratterizzate da uno stato di incertezza per quanto riguarda il momento di realizzazione e nell'ammontare, il cui esito dipende dal verificarsi o meno dell'evento futuro. Riguardo alla determinazione del quantum (euro 516.000) la stessa è stata eseguita sulla base del valore futuro del danno nella misura massima che la società potrebbe subire. A pag. 11 del bilancio, viene dato atto che la società ha deciso, seguendo un "processo valutativo che ha trovato attestazione in una relazione tecnica interna", di: a. Stabilire un coefficiente annuo di ammortamento degli immobili pari al 2% b. Sospendere gli ammortamenti riferiti ai beni per effetto della rivalutazione del 2008 c. Interrompere l'ammortamento per quei beni il cui valore presumibilmente realizzabile al termine del periodo di vita utile risulta uguale o superiore al valore contabile. Si tratta di scelte immotivate anche alla luce dell'OIC 16. In ogni caso dovrebbe meglio essere chiarito il processo di valutazione sottostante. Il bilancio non pare chiaro sul punto. Si può, al limite, presumere che il processo di stima, si intersechi altresì con un ulteriore aspetto, generato dall'aver appostato un fondo imposte differite (ora iscritto per circa 1.023.000 euro pag 3 stato patrimoniale) che pare generato proprio dalla rivalutazione del 2018 (vd. Pag. 31 lett. F della tabella per l'importo di euro 1.870.767). L'utilizzo di questo fondo dovrebbe coincidere con il momento di indeducibilità del relativo ammortamento rilevato civilisticamente sul valore non rilevante fiscalmente della rivalutazione. Ma se gli ammortamenti vengono sospesi per la rivalutazione e vengono poi interrotti, viene da sé che questo fondo non sarebbe recuperabile integralmente (e questo potrebbe generare anche riflessi sotto il profilo fiscale). Questa ricostruzione, poi, deve essere confrontata con il prospetto delle imposte differite e anticipate (pag 26-27) che però è di tutta evidenza, poco chiaro (art. 2427 n. 14 lett. a), laddove non si ha effettiva contezza della natura della voce

"4. Ricavi" per euro 3.532.510 (pag.27) che avrebbe appunto generato le imposte differite. Né il prospetto di riconciliazione a pag. 27, offre ausilio chiarificatore. V'è da aggiungere, poi, che nel corso dell'esercizio, la componente economica delle imposte differite e anticipate è pari a zero (contro un valore attivo di euro 149.485 dell'esercizio precedente, cfr pag.4 stato patrimoniale. Si tratta solo di talune contestazioni riservandosi ulteriori censure in esito ad una più approfondita analisi.

Ai sensi dell'OIC 16 "Immobilizzazioni materiali", il costo delle immobilizzazioni materiali, la cui utilizzazione è limitata nel tempo, deve essere sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio in relazione con la loro residua possibilità di utilizzazione. La quota di ammortamento imputata a ciascun esercizio si riferisce alla ripartizione del costo sostenuto sull'intera durata di utilizzazione.

La sistematicità dell'ammortamento è definita nel piano di ammortamento, che deve essere funzionale alla residua possibilità di utilizzazione dell'immobilizzazione.

Il valore residuo dell'immobilizzazione, inizialmente stimato nel momento della redazione del piano di ammortamento in base ai prezzi realizzabili sul mercato attraverso la cessione di immobilizzazioni simili sia per caratteristiche tecniche che per processo di utilizzazione cui sono state sottoposte, deve essere rivisto periodicamente al fine di verificare che la stima iniziale sia ancora valida.

L'ammortamento va interrotto se, in seguito all'aggiornamento della stima, il presumibile valore residuo risulta pari o superiore al valore netto contabile.

La residua possibilità di utilizzazione non è legata alla "durata fisica" dell'immobilizzazione, bensì alla sua "durata economica", cioè al periodo in cui si prevede che il cespite sarà utile alla società. Tale periodo è normalmente inferiore alla durata fisica ed è ragionevolmente stimato sulla base dei seguenti fattori:

- deterioramento fisico legato al trascorrere del tempo;
- grado di utilizzo;
- esperienza relativa alla durata economica dei cespiti dell'impresa e del settore in cui questa opera;
- stime dei produttori del cespite;
- perizie;
- obsolescenza del cespite (ricorrenza dei cambiamenti tecnologici, nuove tecnologie prevedibili al momento della stima, ecc.) e del prodotto per cui viene usato;
- correlazione con altri cespiti: se un cespite è acquisito per migliorare la funzionalità di un

altro cespite originario, ma non ne prolunga in modo apprezzabile la vita, il nuovo cespite deve essere ammortizzato sulla residua possibilità di utilizzazione del cespite originario;

- piani aziendali per la sostituzione dei cespiti;

- fattori ambientali;

- condizioni di utilizzo, quali i turni di produzione, il corretto utilizzo, il livello tecnico del personale addetto, i luoghi di utilizzo (aperti o chiusi, umidi o asciutti) ecc.;

- politiche di manutenzione e riparazione: un'inadeguata manutenzione può ridurre la durata economica del cespite, una manutenzione diligente può prolungarla, ma non indefinitamente;

- fattori economici o legali che impongono limiti all'uso del cespite.

