

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 31/12/2016

Signori Soci,

questo C.d.a. sottopone al Vs. esame per l'approvazione, il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2016, 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 30.049,00**, dopo aver stanziato ammortamenti, ulteriormente svalutato crediti, stanziato un prudente importo per eventuali sanzioni IMU e accantonato le imposte per Ires dell'esercizio. Il precedente esercizio ha chiuso con un utile di €. 919,00.

Vi informiamo, inoltre, che il Consiglio con verbale del 31 marzo u.s. ha deliberato di utilizzare il maggior termine per sottoporre il presente Bilancio all'assemblea allo scopo di approfondire le novità introdotte dal D. Lgs. 139/2015 riguardante l'aggiornamento dei Principi Contabili Nazionali.

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.

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.

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

L'organo Amministrativo ha proseguito nell'azione di miglioramento della gestione caratteristica puntando al contenimento dei costi ed all'incremento dei ricavi mediante l'ottimizzazione dell'utilizzo degli Stands e degli altri spazi. Particolare attenzione inoltre è stata rivolta all'operatività del centro ingressi, dove con l'implementazione di più efficaci sistemi di controllo e con il supporto della vigilanza privata, sono stati ridotti i fenomeni di ingressi abusivi nell'area mercatale.

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 consulente legale e sono in corso le necessarie azioni per ripristinare la regolare occupazione.

Quanto ai locali ex celle frigo, vi sono trattative per la loro locazione che si dovrebbero concretizzare nel breve periodo.

Analoga situazione viene riferita per altri spazi liberi che potrebbero essere utilizzati come uffici amministrativi da affittare. Anche per questi vi sono stati contatti con Aziende che hanno dimostrato interesse.

Un importante risultato è stato il conseguimento della certificazione UNI EN ISO 9001-2015 della Società, che consente di razionalizzare il sistema organizzativo migliorando le prestazioni aziendali interne; a tal riguardo si informa che Comalca è tra le prime aziende in Italia ad aver conseguito detta certificazione di qualità adeguata alle norme recenti.

In relazione all'adeguamento dell'impianto antincendio, il piano presentato nel 2013, su cui il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Catanzaro ha espresso parere favorevole a condizione di determinate prescrizioni, deve essere revisionato alla luce delle nuove normative entrate in vigore con il nuovo codice di prevenzione incendi (DM 3 agosto 2015) e a tale scopo prosegue l'attività dei consulenti a cui il CdA ha chiesto di presentare rapidamente un progetto che sia conforme alle norme vigenti ed economicamente sostenibile.

Il Cda ha proseguito anche nell'azione di comunicazione per divulgare nel territorio la valenza socio-economica della struttura Comalca, essendo l'unica del suo genere di importanza regionale, funzionante e produttiva; a tal proposito diverse scolaresche sono state ospitate per renderne nota la funzione. 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; si informa a tal proposito che il Cda sta procedendo all'individuazione degli interventi realizzabili, attraverso lo strumento del Project Finance, per la valorizzazione delle aree.

Con riferimento all'impianto fotovoltaico allacciato alla rete ENEL, si stanno monitorando i risultati per valutarne gli effettivi risultati economici che sono inferiori alle aspettative, per individuare le iniziative da adottare per migliorare i risultati.

Di particolare rilievo è la definizione dei rapporti pendenti con il pool di Banche oggi Istituto Intesa San Paolo, mediante la stipula di due Atti Integrativi degli originari contratti di finanziamento, per Notar Bianca Lopez del 6 ottobre u.s.; all'esito dei suddetti atti integrativi Comalca ha potuto fruire di un rilevante abbattimento del residuo debito nonché di un tasso di interesse più favorevole. Mediante i suddetti atti integrativi è stata stabilita la proroga della durata fino al 30/04/2019; tale definizione è stata possibile anche grazie al costante supporto che in ogni fase della trattativa con il Pool di Banche è stato fornito dal socio di maggioranza.

Negli stessi atti integrativi si è convenuto che Comalca corrisponderà la somma di euro 882.257,12 quale residuo contribuito in conto capitale, nell'ipotesi teorica che non sia stata nel frattempo rimborsata da parte del MISE.

E' proseguito il dialogo con il Prefetto di Catanzaro per una più stretta collaborazione sul tema della sicurezza e si sta lavorando alla sigla entro quest'anno, di un protocollo di intesa sulla legalità che coinvolga oltre a Comalca e Prefettura, anche le Forze dell'Ordine, l'ASL, l'Amministrazione Comunale, l'Associazione dei Grossisti, le rappresentanze dei commercianti e dei produttori ortofrutticoli.

E' da segnalare, altresì, che sotto il profilo dei tributi locali è sopravvenuto l'accertamento da parte dell'Agenzia delle Entrate – ufficio del Territorio - con rettifica della categoria catastale che è stata riportata da E/3 a D/8. A seguito di ciò è stato opposto puntuale ricorso mentre sono stati rallentati i contatti avviati con il Comune di Catanzaro volti alla definizione conciliativa di tutte le annualità in contenzioso.

