

COMALCA SCARL

Sede in VIALE EUROPA LOCALITA' GERMANETO -88100 CATANZARO (CZ) Capitale sociale Euro
5.131.400,00 i.v.

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2011

Signori Soci,

questo C.d.A., insediatosi nel settembre del 2011, sottopone al Vs. esame, ai fini della sua approvazione, il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2011, accompagnato dalla presente Relazione ai sensi dell'art. 2428 del c.c., che presenta un risultato negativo pari a Euro (291.079) mentre quello precedente si è chiuso con un risultato negativo pari ad Euro (1.250.203).

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

La Vostra Società svolge la propria attività nel settore della gestione di mercati Agroalimentari nell'unica sede di Catanzaro.

Nel rispetto delle disposizioni di cui al 3° comma dell'art. 2428 c.c. preliminarmente Vi informiamo che la Società non ha da segnalare

- l'effettuazione di attività di ricerca e sviluppo,
- né rapporti con altre imprese collegate, controllate o controllanti,
- né la detenzione di quote o azioni indicate ai punti 3 e 4 del sopra citato comma.

Fatti di rilievo verificatisi nell'esercizio

Non vi sono fatti di rilievo, verificatisi nell'esercizio 2011, da segnalareVi oltre alla nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione che, si è insediato nel mese di settembre 2011.

Il nuovo C.d.a. ha proseguito l'azione avviata dagli amministratori uscenti volta ad ottimizzare l'utilizzo degli stands e degli altri spazi aziendali, a razionalizzare i costi ed ad accrescere i ricavi.

Nel corso dell'esercizio sono arrivate a definizione le vertenze pendenti con due operatori, con contestuale cessazione dei rispettivi contenziosi.

Andamento della gestione**Andamento economico generale**

L'economia italiana è stata caratterizzata nell'anno 2011 da risultati modesti. La crescita del Prodotto Interno Lordo è stata di circa mezzo punto percentuale.

La fase di recessione è da ricondurre alle passate e presenti crisi di liquidità internazionali che, originate dalla finanza, hanno ormai in pieno investito l'economia reale.

Per quanto riguarda la dinamica del mercato del lavoro si segnala che il livello occupazionale in Calabria si è ridotto rispetto all'esercizio precedente.

Sviluppo della domanda e andamento dei mercati in cui opera la società

Nel corso del 2011 anche il mercato della vendita degli ortofrutticoli ha subito la crisi economica, rendendo lento e faticoso il recupero dei livelli di vendite di qualche anno fa, sebbene, un lieve aumento rispetto all'esercizio precedente si può intravedere nei corrispettivi per ingressi al centro agroalimentare, cosa che fa sperare in un recupero prospettico del mercato. In questo senso si sta impegnando questo Consiglio anche con manifestazioni di promozione della struttura che ancora non riesce ad esprimere tutte le proprie potenzialità, non essendo sufficientemente conosciuta dai consumatori privati.

Principali dati economici

Il conto economico riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	31/12/2011	31/12/2010	Variazione
Ricavi netti	450.141	426.535	23.606
Costi esterni	734.804	588.410	146.394
Valore Aggiunto	(284.663)	(161.875)	(122.788)
Costo del lavoro	195.865	174.325	21.540
Margine Operativo Lordo	(480.528)	(336.200)	(144.328)
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	466.907	610.040	(143.133)
Risultato Operativo	(947.435)	(946.240)	(1.195)
Proventi diversi	304.517	252.394	52.123
Proventi e oneri finanziari	(96.535)	(98.966)	2.431
Risultato Ordinario	(739.453)	(792.812)	53.359
Componenti straordinarie nette	491.960	(457.391)	949.351
Risultato prima delle imposte	(247.493)	(1.250.203)	1.002.710
Imposte sul reddito	43.586		43.586
Risultato netto	(291.079)	(1.250.203)	959.124

Il conto economico evidenzia un aggravio di costi esterni ed un apparente aumento del costo del personale. Con riguardo ai costi esterni, gli aumenti derivano da un maggiore consumo di elettricità, atteso che quasi tutti gli stands sono stati assegnati, con conseguenti maggiori consumi di elettricità parallelamente a maggiori ricavi, e che sono aumentate le tariffe elettriche. Sono state sostenute, inoltre spese legali in conseguenza delle azioni di recupero crediti v/ i morosi.

