

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 31/12/2013

Signori Soci,
questo C.d.a. sottopone al Vs. esame per l'approvazione, il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2013 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 278.007,00 a fronte di un utile di 4.553,00 dell'esercizio precedente.

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

Nelle relazioni sui bilanci precedenti, questo Consiglio segnalava di aver intrapreso una serie di azioni finalizzate alla ottimizzazione delle risorse ed al conseguimento di nuovi ricavi.

Nel corso dell'anno 2013 l'azione dell'Organo Amministrativo si è concentrata sul miglioramento della gestione caratteristica con contenimento dei costi e aumento dei ricavi.

Una adeguata implementazione dei servizi informatici, l'oculata rivisitazione dell'organizzazione interna del personale ed una maggiore responsabilizzazione dei dipendenti ha fatto registrare un ulteriore incremento degli incassi del Centro Ingressi i cui effetti positivi si possono constatare anche nel primo scorcio del corrente esercizio.

Sono state proseguite tutte le azioni finalizzate all'integrale utilizzo e messa a reddito degli immobili e degli spazi disponibili.

Tutti gli stand risultano locati tranne i locali adibiti a celle frigo per cui è in corso una manifestazione di interesse verso gli operatori del mercato.

L'azione di comunicazione per valorizzare una struttura di interesse regionale, si è concretizzata con la partecipazione alla Fiera Mediterranea Food & Beverage oltre che con la stampa del tradizionale calendario di mercato, di depliant informativi e striscioni.

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, dimostrando disponibilità nei confronti degli operatori del mercato cercando di venire incontro, ove possibile, alle loro esigenze.

Quanto alle diverse ipotesi di sviluppo, l'impianto fotovoltaico dalla potenza di 660,00 kWp sottoposto all'attenzione dei soci nell'Assemblea del 10 ottobre 2012, è stato allacciato alla rete ENEL il 29 marzo 2013 ed ha dato i primi positivi risultati sia sotto il profilo della contrazione dei costi di energia elettrica che sotto il profilo del conseguimento di ricavi per la cessione di parte dell'energia prodotta.

A conclusione dell'esercizio 2013 questo C.d.A, come da delibera assembleare del 7 novembre 2012, con il supporto determinante del Socio di riferimento Camera di Commercio di Catanzaro ed utilizzando l'intervento finanziario di Banca Nuova, che ha anticipato le risorse necessarie a fronte

di cessione di crediti verso Regione Calabria, ha estinto in via transattiva il residuo debito verso Tecnimont (già Fiat Engineering) con contestuale e reciproca rinuncia alle vertenze giudiziarie, mediante versamento a saldo e stralcio della somma di €. 650.000,00 e conseguendo una sopravvenienza attiva di € 662.500,00.

Andamento della gestione

Andamento economico generale

L'economia italiana è stata caratterizzata negli ultimi anni da risultati non buoni; nel 2013 il trend non è migliorato 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 in generale una ulteriore decrescita dei livelli occupazionali e non si intravedono a breve termine segnali di significativo miglioramento del quadro economico previsionale. Seppure in presenza di questo quadro molto preoccupante la Vs. Società, nel rispetto della propria missione non incentrata sul profitto, ha mantenuto i livelli occupazionali ed è venuta incontro a numerose esigenze degli operatori economici conduttori degli stands ai quali, pur in presenza di incisive azioni giudiziarie promosse da questo C.d.a. volte a far rispettare i contratti di locazione a tutela dell'integrità del patrimonio della Vs. Società, quando necessario e possibile è venuto incontro agli stessi Operatori tenendo conto delle difficoltà attuali derivanti dal degradato andamento dell'economia.

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

Nel corso del 2013 anche il mercato ortofrutticolo, così come la gran parte dei settori dell'economia italiana, ha registrato un andamento mediocre che non lascia intravedere entro breve termine significativi margini di ripresa; ciononostante la Vs. Società ha messo a reddito tutti gli stands del Centro Agroalimentare.

Andamento della gestione

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 migliorare il risultato economico della gestione caratteristica.

Il risultato positivo complessivo del Bilancio è stato conseguito, per come accennato prima, a seguito della definizione transattiva con il ns. maggior creditore, Tecnimont – già Fiat Engineering, Impresa realizzatrice dell'intero complesso produttivo - che essendo creditore ancora di una rilevante somma, a suo tempo rateizzata, e contestualmente destinataria di una azione promossa dal C.d.a. volta a vedere risarciti danni per difetti di costruzione, è divenuta ad estinguere il proprio credito con il pagamento a stralcio ed immediato da parte della Vs. Società del cinquanta per cento del proprio credito.

