

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 31/12/2014

Signori Soci,
questo C.d.a. sottopone al Vs. esame per l'approvazione, il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2014, formato da Conto del Patrimonio, Conto economico e Nota integrativa, accompagnato dalla presente Relazione formulata ai sensi dell'articolo 2428 del c.c.; esso presenta un *risultato positivo pari a Euro 14.446,00* a fronte dell'utile di 278.007,00 dell'esercizio precedente, quando è stato realizzato un eccezionale componente positivo straordinario, dovuto alla transazione con la società Tecnimont.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

La Vostra Società, costituitasi nella forma consortile avendo scopi statutari di prevalente interesse pubblico anziché del profitto, svolge la propria attività, come è a Vs. conoscenza, 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 e che non sono state svolte attività di ricerca e sviluppo.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Proseguendo nell'azione avviata nei recenti esercizi, finalizzata alla ottimizzazione delle risorse ed al conseguimento di ulteriori ricavi, nel corso dell'anno 2014 l'Organo Amministrativo si è concentrato sul miglioramento della gestione caratteristica con l'obiettivo del contenimento dei costi e dell'incremento dei ricavi.

La continua azione di implementazione dei servizi informatici, l'oculata rivisitazione dell'organizzazione interna del personale, accompagnata da una specifica formazione 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.

Nell'ambito della stecca mercato, è sfritto solo un box a seguito di una recente esecuzione di uno sfratto per morosità. Box che comunque sarà locato a breve tramite una manifestazione d'interesse pubblica.

I locali adibiti a celle frigo, per via dei gas refrigeranti obsoleti utilizzati nell'impianto, non sono più conformi alle normative vigenti. Attualmente solo due dei cinque vani disponibili sono locati: uno alla ditta Scamar, che lo utilizza come magazzino e l'altro alla Azienda Santa Teresa che ha provveduto autonomamente a sistemare l'impianto relativo alla singola cella frigo. Per i restanti locali sono in corso trattative con gli operatori del Centro per verificare la possibilità di un adeguamento delle strutture con costi che potrebbero essere anticipati dagli operatori stessi che li vorranno prendere in locazione.

Esistono altri spazi inutilizzati all'interno del Centro, che opportunamente adattati potranno essere utilizzati come uffici amministrativi da affittare. Trattative sono in corso con diverse aziende che hanno dimostrato interesse.

L'azione di comunicazione per valorizzare questa struttura che ha un interesse regionale, ha interessato in particolar modo le scuole della Provincia, invitando tutti gli Istituti Tecnici a visitare la struttura. Visite guidate che hanno avuto inizio nel primo scorcio del corrente esercizio.

Il sito web è stato ulteriormente migliorato ed è continuamente aggiornato.

Come di consueto, si è provveduto alla stampa e alla distribuzione del tradizionale calendario di 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, dimostrando disponibilità nei confronti degli operatori del mercato e cercando di venire incontro, ove possibile, alle loro esigenze.

Quanto alle diverse ipotesi di sviluppo che sono state oggetto di ampia discussione, Vi informiamo che è in fase di approfondito studio l'utilizzo delle aree sulle quali è consentita l'edificazione nel rispetto delle vigenti norme urbanistiche; mentre con riferimento all'impianto fotovoltaico allacciato alla rete ENEL il 29 marzo 2013 si stanno monitorando i risultati per valutarne gli effettivi risultati economici che ad oggi sembrano nettamente inferiori alle aspettative.

Quanto ai rapporti con le Banche vi comunichiamo che l'anticipazione finanziaria concessa da Banca Nuova utilizzata per l'estinzione in via transattiva del residuo debito verso Tecnimont (già Fiat Engineering), è stata estinta entro il termine convenuto. Contestualmente sono stati intensificati, e tutt'ora sono in corso, i contatti con Banca BISS, oggi Intesa San Paolo, volti alla definizione / rimodulazione dei due mutui concessi per la realizzazione del Centro Agroalimentare di Germaneto.

Andamento della gestione

Andamento economico generale

L'economia italiana continua ad essere caratterizzata, come già negli ultimi anni, da un andamento che nel 2014 ha fatto registrare un altro segno negativo del prodotto Interno Lordo collocando il ns. Paese negli ultimi posti nell'Area Euro anch'essa caratterizzata da una situazione economica stagnante.

Tale situazione 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, quando possibile, alle esigenze degli operatori economici conduttori degli stands, pure in presenza di incisive azioni giudiziarie promosse dal C.d.a. volte a far rispettare i contratti di locazione a tutela dell'integrità del patrimonio della Vs. Società.