Quanto al costo del personale, l'aumento deve essere considerato apparente atteso che nell'esercizio 2010 un dipendente, a seguito di un infortunio, è stato assente per circa tre mesi facendo diminuire il costo del lavoro dell'anno. Detto costo sconta, inoltre, gli aumenti salariali dovuti al passaggio di livello di alcuni impiegati nel gennaio 2011.

E' significativa, inoltre, la posta riguardante gli ammortamenti che sono diminuiti sensibilmente essendo terminato il processo di ammortamento di alcuni cespiti di una certa rilevanza nel patrimonio aziendale. Gli oneri finanziari sono in linea con il precedente esercizio e con il piano di ammortamento del mutuo in essere.

Complessivamente il risultato operativo è in linea con gli esercizi precedenti, ma gli sforzi profusi da questo Consiglio volti ad aumentare i ricavi, contenere alcuni costi e adottare una nuova politica di marketing anche verso i privati consumatori, potrebbe portare i suoi frutti nel prossimo futuro.

Quanto, infine, alle poste straordinarie e alle imposte, sia le prime che le seconde sono influenzate particolarmente dalla plusvalenza di cui beneficerà il Comalca per altri sette anni, formatasi a seguito della vendita nel 2008 di un quoziente immobiliare alla Regione Calabria.

La stessa plusvalenza ha comportato in questo esercizio l'emersione di un risultato fiscale positivo da cui è scaturito il debito d'imposta, mentre nei precedenti esercizi ha consentito di compensare tutte le perdite pregresse che hanno assorbito le imposte teoricamente formatesi nei tre anni precedenti.

Principali dati patrimoniali

Lo stato patrimoniale riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

Riclassificazione dello stato patrimoniale

Descrizione	COMALCA SCARL 31/12/2011	COMALCA SCARL 31/12/2010
ATTIVO		
Attività disponibili	2.285.760	5.455.286
Liquidità immediate	735.379	1.591.482
Liquidità differite	1.550.381	3.863.804
Rimanenze finali		
Attività fisse	26.472.666	24.528.429
Immobilizzazioni immateriali	504	756
Immobilizzazioni materiali	18.869.615	19.389.843
Immobilizzazioni finanziarie	7.602.547	5.137.830
CAPITALE INVESTITO	28.758.426	29.983.715
PASSIVO		
Debiti a breve	812.246	5.588.740
Debiti a medio/lungo	17.223.655	13.381.369
Mezzi propri	10.722.525	11.013.606
FONTI DEL CAPITALE INVESTITO	28.758.426	29.983.715

Dallo stato patrimoniale riclassificato emerge la solidità patrimoniale della società (ossia la sua capacità mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine) infatti lo stato patrimoniale riclassificato per liquidità crescente ed esigibilità crescente evidenziano che le attività fisse, pari al 92% del capitale investito sono finanziate con capitale fisso (mezzi propri) e fonti di finanziamento a lungo termine (debiti a medio/lungo) per una percentuale pari al 97% del capitale investito; una tale correlazione fonti impieghi rende improbabili future tensioni finanziarie per lo meno nel medio termine. Inoltre, grazie all'operazione realizzata nel 2008 con la vendita del quoziente immobiliare che assicura un incasso annuo di € 490.000 circa, risulta possibile coprire la transazione con la Maire/Tecnimont, costruttrice del Centro, e le rate di mutuo recentemente riscadenzate con la banca BIIS. A tal proposito il CdA deve evidenziare che il miglioramento della posizione finanziaria è stato possibile, grazie al socio Camera di Commercio, che, condividendo le iniziative e le prospettive del Centro Agroalimentare, ha ricapitalizzato per circa € 1.000.000 nel corso dei primi mesi del 2010.

In merito ai crediti a medio lungo termine sono costituiti in massima parte dal credito verso la Regione Calabria per la vendita del quoziente immobiliare di cui si è discusso sopra, per la parte che scade oltre l'anno, mentre per i debiti a medio lungo termine le voci più rilevanti sono i residui da pagare della transazione Maire/Tecnimont e le rate di mutuo a scadere oltre il prossimo esercizio della banca BIIS per come accennato sopra.