Principali dati economici

Il conto economico riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente presenta i seguenti risultati (in Euro):

	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Ricavi netti	536.113	442.518	93.595
Costi esterni	(846.647)	792.514	27.662
Valore Aggiunto	(310.534)	(349.996)	65.933
Costo del lavoro	202.744	196.812	5.932
Margine Operativo Lordo	(513.278)	(546.808)	60.001
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	791.405	465.296	120.915
Risultato Operativo	(1.304.952)	(1.012.104)	(60.914)

Proventi diversi	420.846	370.738	50.108
Proventi e oneri finanziari	(117.547)	(131.854)	(14.307)
Risultato Ordinario	(1.001.384)	(773.220)	3.501
Componenti straordinarie nette	1.281.860	777.773	504.086
Risultato prima delle imposte	280.476	4.553	507.587
Imposte sul reddito	2.469		
Risultato netto	278.007	4.553	507.587

Il Conto economico evidenzia un miglioramento della gestione caratteristica per effetto di una apprezzabile crescita dei Ricavi;

I costi esterni sono cresciuti per l'aumento delle tariffe elettriche recuperate in parte da Regione Calabria come rimborsi degli oneri di cui al contratto di leasing operativo in corso; oltre a queste, per l'esercizio cui si riferisce, la Società ha dovuto sostenere le necessarie spese tecniche per la messa a regime dell'impianto fotovoltaico e per il potenziamento della struttura informatica, e le spese legali per la definizione della transazione con Tecnimont.

Il costo del personale è lievitato soltanto per gli aumenti fisiologici.

Quanto agli ammortamenti si evidenzia che essi sono aumentati a regime per la quota di ammortamento dell'impianto fotovoltaico; inoltre per questo esercizio, si è ritenuto di stanziare una maggiore quota per i fabbricati rispetto al precedente esercizio a fronte di uno stimato maggior deperimento.

In ordine agli accantonamenti prudenziali il Cda ha ritenuto dover svalutare i crediti vantati verso alcuni operatori - conduttori di stands falliti o il cui credito risulta anche in parte di difficile recupero.

Gli interessi passivi sono relativi in particolare ai mutui in corso; essi sono stati iscritti in bilancio secondo il nuovo piano di ammortamento riformulato d'accordo con le banche mutuanti, per il quale si resta in attesa del parere ministeriale.

Quanto agli altri costi, sono rimasti sostanzialmente costanti rispetto al precedente esercizio.

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 dalla sopravvenienza per l'anticipata estinzione dei debiti verso Tecnimont.

I componenti straordinari positivi non hanno comportato in questo esercizio significativi imponibili fiscali per come risulta dalle imposte erariali di modesta entità iscritte in bilancio.

Vi segnaliamo, infine, che sono stati contabilizzati i proventi maturati a carico di Regione Calabria per i ritardati pagamenti dei canoni del contratto di leasing operativo

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 31/12/2013	COMALCA SCARL 31/12/2012
ATTIVO		
Attività disponibili	2.242.847	1.973.479
Liquidità immediate	83.299	425.572
Liquidità differite	2.159.548	1.547.907

Attività fisse	25.496.816	25.922.078
Immobilizzazioni immateriali	17.488	2.235
Immobilizzazioni materiali	18.932.169	18.549.207
Immobilizzazioni finanziarie	6.547.159	7.370.636
CAPITALE INVESTITO	27.739.663	27.895.557
<u>PASSIVO</u>		
	31/12/2013	31/12/2012
Debiti a breve	1.538.890	786.213
Debiti a m/l/t e fondi rischi	15.195.686	16.382.266
Mezzi propri	11.005.087	10.727.078
FONTI DEL CAPITALE INVESTITO	27.739.663	27.895.557

Dallo stato patrimoniale riclassificato per liquidità ed esigibilità crescente emerge la solidità patrimoniale della società, atteso 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 91,5%. 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 agevole coprire le rate di mutuo a scadere 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 già detto, per la parte che scade oltre l'anno, mentre per i debiti a medio lungo termine le voci più rilevanti sono le rate a scadere oltre il prossimo esercizio del mutuo della banca BIIS.

Non vi sono altre passività significative oltre a quelle relative alla gestione corrente.

Conti d'ordine

Non vi sono evidenze iscritte nei conti d'ordine in quanto è cessato l'impegno assunto nel precedente esercizio per completare la realizzazione dell'impianto fotovoltaico atteso che detto impianto è stato completato prima della chiusura dell'esercizio 2013 ed iscritto fra le immobilizzazioni.

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

Tenuto conto del ruolo sociale dell'impresa come evidenziato anche dal documento del Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli esperti contabili in materia di Relazione sulla gestione, 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 sul lavoro del personale iscritto al libro matricola, né si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti, né 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:

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio
Terreni e fabbricati	1.200
Impianto fotovoltaico	1.074.900
Impianto wi-fi	11.800
Altri beni (computers)	11.326
Software	16.000

Dal prospetto si rileva che sono significative soltanto le spese relative al completamento ed entrata in funzione dell'impianto di produzione di energia fotovoltaica e quelle necessarie per l'implementazione di servizi ed attrezzature informatiche.