Al riguardo gli amministratori della Findustrial, nell'esercizio 2013, sulla base del verificarsi di alcuni eventi straordinari, hanno ritenuto opportuno rideterminare la residua vita utile degli immobili strumentali della Società e senza modificare i criteri di ammortamento hanno considerato la possibilità di applicare, a partire dall'esercizio 2013, un'aliquota di ammortamento su tali immobili ridotta entro il limite massimo non inferiore alla misura dell'1,5% del costo storico rispetto all'aliquota del 3% applicata negli esercizi precedenti.

Sul nuovo piano di ammortamento degli immobili aziendali è stato rilasciato parere di congruità da un soggetto terzo indipendente.

A partire dall'esercizio 2015, inoltre, in ossequio all'OIC 16, paragrafo 62, il processo di ammortamento è stato interrotto per quegli immobili il cui presumibile valore realizzabile al termine del periodo di vita utile (determinato sulla base di una relazione di stima redatta da un tecnico) risulta uguale o superiore al valore contabile.

La società, infine ha optato per la sospensione degli ammortamenti riferiti ai maggiori valori attribuiti ai beni per effetto della rivalutazione effettuata ai sensi del D.L. 185/2008.

Tale decreto ha previsto per le imprese la possibilità di attribuire alla rivalutazione la sola valenza civilistica. Gli effetti della rivalutazione hanno posto, peraltro, un problema di fiscalità differita per le momentanee discrasie generarsi tra valori fiscali e valori di bilancio.

In tal caso le imposte differite (IRES e IRAP), sono state computate (sulla base delle aliquote IRES e IRAP al tempo vigenti) a riduzione della riserva di rivalutazione e negli anni successivi riversate a conto economico in misura corrispondente al realizzo del maggior valore (sia attraverso l'ammortamento, sia attraverso la cessione dell'immobile oppure tramite successiva riduzione di valore).

La voce 4. Ricavi della tabella di pag. 4, pari a euro 3.532.510 rappresenta il residuo non ancora riversato a conto economico della differenza temporanea che ha generato le imposte

differenti.

Quanto alla richiesta di chiarimenti rispetto al valore attivo dell'anno precedente pari a euro 149.485, si precisa che lo stesso si riferisce alle imposte anticipate (Ires e Irap) iscritte nell'esercizio 2021, sull'accantonamento a fondo rischi del contenzioso legale in corso pari a euro 516.000.

Si apre la discussione.

Prende la parola il Prof. Avv. *Ciro Esposito*, nella qualità di delegato del socio *Gianmarco Fiore*, il quale contesta le precisazioni fornite del Presidente, eccependo la tardività e la irrivalenza delle stesse, atteso che, a suo parere, avrebbero dovuto essere inserite nel documento di bilancio e, precisamente, in nota integrativa e relazione sulla gestione; in ogni caso, esprime il suo dissenso sul merito delle stesse.

Il Presidente, *Ing. Giorgio Fiore*, viene esonerato dai presenti dal dare lettura del bilancio al 31.12.2022, della nota integrativa, della relazione sulla gestione e dei relativi allegati.

Prende la parola il Presidente del Collegio sindacale, il quale richiama il contenuto della relazione dell'organo di controllo, della cui lettura viene dispensato, con il consenso di tutti i presenti.

Nessun altro intervenendo, il Presidente, *Ing. Giorgio Fiore*, propone all'assemblea di approvare i documenti di bilancio ed i relativi allegati.

L'Assemblea, pertanto, dopo ampia discussione, con il voto favorevole di tutti i presenti, e con il voto contrario dei soci *Gaia Fiore*, *Salvatore Fiore*, *Gianmarco Fiore* e la società *IL FIORE D'ORO SRL*, approva la proposta formulata dal Presidente e, pertanto:

DELIBERA

- l'approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2022, della nota integrativa e della relazione sulla gestione del Consiglio di Amministrazione, che di seguito si trascrivono in allegato;
- di acquisire agli atti sociali la relazione del Collegio Sindacale, che di seguito si trascrive in allegato;
- la destinazione del risultato conseguito nell'esercizio come da proposta formulata dal Consiglio di Amministrazione nella nota integrativa al bilancio.

Alle ore 10,25, la riunione viene sospesa per consentire la celebrazione dell'assemblea in seduta straordinaria.

