

**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 31/12/2012**

Signori Soci,

questo C.d.a. sottopone al Vs. esame, ai fini della sua approvazione, il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2012 formato da Conto del Patrimonio, Conto economico e Nota integrativa, accompagnato dalla presente Relazione ai sensi dell'articolo 2428 del c.c.; esso presenta un risultato positivo pari a Euro 4.553,00 mentre l'esercizio precedente presentava un risultato negativo di (291.079).

**Condizioni operative e sviluppo dell'attività**

La Vostra Società, come è a Vs. conoscenza, svolge la propria attività nel settore della gestione di mercati agroalimentari nell'unica sede di Catanzaro.

Per quanto riguarda le informazioni di cui al 3° comma dell'art. 2428 c.c., Vi informiamo che non vi sono da segnalare rapporti con società collegate, controllate o controllanti.

Vi informiamo, altresì, che la Società non ha svolto attività di ricerca e sviluppo.

***Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio***

Nella relazione sulla gestione del bilancio al 31.12.2011, il Consiglio di Amministrazione Vi segnalava di aver intrapreso una serie di azioni finalizzate alla riduzione dei costi, all'eliminazione di diseconomie ed al conseguimento di nuovi ricavi che avrebbero avuto ripercussioni positive sulla gestione caratteristica della società.

Così è stato. Nel corso del 2012 si è provveduto a razionalizzare le spese per i servizi di pulizia e manutenzione, ad abolire la vigilanza privata e la figura del Direttore di Mercato che considerata la specificità del rapporto contrattuale in essere con gli stessi operatori (locazioni) non si aveva ragione di garantirne la formale presenza.

Sul versante delle locazioni sono state proseguite tutte le azioni finalizzate all'integrale utilizzo e messa a reddito degli immobili e degli spazi disponibili. E' stato locato il bar, è stato rimodulato il contratto per i locali lavorazione, sono stati stipulati nuovi contratti di locazione per gli stand 25 e 15, mentre è stata espletata la manifestazione di interesse per la locazione del box n.4 il cui contratto è stato stipulato nel mese di febbraio 2013.

La rivisitazione dell'organizzazione interna del personale ed una maggiore responsabilizzazione dei dipendenti del Centro Ingressi ha fatto registrare un leggero incremento degli incassi per l'entrata al Mercato. Nella conduzione di tutte le iniziative intraprese, l'azione del Consiglio di Amministrazione, nel rispetto della propria missione, è sempre stata ispirata alla salvaguardia e valorizzazione del patrimonio sociale nell'interesse dell'intera compagine societaria dimostrandosi propositivo nei confronti di quegli operatori del mercato in regola con il pagamento dei canoni di locazione, "abbuonando" loro metà della mensilità del mese di gennaio 2012 per le problematiche inerenti lo sciopero degli autotrasportatori e la crisi economica incombente.

L'azione di comunicazione del valore di questo mercato di interesse regionale, si è concretizzata con la creazione del sito, la stampa di un calendario di mercato, depliant informativi, insegne e striscioni nonché con l'organizzazione di due importanti eventi: il decennale dell'inizio attività voluto dalla Camera di Commercio di Catanzaro, socio di maggioranza, e il Natale in fabbrica.

Tra le diverse ipotesi di sviluppo, è stato sottoposto all'attenzione dei soci, nell'Assemblea del 10 ottobre 2012, la realizzazione di un impianto fotovoltaico dalla potenza di 660,00 kWp.

Il 29 marzo 2013, l'impianto fotovoltaico, progettato e realizzato per avere il massimo rendimento, è stato allacciato alla rete ENEL.

La produzione di energia fotovoltaica consentirà da una parte di contrarre i costi di energia elettrica e dall'altra di conseguire ricavi per la cessione di parte dell'energia prodotta.

## Andamento della gestione

### Andamento economico generale

L'economia italiana è stata caratterizzata nell'anno 2012 da risultati ancora peggiori rispetto alle annualità precedenti. Il Prodotto Interno Lordo ha fatto registrare risultati negativi nel ns. Paese collocandolo fra gli ultimi posti nell'Area Euro, anch'essa caratterizzata da una flessione economica rispetto agli anni precedenti. La fase di ristagno ha prodotto una ulteriore decrescita del livello occupazionale e non si intravedono a breve termine segnali di miglioramento del quadro economico previsionale.

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

Nel corso del 2012 anche il mercato ortofrutticolo, così come la gran parte dei settori dell'economia italiana, ha registrato un evidente ristagno che non lascia intravedere entro breve termine significativi margini di ripresa.

### Andamento della gestione nei settori in cui opera la società

Per quanto riguarda la vostra società, l'esercizio trascorso deve intendersi sostanzialmente positivo tenuto conto del seppur lieve incremento dei propri ricavi che, unitamente ad una politica di oculato contenimento dei costi, ha consentito di esporre un, seppure modestissimo, risultato economico positivo.

Nella tabella che segue sono indicati i risultati conseguiti negli ultimi due esercizi in termini di valore della produzione, margine operativo lordo e il Risultato economico prima delle imposte.

