

COMALCA SCARL

Sede in VIALE EUROPA LOCALITA' GERMANETO -88100 CATANZARO (CZ)
Capitale sociale Euro 5.131.400,00 I.V.
Partita Iva e codice fiscale 01226060794

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2015

Signori Soci,

questo C.d.a. sottopone al Vs. esame per l'approvazione, il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2015, 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 919,00**, dopo aver stanziato ammortamenti (per €. 392.225) e una ulteriore svalutazione crediti (per €. 67.000,00). Il precedente esercizio ha chiuso con l'utile di €. 14.446,00. Nella conduzione di tutte le iniziative intraprese, l'azione del Consiglio di Amministrazione, nel rispetto della propria missione volta a fornire servizi alla collettività, non ricercando le finalità di lucro, essendo una Società a quasi totale partecipazione pubblica, 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.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

La Vostra Società, costituitasi nella forma consortile avendo scopi statuari 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 2015 l'Organo Amministrativo ha proseguito nell'azione di miglioramento della gestione caratteristica puntando al contenimento dei costi ed all'incremento dei ricavi puntando all'ottimizzazione dell'utilizzo degli Stands e degli altri spazi.

E' proseguita sia l'azione di implementazione dei servizi informatici avviata nei precedenti esercizi, che l'azione volta al miglioramento dell'organizzazione interna del personale, accompagnata da una specifica formazione dei dipendenti; ciò ha consentito non solo il mantenimento del livello dei Ricavi complessivi ma anche un incremento, seppure lieve, degli incassi del Centro Ingressi che costituisce postazione importante per la gestione della Società.

Sono state proseguite tutte le azioni finalizzate all'integrale utilizzo e messa a reddito degli immobili e degli spazi disponibili; a fine esercizio risultano occupati tutti i vent'otto stands seppure vi sono alcune situazioni di criticità che sono costantemente monitorate dal Cda assistito dal legale e sono in corso le necessarie azioni per ripristinare la regolare occupazione.

Quanto ai locali ex celle frigo, attualmente solo due dei cinque vani disponibili sono locati: uno alla ditta Scamar e l'altro alla Azienda Santa Teresa. Per i restanti locali sono stati mantenuti contatti sia con gli operatori del Centro, sia con altre Imprese esterne al Centro che hanno manifestato interesse a prenderne in locazione alcune parti. Uguale situazione si riscontra per altri spazi inutilizzati che, opportunamente adattati, potrebbero essere utilizzati come uffici amministrativi da affittare. Anche per questi vi sono stati contatti con Aziende che hanno dimostrato interesse con le quali si auspica di ricevere presto riscontri concreti.

Il Cda ha proseguito anche nell'azione di comunicazione per divulgare nel territorio e valorizzare la struttura Comalca essendo l'unica del suo genere di valenza regionale, funzionante e produttiva.

Sempre in questa direzione è in continuo aggiornamento il sito web, che è stato ulteriormente migliorato, per renderlo interattivo ed accessibile da qualsivoglia utenza ed assumere la condizione di *Social friendly*;

Il sito web inoltre sarà dotato a breve di una sezione relativa alla trasparenza.

Infine, come di consueto, si è provveduto alla stampa e alla distribuzione del tradizionale calendario di mercato.

Quanto alle diverse ipotesi di sviluppo che sono state oggetto di ampia discussione, Vi informiamo che è proseguita la fase di approfondimento dello studio sull'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, si stanno monitorando i risultati per valutarne gli effettivi risultati economici, che ad oggi sembrano inferiori alle aspettative, per individuare le iniziative da adottare per migliorare i risultati.

Quanto ai rapporti con il pool di Banche che hanno concesso i mutui, vi informiamo che i contatti si intensificati, con l'assistenza del legale, volti alla definizione / rimodulazione dei due mutui concessi e si ritiene di poterli definire nel corso del corrente esercizio; in questa auspicata ipotesi possiamo assicurare che l'impatto sul bilancio potrebbe essere favorevole essendo stati stanziati nel corso degli anni sufficienti accantonamenti prudenziali.

E' da segnalare, altresì, che sotto il profilo dei tributi locali il Comune di Catanzaro ha condiviso la maggior parte dei motivi del ricorso di Comalca per l'annualità 2009 la cui imposta è stata definita in sede di adesione. Per le annualità successive sono pendenti i ricorsi davanti alla Commissione Tributaria provinciale.