Alle ore, 12,30, il Presidente riapre la riunione e, preso atto di quanto deliberato dalla assemblea straordinaria, evidenzia che non vi è più spazio per la trattazione del secondo

argomento all'ordine del giorno.

Il socio Roberto Fiore, nel ringraziare il consiglio di amministrazione uscente, propone che l'assemblea ne ratifichi l'operato.

Il Presidente mette la proposta ai voti.

Con il voto contrario dei soci Gaia Fiore, Salvatore Fiore, Gianmarco Fiore e la società IL FIORE D'ORO SRL e con il voto favorevole di tutti gli altri soci, approva la proposta sopra formulata e, pertanto,

DELIBERA

di ratificare l'operato degli amministratori cessati dalla carica in data odierna.

Si passa alla trattazione del **terzo punto** posto all'ordine del giorno.

Il Presidente, Ing. Giorgio Fiore, fa presente ai soci che, al pari di quello degli amministratori, anche l'incarico degli attuali sindaci è giunto a scadenza. Si rende, pertanto, necessario nominare il nuovo Collegio Sindacale, al quale per effetto delle disposizioni di cui al 2° comma dell'art. 2409-bis del c.c., riportate nell'art. 27 del vigente statuto sociale, deve attribuirsi anche l'esercizio della revisione legale.

Dopo breve confronto, il socio Roberto Fiore, nell'esprimere apprezzamento per il lavoro svolto dal Collegio Sindacale, ne propone la riconferma, ad eccezione del Dott. Raffaele Marcello che potrebbe essere sostituito dal Dott. Massimo Esposito.

La proposta viene messa ai voti e il Presidente dà atto che l'Assemblea, con il voto favorevole di tutti i presenti e con il voto contrario dei soci Gaia Fiore, Salvatore Fiore, Gianmarco Fiore e la società IL FIORE D'ORO SRL, approva la proposta formulata dal socio Roberto Fiore e, pertanto,

DELIBERA

- di chiamare a comporre il collegio sindacale per l'esercizio 2023, 2024 e 2025, e fino all'approvazione del bilancio relativo all'esercizio al 31.12.2025, in qualità di membri effettivi, i sigg.ri:

- **Avv. Roberto Monti**, nato a Napoli (NA) il 21.07.1946 e residente in Napoli (NA) alla via Michele Kerbaker civico 86, codice fiscale: MNT RRT 46L21 F839C - iscritto nel Registro Revisori Legali D.M. 12.04.1995 Gazzetta Ufficiale n. 31-bis del 21.04.1995 al numero 39417;
- **Dott. Pasquale Pezzullo**, nato a Frattamaggiore (NA) il 6.06.1952 e residente in Frattamaggiore (NA) alla via Vittorio Emanuele III civico 61, codice fiscale: PZZ PQL 52H06 D789X- iscritto nel Registro Revisori Legali D.M. 12.04.1995 Gazzetta Ufficiale

n. 31-bis del 21.04.1995 al numero 45278;

- Dott. **Massimo Esposito**, nato Napoli l'08/08/1959 ed ivi residente in via del Parco Margherita civico 81, codice fiscale: SPS MSM 59M08 F839A - iscritto nel Registro dei Revisori Legali D.M. 12.04.1995 Gazzetta Ufficiale n. 31-bis del 21.04.1995 al numero 21913.

In qualità di membri supplenti i sigg.ri:

- Dott. **Vincenzo Motta**, nato a Santa Maria Capua Vetere (CE) il 18.03.1959 ed ivi residente in via Spartaco civico 9, codice fiscale: MTT VCN 59C18 I234G - iscritto nel Registro Revisori Legali D.M. 15.10.1999, Gazzetta Ufficiale n. 87 del 2.11.1999 al numero 97366;
- Dott.ssa **Anna Maria Loia**, nata a Caserta (CE) il 17.08.1972 e residente in Marcianise (CE) alla via San Francesco civico 29, codice fiscale: LOI NMR 72M57 B963X - iscritto nel Registro Revisori Legali, D.M. 6.10.2003 Gazzetta Ufficiale n. 81 del 17.10.2003 al numero 130594;

- di nominare, ai sensi dell'art. 2398 del c.c., alla Presidenza del Collegio Sindacale l'Avv. **Roberto Monti**.

A questo punto, il Presidente pone in discussione la questione dei compensi.

All'esito di ampia discussione, i soci Roberto Fiore e Francesco Fiore propongono che, nell'ambito di una politica di contenimento dei costi, i compensi per l'attività di sindaco e per l'attività di revisione siano ridotti del 25% rispetto a quelli determinati per gli anni precedenti e, quindi, propone di determinare, ai sensi dell'art. 2402 del c.c., per l'intero periodo di durata dell'ufficio, al Presidente ed ai componenti effettivi del Collegio Sindacale un emolumento complessivo annuale pari ad euro 10.500,00= (diecimila e cinquecento/00) così ripartito: al Presidente euro 4.500,00= (quattromila cinquecento /00), ai Sindaci effettivi euro 3.000,00= (tremila /00) ciascuno.