Andamento della gestione

Andamento economico generale

L'economia italiana ha continuato a registrare anche nel 2016 tassi di crescita impercettibili del prodotto Interno lordo e contestualmente, la stagnazione dei livelli occupazionali particolarmente rilevante nella ns. Regione.

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 2016 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 a 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 2016 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 sostanzialmente in linea con l'esercizio precedente; considerata la politica di oculato contenimento dei costi, anche il risultato economico della gestione caratteristica è in linea con il precedente esercizio salvo che per la lievitazione di alcune spese quali spese di vigilanza, per smaltimento rifiuti ed altre varie di minore importo. Quanto alle spese per illuminazione e forza motrice, l'importo appare aumentato rispetto al precedente esercizio; in realtà ciò è dovuto alla contabilizzazione di una fattura di conguaglio dei consumi dell'esercizio 2015. 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 la sopravvenienza attiva scaturita dalla definizione transattiva con l'Ist. San Paolo oltre al 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 è il seguente (in Euro):

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Ricavi netti	622.601	615.073	7.528
Costi esterni	760.572	681.119	79.453
Valore Aggiunto	(137.971)	(66.046)	(71.925)
Costo del lavoro	231.146	219.616	11.530
Margine Operativo Lordo	(369.117)	(285.662)	(83.455)
Ammortamenti	398.599	392.225	6.374
Svalutazioni ed accantonamenti	697.658	67.000	(630.658)
Risultato Operativo	(1.465.374)	(744.887)	(720.487)
Proventi diversi	1.597.784	888.161	709.623
Proventi e oneri finanziari	(77.155)	(142.355)	65.200
Risultato Ordinario	55.255	919	54.336
Rivalutazioni e svalutazioni			
Risultato prima delle imposte	55.255	919	54.336
Imposte sul reddito	25.206		25.206
Risultato netto	30.049	919	29.130

Il saldo degli interessi attivi e passivi è significativamente migliorato per effetto della definizione transattiva dei mutui con l'Ist. San Paolo.

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

Con riferimento alle poste straordinarie, esse sono influenzate particolarmente dalla sopravvenienza attiva scaturita dalla transazione con l'Ist. San Paolo e dal rateo di 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.

Quanto alle imposte, vi informiamo che nonostante i rilevanti componenti straordinari positivi, l'impatto sull'imponibile fiscale è modesto; infatti, dopo aver considerato le variazioni del reddito

d'esercizio previste dalle norme fiscali in aumento e in diminuzione, l'imponibile IRES è stato ridotto al 20% atteso che le perdite pregresse sono utilizzabili in compensazione soltanto in misura non maggiore dell'80% dell'imponibile; mentre non è emerso imponibile 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 31/12/2016	COMALCA 31/12/2015
ATTIVO		
Attività disponibili	1.451.524	1.729.733
Liquidità immediate	783.464	93.892
Liquidità differite	668.060	1.635.841
Attività fisse	19.817.206	24.216.432
Immobilizzazioni immateriali	11.346	17.310
Immobilizzazioni materiali	17.760.021	18.138.115
Immobilizzazioni finanziarie	2.045.839	6.061.007
CAPITALE INVESTITO	21.268.730	25.946.165
PASSIVO		
	31/12/2016	31/12/2015
Debiti a breve	681.112	553.800
Debiti a m/l/t e fondi rischi	9.537.119	14.371.914
Mezzi propri	11.050.499	11.020.451
FONTI DEL CAPITALE INVESTITO	21.268.730	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 93% 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.

Quanto alle rate di mutuo a scadere dei finanziamenti con l'Istituto San Paolo a seguito della recente definizione transattiva, appare ragionevole ritenere che la copertura di esse possa essere soddisfatta dal credito v/ la Regione per le rate di leasing operativo e dai flussi finanziari della gestione corrente.

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

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, né vi sono state o sono pendenti vertenze con lavoratori.

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 non sono stati effettuati investimenti significativi.

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, incrementato in questo esercizio, 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.

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, non è avvenuto nessun fatto di rilievo.

Evoluzione prevedibile della gestione

Nel corso del 2017 si prevede di migliorare ulteriormente la gestione caratteristica con l'implementazione di un sistema automatico di gestione del Centro ingressi che consentirà un più efficace controllo sugli ingressi.

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 dell'importante patrimonio immobiliare aziendale.

Il Centro Agroalimentare di Catanzaro resta 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.

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 suddetto D.Lgs. 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.

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 31/12/2016	Euro	30.049,00
a riserva legale	Euro	1.502,45
Utili a nuovo	Euro	28.546,55

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, 28 aprile 2017

Presidente del Consiglio di amministrazione

Mario Maiorana