Su questo punto Comalca ha comunque proseguito nella azione di revisione del classamento catastale e prima della fine dell'esercizio ha ottenuto la riclassificazione dalla "Categoria D – Opificio" alla "**Categoria E 3 – Mercato Ortofrutticolo per esigenze pubbliche**"; ciò consentirà a Comalca di chiedere l'annullamento degli atti di accertamento e liquidazione dei tributi locali, pervenuti anche per le annualità dal 2010 in poi e tempestivamente impugnati, atteso che la nuova "Categoria E" esclude l'assoggettamento dell'immobile dalla tassazione ICI e IMU;

Vi informiamo, infine, che con l'assistenza di ns. professionisti, nel corso dell'esercizio Comalca ha partecipato al Bando del Ministero dello Sviluppo Economico per l'efficientamento energetico; a tal fine ha presentato un progetto per la sostituzione dei corpi illuminanti esistenti con altri nuovi dotati di tecnologia "Led" finalizzato a ottenere economie dei consumi energetici.

Il suddetto progetto di Comalca è stato ammesso alle agevolazioni; l'impianto progettato è stato completato entro fine esercizio ed ha consentito alla Società di ottenere i benefici previsti dal bando che consistono nel contributo in conto impianti in misura pari al cinquanta per cento dell'investimento realizzato.

Il nuovo impianto di illuminazione, oltre a migliorare notevolmente la luminosità del Centro, consentirà di ridurre ulteriormente i consumi elettrici.

Inoltre, approfittando del bando della Camera di Commercio di Catanzaro per l'acquisizione di sistemi di gestione per la qualità al quale il Cda ha aderito, sono state avviate le procedure per l'ottenimento della certificazione a norma UNI EN ISO 9001:2015.

Andamento della gestione

Andamento economico generale

L'economia italiana ha continuato a registrare anche nel 2015 tassi di crescita impercettibili del prodotto Interno lordo, mentre si registra una ulteriore decrescita dei livelli occupazionali che è particolarmente rilevante nella ns. Regione, dalla quale non si intravedono a breve termine segnali di significativo cambiamento.

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

Anche nel corso del 2015 il mercato ortofrutticolo, nonostante il mediocre andamento di cui è cenno nel paragrafo precedente, la Vs. Società ha proseguito le iniziative necessarie per mantenere a reddito tutti gli stands del Centro Agroalimentare.

Vi è da dire, comunque, che la domanda di locazione di Stands non presenta alcuna flessione, atteso che i canoni di locazione sono stati fin dall'inizio stabiliti come prezzo politico nel rispetto della propria missione che non è ispirata a finalità di lucro.

Andamento della gestione

Per quanto riguarda la vostra Società, l'esercizio 2015 deve ritenersi sostanzialmente positivo tenuto conto dell'incremento, seppure modesto, dei corrispettivi del Centro ingressi e del fatto che i ricavi complessivi si sono mantenuti in linea con l'esercizio precedente; considerata la politica di oculato contenimento dei costi, e considerato che numerosi cespiti ammortizzabili hanno cessato la loro vita utile sotto il profilo del processo di ammortamento, le quote di ammortamento sono diminuite significativamente ragion per cui è migliorato il risultato economico della gestione caratteristica, mentre il risultato positivo complessivo del Bilancio è stato conseguito, per come già si è verificato nei precedenti esercizi, grazie alle componenti positive straordinarie; in particolare fra queste il rateo della plusvalenza da cessione del quoziente immobiliare alla Regione Calabria.

Principali dati economici

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

	31/12/2014	31/12/2015	Variazione
Ricavi netti	565.345	615.073	
Costi esterni	(672.424)	(643.248)	
Valore Aggiunto	(107.079)	(28.175)	+ 73,68
Costo del lavoro	212.990	219.616	
Margine Operativo Lordo	(320.069)	(247.791)	+ 22,58
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	536.262	459.225	
Risultato Operativo	(856.331)	(707.016)	+ 17,44
Proventi diversi	403.647	330.036	
Proventi e oneri finanziari	(120.416)	(142.355)	
Risultato Ordinario	(573.100)	(519.335)	+ 9,38
Componenti straordinarie nette	587.546	520.254	
Risultato prima delle imposte	14.446	919	
Imposte sul reddito	0	0	
Risultato netto	14.446	919	

Il Conto economico evidenzia un miglioramento della gestione caratteristica dovuto sia ad una apprezzabile crescita dei Ricavi che all'andamento in diminuzione di alcuni costi, per come risulta dal prospetto che precede.

Nel particolare sono significativamente diminuite rispetto ai precedenti esercizi le spese legali, le spese per gli Organi istituzionale e gli Ammortamenti; sono rimaste costanti le altre spese per consulenze professionali ed il costo del personale lievitato solo a seguito degli aumenti fisiologici.