	31/12/2012	31/12/2011
valore della produzione	813.256	754.658
margine operativo lordo	(546.808)	(480.528)
Risultato prima delle imposte	4.553	(247.493)

Si rileva agevolmente che la gestione caratteristica della Società, per come più volte segnalato, presenta margine lordo operativo negativo per effetto essenzialmente degli elevati ammortamenti, degli oneri fiscali che incidono in misura molto rilevante e degli oneri finanziari sui mutui.

### Principali dati economici

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

	31/12/2012	31/12/2011	Variazione
Ricavi netti	442.518	450.141	(7.623)
Costi esterni	792.514	734.804	57.710
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>(349.996)</b>	<b>(284.663)</b>	<b>(65.333)</b>
Costo del lavoro	196.812	195.865	947
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>(546.808)</b>	<b>(480.528)</b>	<b>(66.280)</b>
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	465.296	466.907	(1.611)
<b>Risultato Operativo</b>	<b>(1.012.104)</b>	<b>(947.435)</b>	<b>(64.669)</b>
Proventi diversi	370.738	304.517	66.221
Proventi e oneri finanziari	(131.854)	(96.535)	(35.319)
<b>Risultato Ordinario</b>	<b>(773.220)</b>	<b>(739.453)</b>	<b>(33.767)</b>
Componenti straordinarie nette	777.773	491.960	287.381
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>4.553</b>	<b>(247.493)</b>	<b>253.614</b>
Imposte sul reddito		43.586	(43.586)
<b>Risultato netto</b>	<b>4.553</b>	<b>(291.079)</b>	<b>297.200</b>

Il Conto economico, a fronte di ricavi sostanzialmente costanti della gestione caratteristica, evidenzia una significativa crescita dei costi esterni dovuta all'aumento delle tariffe elettriche e delle assicurazioni, nonché agli interessi sui mutui - iscritti in bilancio secondo il nuovo piano di ammortamento riformulato con le banche

mutuanti – ed alle imposte locali particolarmente elevate; l'aumento delle tariffe è stato parzialmente recuperato mediante i rimborsi a carico della Regione Calabria per effetto del contratto di leasing operativo. Quanto agli altri costi, sono rimasti sostanzialmente costanti sia il costo del personale che gli ammortamenti dell'esercizio.

Quanto agli altri componenti positivi di reddito, risulta l'incremento dei proventi diversi, derivanti dai rimborsi addebitati ai conduttori, mentre il risultato finale positivo è stato determinato dalle rilevanti componenti straordinarie.

Con riferimento alle poste straordinarie, esse sono influenzate particolarmente dalla plusvalenza di cui beneficerà il Comalca, ancora per altri anni, formatasi a seguito della vendita nel 2008 di un quoziente immobiliare alla Regione Calabria e da altri oneri risultati prescritti e, quindi, non più dovuti.

I componenti straordinari positivi non ha comportato in questo esercizio imponibili fiscali per cui non ci sono imposte erariali da iscrivere in bilancio.

Fra le partite straordinarie negative Vi segnaliamo la cancellazione della partecipazione nel "Consorzio Catanzaro 2000" di €. 1,571,00, in stato di scioglimento e liquidazione, il cui capitale è azzerato.

Vi segnaliamo, infine, che seppure maturati e richiesti, non sono stati prudentemente contabilizzati i proventi maturati a carico della Regione Calabria per i ritardati pagamenti dei canoni del contratto di leasing operativo in attesa di ricevere riscontro dei relativi conteggi.

### Principali dati patrimoniali

Lo stato patrimoniale riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente consente di evidenziare la solidità patrimoniale della società, ossia la sua capacità mantenere l'equilibrio finanziario nel medio - lungo termine, per come si rileva dai dati riportati di seguito:

#### Riclassificazione dello stato patrimoniale

Descrizione	COMALCA SCARL 31/12/2012	COMALCA SCARL 31/12/2011
<b>ATTIVO</b>		
<b>Attività disponibili</b>	<b>1.973.479</b>	<b>2.285.760</b>
Liquidità immediate	425.572	735.379
Liquidità differite	1.547.907	1.550.381
<b>Attività fisse</b>	<b>25.922.078</b>	<b>26.472.666</b>
Immobilizzazioni immateriali	2.235	504
Immobilizzazioni materiali	18.549.207	18.869.615
Immobilizzazioni finanziarie	7.370.636	7.602.547
<b>CAPITALE INVESTITO</b>	<b>27.895.557</b>	<b>28.758.426</b>
<b>PASSIVO</b>		
	31/12/2012	31/12/2011
<b>Debiti a breve</b>	<b>786.213</b>	<b>812.246</b>
<b>Debiti a medio/lungo</b>	<b>16.382.266</b>	<b>17.223.655</b>
<b>Mezzi propri</b>	<b>10.727.078</b>	<b>10.722.525</b>
<b>FONTI DEL CAPITALE INVESTITO</b>	<b>27.895.557</b>	<b>28.758.426</b>

Dallo stato patrimoniale riclassificato per liquidità ed esigibilità crescente emerge la solidità patrimoniale della società; infatti si evidenziano che le attività fisse, pari ad oltre il 92% del capitale investito sono finanziate con mezzi propri e con fonti di finanziamento a medio e lungo termine per una percentuale pari a circa il 97% del capitale investito; una tale correlazione fonti/ impieghi rende improbabili future tensioni finanziarie.