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

Tenuto conto del ruolo sociale dell'impresa come evidenziato anche dal documento sulla relazione sulla gestione del Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli esperti contabili, si ritiene opportuno fornire le seguenti informazioni attinenti l'ambiente e al personale.

Personale

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati infortuni sul lavoro, né sono state accertate malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti, né vi sono state vertenze di lavoro di alcun genere con dipendenti o collaboratori.

Ambiente

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati danni causati dalla Vs. Società all'ambiente verso il quale il Cda presta la dovuta attenzione.

Investimenti

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati investimenti nelle seguenti aree:

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio
Terreni e fabbricati	61.477
Impianti e macchinari	7.562
Attrezzature industriali e commerciali	(111.636)
Altri beni	(10.975)

La dismissione di attrezzature attiene alla cessione delle attrezzature di laboratorio obsoleto ed inutilizzato fin dalla sua realizzazione.

Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile, il Cda comunica non vi è stato l'utilizzo di strumenti finanziari.

Rischio di credito

Quanto ai rischi su crediti che derivavano dai vecchi e noti contenziosi con gli operatori e relativi agli anni pregressi fino ai crediti maturati a tutto il 31 ottobre 2007, Vi ricordiamo che già nel precedente Bilancio venne stanziato un cospicuo Fondo di Svalutazione dei crediti a copertura dei relativi rischi di perdite che pertanto sono ampiamente coperti, mentre per i crediti formatisi negli esercizi recenti il Cda effettua un costante monitoraggio di essi per cui il rischio di nuove perdite è sufficientemente contenuto.

Rischio di liquidità

Non vi sono rischi di liquidità atteso che, per come già evidenziato, le rate degli impegni a scadere sono coperte dai canoni di leasing operativo concluso con la Regione Calabria relativamente ad alcuni immobili, mentre le spese di gestione trovano copertura nei ricavi derivanti dalla gestione.

I rapporti con gli operatori della stecca mercato

Come già accennato nella relazione al precedente Bilancio la Vs. Società è pervenuta ad instaurare rapporti equilibrati e continuativi con tutti gli operatori tranne due di essi per il quale è stata avviata l'azione legale di sgombero che si sono concluse nel novembre del 2011 per la prima e il 24 gennaio 2012 per la seconda.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Quanto ai fatti di rilievo verificatisi nel primo scorcio del corrente anno Vi segnaliamo che in gennaio il CdA, a seguito dei danni subiti dagli operatori in conseguenza del noto sciopero dell'autotrasporto, ha riconosciuto agli operatori in linea con i pagamenti un abbattimento del 50% del canone relativo al mese di gennaio 2012. Vi informiamo, inoltre, che recentemente si è verificato l'incendio di un autocarro che ha prodotto danni per i quali il CdA si è attivato per avviare le pratiche assicurative.

Evoluzione prevedibile della gestione

Il Consiglio di Amministrazione ritiene doveroso segnalarVi di aver avviato una serie di azioni finalizzate ad ulteriore riduzione dei costi, all'eliminazioni di diseconomia ed al conseguimento di nuovi ricavi, con la ferma consapevolezza, che tutto il C.d.A. vuole trasmettere ai soci, che la gestione caratteristica del COMALCA non può in queste condizioni trovare una linea di equilibrio tra costi e ricavi avendo sempre uno sbilanciamento in negativo.

Per quanto concerne i Ricavi Vi informo che è stato recentemente concluso il contratto per la locazione del Bar che sarà funzionante ed operativo dai primi giorni del mese di maggio, e che sono stati definitivamente assegnati i box ancora disponibili e per i quali era stata pubblicata la relativa manifestazione di interesse.

Per ciò che attiene la riduzione dei costi della gestione caratteristica prossimamente verranno formalizzati le assegnazioni degli appalti di pulizia e di manutenzione degli impianti che produrranno un abbattimento dei costi per tali servizi di oltre il 30%. Vi ricordo altresì che è stato definitivamente sospeso il contratto di vigilanza mercato che produceva ulteriori costi.