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

Nel corso del 2014, come si verifica da alcuni anni, anche il mercato ortofrutticolo, così come la gran parte dei settori dell'economia, ha registrato un andamento mediocre che non lascia intravedere entro breve termine significativi margini di ripresa; ciononostante la Vs. Società ha proseguito le iniziative necessarie per mettere a reddito tutti gli stands del Centro Agroalimentare. Tra l'altro vi è da segnalare che la domanda di locazione non presenta alcuna flessione, atteso che i canoni sono stati fin dall'inizio stabiliti come prezzo politico nel rispetto della propria missione.

Andamento della gestione

Per quanto riguarda la vostra Società, l'esercizio 2014 deve ritenersi sostanzialmente positivo tenuto conto dell'incremento, seppure modesto, dei propri ricavi che, unitamente ad una politica di oculato contenimento dei costi, ha consentito di conseguire un apprezzabile risultato economico della gestione caratteristica, mentre il risultato positivo complessivo del Bilancio è stato conseguito, per come a Voi ben noto, grazie alle componenti positive straordinarie; in particolare grazie al rateo della plusvalenza da cessione del quoziente immobiliare alla Regione Calabria ed alla radiazione di componenti negativi stanziati nel 2008 e non più dovuti.

Principali dati economici

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

	31/12/2013	31/12/2014	Variazione
Ricavi netti	536.113	565.345	+ 5,45%
Costi esterni	(846.647)	(672.424)	- 20,58%
Valore Aggiunto	(310.534)	(107.079)	- 65,52%
Costo del lavoro	202.744	212.990	+ 5,05%
Margine Operativo Lordo	(513.278)	(320.069)	+ 37,64%
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	791.405	536.262	- 32,24%
Risultato Operativo	(1.304.683)	(856.331)	+ 34,36%
Proventi diversi	420.846	403.647	- 4,08%
Proventi e oneri finanziari	(117.547)	(120.416)	+ 2,44%
Risultato Ordinario	(1.001.384)	(573.100)	+ 42,77%
Componenti straordinarie nette	1.281.860	587.546	
Risultato prima delle imposte	280.476	14.446	
Imposte sul reddito	2.469	0	
Risultato netto	278.007	14.446	

Il Conto economico evidenzia un miglioramento della gestione caratteristica per effetto di una apprezzabile crescita dei Ricavi e l'andamento costante, o addirittura in diminuzione, di alcuni costi; per come risulta dal prospetto che precede dove i Costi esterni sono diminuiti significativamente.

Le spese legali sono significativamente diminuite rispetto ai precedenti esercizi, mentre sono costanti le altre spese per consulenze professionali.

Il costo del personale è lievitato soltanto a seguito degli aumenti fisiologici.

Quanto agli ammortamenti, le quote dell'esercizio sono diminuite atteso che, essendo stati effettuati numerosi interventi di manutenzione sugli immobili, la relativa quota, a fronte di uno stimato minore deperimento, visto il loro non pieno utilizzo, è stata stanziata in misura ridotta (al 70%).

Quanto ad accantonamenti prudenziali il Cda non ha ritenuto dover rilevare ulteriori svalutazioni dei crediti vantati verso alcuni operatori - conduttori di stands il cui credito risulta anche in parte di difficile recupero, atteso che il fondo svalutazione iscritto in bilancio appare sufficiente a far fronte ad eventuali perdite.

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 in esito, peraltro, alle trattative in corso.

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 la Vs. Società, ancora per altri anni, formatasi a seguito della cessione nel 2008 di un quoziente immobiliare alla Regione Calabria.

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.

Quanto alle imposte dell'esercizio, vi informiamo che i componenti straordinari positivi non hanno comportato in questo esercizio alcun imponibile fiscale; infatti, dopo aver considerato le variazioni del reddito d'esercizio previste dalle norme fiscali in aumento e in diminuzione, non sono emersi imponibili ai fini Ires né ai fini Irap.

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 31/12/2013	COMALCA 31/12/2014
ATTIVO		
Attività disponibili	2.242.847	1.475.879
Liquidità immediate	83.299	35.723
Liquidità differite	2.159.548	1.440.156
Attività fisse	25.496.816	24.909.737
Immobilizzazioni immateriali	17.488	22.824
Immobilizzazioni materiali	18.932.169	18.420.122
Immobilizzazioni finanziarie	6.547.159	6.466.791
CAPITALE INVESTITO	27.739.663	26.385.616
PASSIVO		
	31/12/2013	31/12/2014
Debiti a breve	1.538.890	594.606
Debiti a m/l/t e fondi rischi	15.195.686	14.771.479
Mezzi propri	11.005.087	11.019.531
FONTI DEL CAPITALE INVESTITO	27.739.663	26.385.616

Dallo stato patrimoniale riclassificato per liquidità ed esigibilità crescente emerge la solidità patrimoniale della Vs. società atteso che le attività fisse, pari a circa il 94% del capitale investito, sono finanziate con mezzi propri e con fonti di finanziamento a medio e lungo termine; 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 iniziali circa €. 490.000, importo lievitato negli anni successivi nel rispetto delle norme contrattuali, risulta agevole coprire le rate di mutuo a scadere con la banca BIIS (oggi Intesa San Paolo).