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 le rate della transazione con la Maire/Tecnimont, costruttrice del Centro, e le rate di mutuo recentemente riscadenzate con la banca BIIS.

In merito ai crediti a medio lungo termine, Vi segnaliamo che essi 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 già detto prima.

### **Conti d'ordine**

Nei conti d'ordine è stato evidenziato l'impegno assunto per completare la realizzazione dell'impianto fotovoltaico che, per come già detto prima, è in corso alla chiusura dell'esercizio 2012.

### **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 il personale.

#### **Personale**

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati incidenti né infortuni gravi sul lavoro del personale iscritto al libro matricola, né si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing.

A tal proposito Vi segnaliamo che nel corso dell'esercizio la nostra società ha adottato le necessarie misure stabilite dalla legge in materia di sicurezza del personale.

#### **Ambiente**

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati danni causati all'ambiente, né sono state inflitte sanzioni per reati o danni ambientali.

### **Investimenti**

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

	<b>Immobilizzazioni</b>	<b>Acquisizioni dell'esercizio</b>
Terreni e fabbricati		16.519
Impianti in corso di realizzazione		124.000
Attrezzature industriali e commerciali		400
Altri beni		3.219

Trattasi di spese di manutenzione straordinaria dei fabbricati di modesta entità, portate ad incremento del valore degli stessi, nonché dell'investimento avviato per l'impianto di produzione di energia fotovoltaica che andrà in produzione nel 2013. I restanti investimenti sono relativi ad acquisti di attrezzature e macchine / arredi d'ufficio di modesta entità.

### **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 che la Vs. Società non ha utilizzato strumenti finanziari; quanto agli altri rischi di cui al predetto comma si comunica:

#### 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 formati negli esercizi recenti il Cda sta effettuando un loro costante monitoraggio per cui il rischio di perdite appare sufficientemente contenuto.

#### Rischio di liquidità

Non si ritengono sussistenti 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 correnti di 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 quasi tutti gli operatori; per quelli inadempienti è stata conclusa l'azione legale di sfratto e successivo sgombero per cui sono state avviate le iniziative volte alla loro locazione in parte già concluse.

#### Rischio di mercato

Quanto ai rischi di mercato si ritiene che essi non sussistono atteso che l'utenza, costituita da operatori del mercato all'ingrosso particolarmente del settore ortofrutticolo non ha ragione di allontanarsi dalla ns. struttura specificamente attrezzata per la loro attività, essendo, tra l'altro l'unica struttura del genere funzionante a regime in tutta la Regione Calabria.

#### **Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

Dopo la chiusura dell'esercizio 2012 Vi segnaliamo che è stata conclusa la realizzazione dell'impianto fotovoltaico che è entrato in funzione entro il termine utile, stabilito dalla legge, per fruire delle agevolazioni e che è stato concesso in locazione lo stand resosi libero nel 2012.

#### **Evoluzione prevedibile della gestione**

Nel corso del 2013 si prevede di migliorare la gestione caratteristica anche mediante l'implementazione di servizi informatici per la rilevazione dei prezzi e l'acquisizione di altre informazioni utili allo scopo di offrire maggiori prestazioni ed ottimizzare la fruibilità dell'intera struttura.

Si prevede la costituzione di un apposito pool che procederà a dare impulso al recupero dei crediti con una azione mirata a chiudere le vecchie situazioni creditorie.

In merito all'utilizzo delle aree ancora libere, il Consiglio di Amministrazione proseguirà nell'attività di verifica, in linea con gli strumenti urbanistici vigenti, per la costruzione di un centro polivalente al servizio di enti pubblici e privati con annessi servizi commerciali.

Al fine di meglio precisare il ruolo e le funzioni che le strutture mercato devono avere nella nostra economia, è intenzione del C.d.A. attivarsi presso i soci di riferimento e le istituzioni interessate per poter ridefinire la forma di intervento nel settore del commercio all'ingrosso dei prodotti agroalimentari non solo per favorire lo sviluppo economico e occupazionale ma anche per poter incidere efficacemente sul costo della vita, sul rapporto fra prezzi alla produzione e quelli al consumo, sul miglioramento e il controllo della qualità, sullo sviluppo della educazione alimentare.

#### **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**

Il Cda propone all'assemblea dei soci di destinare il risultato d'esercizio come segue:

<b>Risultato d'esercizio al 31/12/2012</b>	<b>Euro</b>	<b>4.353</b>
5% a riserva legale	Euro	4.353

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato.

Presidente del Consiglio di amministrazione

Daniele Rossi

Catanzaro, 25 marzo 2013