La proposta viene messa ai voti e il Presidente dà atto che l'Assemblea, con il voto favorevole di tutti i presenti, con l'astensione dei soci Marco Tullio Cataldo, Matteo Tullio, Francesco Tullio Cataldo, Gabriella Fiore, Giorgio Fiore, Giovanni Fiore, Roberta Fiore, Silvana Fiore, Fabrizia Fiore e Giorgia Fiore e, con il voto contrario dei soci Gaia Fiore, Salvatore Fiore, Gianmarco Fiore e la società IL FIORE D'ORO SRL, approva la proposta sopra formulata e, pertanto,

DELIBERA

di determinare, ai sensi dell'art. 2402 del c.c., per l'intero periodo di durata dell'ufficio, il

compenso da corrispondere al Presidente ed ai componenti effettivi del Collegio Sindacale in un importo complessivo annuale pari ad euro 10.500,00= (diecimila e cinquecento/00) così ripartito: al Presidente euro 4.500,00= (quattromila e cinquecento /00), ai Sindaci effettivi euro 3.000,00= (tremila /00) ciascuno.

I sindaci presenti ringraziano per la fiducia accordata e accettano la carica loro conferita.

Con riferimento all'incarico di revisione legale, il Presidente, Ing. Giorgio Fiore, sulla base delle vigenti disposizioni statutarie riportate nell'art. 27 e di quanto previsto dall'art. 14 del D. Lgs. n. 39/2010, ribadisce quanto già precisato in relazione alla circostanza che la revisione legale può essere affidata dall'assemblea al Collegio Sindacale dal momento che tale organo è composto interamente da revisori legali.

Si apre la discussione.

Chiede a questo punto di intervenire l'Avv. Roberto Monti, il quale conferma all'assemblea che la funzione di revisione legale dei conti può essere affidata ai sindaci stessi per espressa previsione statutaria; prosegue, altresì, informando gli intervenuti sulle modalità di svolgimento delle attività di revisione, anche con riguardo alle ore e alle risorse professionali all'uopo previste e ritenute adeguate in relazione all'ampiezza e alla complessità dell'incarico, richiamando pure le attività eseguite durante il precedente triennio.

Il Presidente propone, dunque, che la funzione di revisione legale dei conti sia affidata ai sindaci appena nominati e, all'esito della votazione, dà atto che l'assemblea, con il voto contrario dei soci Gaia Fiore, Salvatore Fiore, Gianmarco Fiore e la società IL FIORE D'ORO SRL e con il voto favorevole di tutti gli altri soci, approva la proposta sopra formulata e, pertanto,

DELIBERA

di conferire l'incarico di revisione legale dei conti allo stesso Collegio Sindacale, per il triennio 2023/2025 e fino all'approvazione del bilancio d'esercizio al 31.12.2025.

A questo punto, il Presidente pone in discussione la questione dei compensi per l'attività di revisione.

All'esito di ampia discussione, i soci Roberto Fiore e Francesco Fiore propongono che, nell'ambito di una politica di contenimento dei costi, anche i compensi per l'attività di revisione siano ridotto del 25% rispetto a quelli determinati per gli anni precedenti e, quindi, propone di fissare in complessivi euro 10.500,00= (diecimila e cinquecento/00), il compenso annuale spettante ai sindaci per l'incarico di revisione legale da ripartire in egual misura tra essi.

La proposta viene messa ai voti e il Presidente dà atto che l'Assemblea, con il voto favorevole di tutti i presenti, con l'astensione dei soci Marco Tullio Cataldo, Matteo Tullio, Francesco Tullio Cataldo, Gabriella Fiore, Giorgio Fiore, Giovanni Fiore, Roberta Fiore, Silvana Fiore, Fabrizia Fiore e Giorgia Fiore e, con il voto contrario dei soci Gaia Fiore, Salvatore Fiore, Gianmarco Fiore e la società IL FIORE D'ORO SRL, approva la proposta sopra formulata e, pertanto,

DELIBERA

di determinare in complessivi euro 10.500,00= (diecimila e cinquecento/00), il compenso annuale spettante ai sindaci per l'incarico di revisione legale da ripartire in egual misura tra essi.

Il Presidente, Ing. Giorgio Fiore, a questo punto dichiara chiusa la seduta alle ore 13,00, previa lettura ed approvazione del presente verbale.

IL SEGRETARIO

(Sig.ra Anna Russo)

IL PRESIDENTE

(Ing. Giorgio Fiore)

"Il sottoscritto Dott. Angelo Raffaele Carrizzo, 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".

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Napoli. Autorizzazione n. 38220/80-bis del 22.10.2001.