Con riferimento ai crediti a medio lungo termine, Vi segnaliamo che essi sono costituiti in massima parte dal credito verso la Regione Calabria, per la parte che scade oltre l'anno, a seguito della vendita del quoziente immobiliare di cui si è già detto; mentre per i debiti a medio lungo termine le voci più rilevanti sono costituite dalle rate a scadere oltre il prossimo esercizio riferite ai mutui concessi dalla banca BIIS.

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

Conti d'ordine

Non vi sono evidenze da iscrivere nei conti d'ordine.

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 volti a potenziare il Sito web di Comalca:

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio
Sito Web	4.224

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 informiamo 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; ragioni per le quali il rischio di perdite su crediti 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 tra l'altro in graduale, seppure lieve, crescita.

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.

L'impegno di questo Consiglio di Amministrazione per creare le migliori condizioni di operatività all'interno della stecca mercato è stato intenso e costante, dialogando assiduamente con l'Associazione dei Grossisti e con i singoli operatori. Il rispetto degli obblighi contrattuali è stato in ogni caso difeso con fermezza e nel caso di inadempimenti, sono state avviate le azioni legali.

Quanto alle vecchie situazioni, risalenti a prima del 31 ottobre 2007, su parere dello Studio legale che assiste la Vs. Società, sono state avviate recentemente le azioni ritenute più idonee volte al recupero dei crediti, essendo rimaste senza utile esito le ripetute richieste effettuate per via extragiudiziale.

Rischio di mercato

Non si ritiene possano sussistere 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, per doverosa informazione, Vi segnaliamo che:

- Con riferimento alla comunicazione del 6 marzo 2014 da parte del G.S.E. che ha rigettato la richiesta di accedere alle tariffe incentivanti del IV° Conto Energia, Vi informiamo che avverso il suddetto provvedimento pende ricorso al TAR Lazio;
- Riguardo ai rapporti con Banca BIIS, oggi Intesa San Paolo, relativamente ai mutui concessi, il Cda sta proseguendo con fitti contatti volti alla definizione della rimodulazione dei mutui;
- il Comune di Catanzaro ha notificato avvisi di accertamento ai fini ICI per le annualità 2009, 2010 e 2011; il C.d.a., pur avendo per prudenza amministrativa stanziato nei bilanci le Imposte teoriche e le relative sanzioni sul convincimento che dette imposte non sono dovute attesa la natura della Vs. Società e la destinazione degli immobili ad utilità pubblica, ha predisposto i relativi ricorsi per impugnare i suddetti avvisi di accertamento.

Evoluzione prevedibile della gestione

Nel corso del 2015 si prevede di migliorare ulteriormente la gestione caratteristica modulando in maniera ottimale l'ingresso degli acquirenti professionali e pubblicizzando le sessioni di mercato aperte agli utenti privati per incrementare gli incassi del Centro Ingressi.

Si sta valutando la possibilità di istituire un parcheggio a pagamento, per i mezzi pesanti, da realizzare in un'area dei piazzali antistanti al Centro.

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.

Il Centro Agroalimentare di Catanzaro è la più importante struttura regionale per la commercializzazione dei prodotti ortofrutticoli. Grazie alla sua invidiabile posizione, rappresenta un grande polo logistico capace di dar consistenza ad un reale processo d'integrazione tra produzione, commercio, distribuzione, export, imprese di logistica e di servizi.

La città di Catanzaro e la Regione Calabria possono contare su un luogo di eccellenza capace di offrire servizi ai commercianti ortofrutticoli ed ai produttori agricoli e di garantire allo stesso tempo tramite la vigilanza Istituzionale, la sicurezza dei prodotti che finiscono sulle tavole dei consumatori.

Si auspica pertanto che siano create tutte le condizioni per fruire della collaborazione dei Soci pubblici, ciascuno per la propria parte.

Sarebbe opportuno ad esempio, la presenza durante le operazioni di mercato, della Polizia Municipale che il Comune di Catanzaro potrebbe rendere disponibile con una apposita convenzione e inoltre, allo scopo di soddisfare puntualmente gli adempimenti delle obbligazioni periodiche, ci si augura che queste non vengano condizionate 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.

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 31/12/2014	Euro	14.446
a riserva legale	Euro	722,30
Utili a nuovo	Euro	13.727,70

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

Presidente del Consiglio di amministrazione
Mario Maiorana

Catanzaro, 31 marzo 2015