Per il resto trattasi di altre spese per investimenti 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 espone quanto segue:

Rischio di credito

Con riferimento 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 nei precedenti esercizi è stato stanziato un cospicuo Fondo di Svalutazione dei crediti a copertura dei relativi rischi di perdite; mentre per i crediti formati negli esercizi recenti il Cda sta effettuando un loro costante monitoraggio e nel Bilancio dell'esercizio 2013 ha effettuato ulteriori accantonamenti relativi ad imprese fallite. Pertanto il rischio di perdite che non siano coperte dallo specifico Fondo svalutazione 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 nel 2008, 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 pressoché con tutti gli operatori; per quelli inadempienti è stata conclusa l'azione legale di sfratto e successivo sgombero.

Rischio di mercato

Non sussistono rischi di mercato atteso che l'utenza, costituita da operatori del mercato all'ingrosso particolarmente del settore ortofrutticolo non ha ragione di allontanarsi dalla struttura della Vs. Società 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 2013, per doverosa informazione, Vi segnaliamo che:

- in merito all'impianto fotovoltaico, il G.S.E. con formale comunicazione del 6 marzo 2014, in riscontro alle osservazioni già presentate dal Comalca in merito alla possibilità di accedere alle

tariffe incentivanti del IV° Conto Energia, ha rigettato la relativa richiesta ritenendo non sussistenti le condizioni per accedere al contributo ossia l'appartenenza dell'immobile ad una Pubblica Amministrazione o la natura pubblica del soggetto richiedente. Avverso il suddetto provvedimento il C.d.A. si è determinato a presentare ricorso al TAR Lazio.

- in merito ai rapporti con Banca BIIS, oggi Intesa San Paolo, che ha concesso il finanziamento agevolato per la costruzione dell'intero complesso produttivo, si stanno portando avanti contatti per formalizzare la rimodulazione dei mutui in assenza del provvedimento autorizzativo da parte del Ministero dell'Economia.

Evoluzione prevedibile della gestione

Nel corso del 2014 si prevede di migliorare ulteriormente la gestione caratteristica allestendo, al passo con i tempi, nuovi servizi informatici per la rilevazione dei prezzi e/o l'acquisizione di altre informazioni utili all'attività di mercato per favorirne il suo sviluppo economico e occupazionale.

Per quanto riguarda il recupero dei vecchi crediti il C.d.A., su segnalazione dell'apposito pool all'uopo costituito, promuoverà nei confronti degli operatori inadempienti richiesta giudiziaria di pagamento di tutte le somme dagli stessi dovute e non corrisposte a qualunque titolo nei periodi pregressi. Quanto sopra essendo rimaste senza utile esito le ripetute richieste effettuate per via extragiudiziale.

In merito all'utilizzo delle aree ancora libere, il Consiglio di Amministrazione proseguirà nell'attività di verifica, in linea con gli strumenti urbanistici vigenti, delle migliori iniziative di valorizzazione del patrimonio immobiliare aziendale.

Stante la formale situazione debitoria, in quanto risultante dalla centrale dei rischi di Banca d'Italia per i mutui contratti, deve essere precisato che la stessa dovrà trovare rettifica nel previsto e già avviato chiarimento con gli istituti concedenti che avevano concordato con COMALCA una rimodulazione dei mutui stessi a condizioni cui la società si è puntualmente attenuta.

Gli adempimenti delle obbligazioni periodiche possono essere tuttavia condizionati negativamente dai ritardi con i quali la Regione Calabria continua a corrispondere le rate relative al contratto di leasing immobiliare, di notevole consistenza, cui non è facile supplire attraverso il ricorso al credito stanti le rigidità dimostrate dall'Istituto Banca Nuova, cui la società ha fatto ricorso allo scopo di concludere, come ha fatto, la notevole esposizione verso Tecnimont conclusasi favorevolmente con un'economia di €. 662.500,00.

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 segnala 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 quantificata in sede di redazione del bilancio di esercizio 2008 mediante il supporto di apposita perizia tecnica, ha portato alla costituzione di un fondo di riserva di €. 6.848.687,17 parzialmente utilizzato a copertura di perdite pregresse.

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 nella misura del 5%, nel rispetto dell'art. 2430 c.c., a riserva legale e la differenza a utili a nuovo, come segue:

Risultato d'esercizio al 31/12/2013	Euro	278.007
a riserva legale	Euro	13.900,35
Utili a nuovo	Euro	264.106,65

Il Cda propone, altresì, di destinare a riserva legale anche la medesima percentuale di legge sull'utile dell'esercizio precedente per l'importo di Euro 227,65.

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

Presidente del Consiglio di amministrazione
Daniele Rossi

Catanzaro, 31 marzo 2014