In merito all'utilizzo delle aree ancora libere, il C.d.A. sta proseguendo nell'attività di progettazione, in linea

con gli strumenti urbanistici, di un centro polivalente al servizio di enti pubblici e privati con annessi servizi commerciali.

Per quanto riguarda la riconversione dei locali adibiti a celle frigorifere per la creazione di una piattaforma del freddo, conservazione alimenti e servizi annessi, sul progetto presentato e per una spesa di € 661.141,00 la Regione Calabria, a valere sui fondi PSR Calabria 2007-2013, Misura 123, ha riconosciuto a COMALCA, un finanziamento di € 330.570,00.

Il C.d.A., ritenendo l'investimento troppo oneroso e poco redditizio, lascia ai soci la decisione di addivenire alla sua realizzazione attraverso il reperimento di altrettanto risorse finanziarie.

Sono inoltre allo studio del C.d.A., altre diverse ipotesi di investimento nel settore dell'energia (impianto fotovoltaico). Da un attento sopralluogo l'area sfruttabile è circa 7.000 mq con una produzione complessiva massima di 700 kw annuali. Cio' in considerazione del fatto che una larga superficie dei tetti è sovrastata da lucernai utilizzabili esclusivamente per le falde esposte a sud. Sulla base di queste valutazioni l'impianto realizzabile avrebbe un costo orientativo di euro 1.500.000 per il quale il consorzio sarebbe chiamato ad effettuare un mutuo-leasing. Questo investimento è stato preso fortemente in considerazione perché dal prospetto di calcolo effettuato, tenendo conto dell'incentivo del Conto Energia, del risparmio dell'autoconsumo e dei ricavi della vendita di energia, sono ipotizzabili ricavi e risparmi quantificati prudentemente tra i 150.000 ed i 200.000 euro annui nel breve e medio periodo, quindi l'investimento iniziale potrebbe essere ammortizzato nel volgere di 4 anni-cinque anni, determinando successivamente un flusso di cassa progressivamente crescente.

Nella conduzione di tutte le iniziative intraprese, l'azione del Consiglio di Amministrazione è sempre ispirata alla salvaguardia e valorizzazione del patrimonio sociale nell'interesse dell'intera compagine societaria.

Documento programmatico sulla sicurezza

Ai sensi dell'allegato B, punto 26, del D.Lgs. n. 196/2003 recante Codice in materia di protezione dei dati personali, gli amministratori danno atto che la Società si è adeguata alle misure in materia di protezione dei dati personali, alla luce delle disposizioni introdotte dal D.Lgs. n. 196/2003 secondo i termini e le modalità ivi indicate. In particolare segnalano che il Documento Programmatico sulla Sicurezza è depositato presso la sede sociale e liberamente consultabile, inoltre si è provveduto al suo aggiornamento in data 31/03/2011.

Rivalutazione dei beni dell'impresa ai sensi del decreto legge n. 185/2008

La vostra società si è avvalsa della rivalutazione facoltativa dei beni d'impresa di cui alla legge n. 342/2000. La rivalutazione ha portato alla costituzione di un fondo di riserva di € 6.848.687,17.

La rivalutazione è stata quantificata in sede di redazione del bilancio di esercizio 2008, a seguito di apposita perizia.

Si attesta, pertanto, che la rivalutazione dei beni non eccede i limiti di valore indicati al comma 3 dell'articolo 11 della legge n. 342/2000, richiamato dall'articolo 15, comma 23, del D.L. n. 185/2008 convertito con modificazioni dalla legge n. 2/2009.

Destinazione del risultato d'esercizio

Quanto al risultato di esercizio il CdA propone all'assemblea di provvedere alla copertura della perdita utilizzando la riserva di rivalutazione ex DL 185/08:

perdita d'esercizio al 31/12/2011	Euro	(291.079)
Riserva di rivalutazione DL 185/2008	Euro	(291.079)

Con la presente Relazione il C.d.A. ritiene di aver fornito, ai sensi dell'art. 2428 codice civile, un'analisi fedele, equilibrata ed esauriente della situazione della Società e del risultato di gestione nel suo complesso.

Catanzaro, 28 marzo 2012

Presidente del Consiglio di amministrazione
Daniele Rossi