Quanto ad accantonamenti prudenziali il Cda ha ritenuto dover accantonare l'ulteriore svalutazione di €. 67.000,00 sui crediti vantati verso alcuni operatori - conduttori di stands - il cui credito manifesta almeno in parte, sintomi 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 con le quali, si ribadisce, vi sono trattative in corso in stato avanzato.

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 e per il rimborso degli Oneri contrattuali.

Quanto alle imposte dell'esercizio, vi informiamo che i componenti straordinari positivi non hanno comportato neanche 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 31/12/2014	COMALCA 31/12/2015
ATTIVO		
Attività disponibili	1.475.879	1.729.733
Liquidità immediate	35.723	93.892
Liquidità differite	1.440.156	1.635.841
Attività fisse	24.909.737	24.216.432
Immobilizzazioni immateriali	22.824	17.310
Immobilizzazioni materiali	18.420.122	18.138.115
Immobilizzazioni finanziarie	6.466.791	6.061.007
CAPITALE INVESTITO	26.385.616	25.946.165
PASSIVO		
	31/12/2014	
Debiti a breve	594.606	553.800
Debiti a m/l/t e fondi rischi	14.771.479	14.371.914
Mezzi propri	11.019.531	11.020.451
FONTI DEL CAPITALE INVESTITO	26.385.616	25.946.165

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.

Emerge altresì, una situazione finanziaria rassicurante atteso che le attività disponibili sono ampiamente maggiori dei debiti a breve.

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); quindi anche con riferimento ai debiti a m/l termine è assicurata la copertura finanziaria.

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 ridurre i consumi energetici di Comalca:

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio
Corpi illuminanti a led	92.400

Altre Informazioni ai sensi dell'art. 2428 codice civile relative ai rischi e alle incertezze cui è esposta la Società

Ai sensi dell'art. 2428, comma 3, 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 articolo 2428 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 di vecchia formazione, Vi informiamo che già nei precedenti esercizi è stato stanziato un cospicuo Fondo di Svalutazione 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.

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 i cui contratti, relativamente alle obbligazioni ivi previste, sono costantemente monitorate dal Cda.

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 le azioni ritenute più idonee volte al recupero dei crediti, essendo rimaste senza utile esito le ripetute richieste effettuate per via extragiudiziale; nel corso del corrente anno il Cda si determinerà di dare ulteriore impulso alle suddette azioni.

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:

- riguardo ai rapporti con Banca BIIS, oggi Intesa San Paolo, relativamente ai mutui concessi, il Cda sta proseguendo con fitti contatti volti alla definizione con rimodulazione dei mutui;
- il Comune di Catanzaro ha notificato avvisi di accertamento ai fini ICI e IMU anche per le annualità 2012 e 2013; 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 fatto predisporre i ricorsi – tutt'ora pendenti - per impugnare i suddetti avvisi di accertamento; nel frattempo è stata ultimata la procedura di revisione del classamento catastale del Centro Agroalimentare che è stato ricondotto nella "**Categoria E 3 – Mercati Ortofrutticoli ad utilità pubblica**" e non più nella precedente errata "Categoria D – Opifici" e si auspica che, per effetto di detto nuovo classamento e su richiesta di Comalca di esercizio di autotutela, vengano annullati gli avvisi di accertamento sulla considerazione che la nuova "**Categoria E**" attribuita al compendio immobiliare è esclusa dal pagamento di ICI e di IMU.
- Sotto il profilo dell'efficientamento energetico vi è l'entrata in funzione dei nuovi corpi illuminanti dotati di tecnologia a "Led" mediante i quali si otterranno economie dei consumi di energia;

Evoluzione prevedibile della gestione

Nel corso del 2016 si prevede di migliorare ulteriormente la gestione caratteristica ottimizzando in particolare il Centro ingressi.

Si ritiene molto probabile la definizione della pendenza con la Banca BIIS (oggi Intesa San Paolo) con risvolti favorevoli sulla pianificazione del futuro societario; si ritiene altresì possibile che si pervenga ad una definizione delle pendenze in materia di tributi locali in considerazione della nuova recente classificazione catastale degli Immobili di Comalca.

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	919,00
a riserva legale	Euro	46,00
Utili a nuovo	Euro	873,00

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato, nonché deliberare sulla destinazione degli utili d'esercizio.

Catanzaro, 29 marzo 2016

Presidente del Consiglio di amministrazione
Mario Maiorana


