

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 31/12/2018

Signori Soci,
questo C.d.a. sottopone al Vs. esame per l'approvazione, il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2018, formato da *Conto del Patrimonio*, *Conto economico*, *Nota integrativa* e corredato, pur non avendone l'obbligo sussistendo le condizioni previste dall'art. 2435-bis c.c., dalla presente *Relazione* al fine di una più esaustiva lettura del Bilancio.
Il Bilancio presenta un risultato economico positivo pari ad **Euro 102.714,00** dopo aver stanziato ammortamenti per €. 442.767,00; quello precedente è stato chiuso con un utile di 209.072,00.

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 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, è sempre stata ispirata alla salvaguardia e valorizzazione del patrimonio sociale nell'interesse dell'intera compagine societaria, dimostrando, quando necessario, disponibilità nei confronti degli operatori del mercato e cercando di venire incontro, ove possibile, alle loro esigenze.

Con riferimento alle disposizioni di cui al 3° comma dell'art. 2428 c.c., Vi informiamo che non sono state svolte attività di ricerca e sviluppo e che non vi sono da segnalare rapporti con società collegate, controllate o controllanti.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

L'organo Amministrativo ha proseguito nell'azione di miglioramento della gestione caratteristica puntando in particolare al contenimento dei costi.

Sono state proseguite tutte le azioni finalizzate all'integrale utilizzo e messa a reddito degli immobili e degli spazi disponibili; a fine esercizio risultavano occupati 24 Stands su vent'otto; fra i conduttori vi sono alcune situazioni di criticità costantemente monitorate dal Cda assistito dal consulente legale con l'ausilio del quale sono in corso le necessarie azioni per ripristinare il regolare pagamento dei canoni.

In data 16 novembre 2018 è stato pubblicato l'avviso per la formazione della graduatoria per l'assegnazione degli Stands approvata dal C.d.a. il 23 gennaio del 2019.

Inoltre è stata rivolta particolare attenzione all'operatività del Centro ingressi dove è stato implementato un più efficace sistema di controllo con strumenti informatici mediante il quale si auspica di ridurre i fenomeni di ingressi abusivi nell'area mercatale.

Detto sistema informatico è entrato a regime nei primi giorni del 2019; anno nel quale si potranno rilevare i risultati.

Quanto ai locali ex celle frigo, il Cda sta valutando se sussistono le condizioni per la loro valorizzazione ed utilizzo.

Quanto agli altri spazi liberi, da utilizzare come uffici amministrativi da affittare, nel corso del 2017 è stato concesso in locazione un piccolo ufficio il cui contratto è tuttora in corso.

Vi informiamo, inoltre, che nel corso dell'esercizio si è concluso favorevolmente il contenzioso con l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio – relativo al classamento del complesso immobiliare della Vs. Società al quale è stata attribuita definitivamente la categoria catastale "E/3 – Mercato Ortofrutticolo di interesse pubblico", che consente di fruire dell'esenzione da Imposta IMU con conseguente significativo effetto favorevole sul Conto economico.

Certificazione di qualità

Ai fini della certificazione di qualità conseguita nei precedenti esercizi, la Società è stata sottoposta a verifica a Giugno 2018 dall'Organismo di Certificazione, Rina Services Spa, che non ha mosso alcun rilievo per cui il Sistema di Gestione dell'Organizzazione, nel suo complesso è risultato conforme ai requisiti della norma internazionale UNI EN ISO 9001:15.

Impianto antincendio

In relazione all'adeguamento dell'impianto antincendio, il Cda ha sollecitato il professionista incaricato nel Settembre 2017 e, nella riunione del 21 dicembre 2018 ha preso atto che il suddetto Professionista ha comunicato che in data 3 dicembre 2018 è stata pubblicata la nuova normativa *verticale* in materia di antincendio che dovrebbe aiutare a risolvere il problema della verniciatura delle parti metalliche consentendo probabile economia di spese; lo stesso professionista ha, quindi, sollecitato i lavori di adeguamento con l'installazione del sistema di rilevazione incendi per i quali lo stesso Consiglio contestualmente ha conferito delega al presidente di incaricare un professionista specializzato per redigere il relativo capitolato.

Anticorruzione e trasparenza

Fin dal Gennaio 2017 il Cda ha adeguato la Vs. Società, partecipata da Enti pubblici, al rispetto delle disposizioni in materia approvando il Piano triennale di prevenzione della corruzione e ne ha nominato il responsabile tutt'ora in carica.

Adempimenti in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro

Con delibera del 21 dicembre 2018 il Cda ha conferito l'incarico di RSPP – Responsabile del Servizio Prevenzione e Protezione ai sensi del D.Lgs. 81/2008.

Attività di comunicazione e sviluppo

Il Cda ha proseguito anche nell'azione di comunicazione all'esterno per divulgare e far conoscere nel territorio la valenza socio-economica della struttura di Comalca, essendo l'unica del suo genere di importanza regionale, funzionante e produttiva; a tal fine ha avviato alcune iniziative fra le quali: - l'istituzione di tre borse di studio per studenti meritevoli dell'Istituto Tecnico Agrario e dell'Istituto Alberghiero; - sono stati avviati due protocolli d'intesa con altrettante Università; con la Università Mediterranea di Reggio Calabria, Dipartimento di Agraria per sviluppare forme di collaborazione per ricerca, formazione e orientamento, e con Unical, Dipartimento Ingegneria, per studio e collaborazione in materia di energia fotovoltaica.

In ordine alle diverse ipotesi di sviluppo, oggetto di ampia discussione, è proseguita la fase di approfondimento riferito all'utilizzo delle aree sulle quali è consentita l'edificazione nel rispetto delle vigenti norme urbanistiche.

Finanziamenti legge 41/86

Vi informiamo che i mutui sono in regolare ammortamento con il pagamento delle relative rate alla scadenza; Vi informiamo, inoltre, che il Ministero competente, a richiesta della Banca, ha riconosciuto ed erogato il contributo sugli interessi sulle rate di ammortamento pregresse. Ciò consente di ritenere ragionevolmente che, con il pagamento dell'ultima rata in scadenza al 30 aprile p.v. la Banca andrà a richiedere l'importo a saldo del contributo in c/interessi; pertanto il *Fondo rischi per rimborso contributo Mise*, istituito a fronte del residuo contributo in conto capitale che sarebbe rimasto eventualmente a carico di Comalca nell'ipotesi che non venisse rimborsato da parte del MISE, andrà a liberarsi negli esercizi prossimi con ulteriori benefici economici e finanziari.

Sicurezza e legalità

E' proseguito il dialogo con il Prefetto di Catanzaro, e con le forze dell'Ordine, per una più stretta collaborazione sul tema della sicurezza atteso che nel corso dell'anno, tra l'altro, uno sconosciuto, poco prima della chiusura, si è introdotto nel Centro ingressi minacciando l'operatore al quale ha sottratto l'importo in cassa; di detto evento è stato esposto denuncia ai Carabinieri.

Sul tema della Sicurezza la Società ha inteso sensibilizzare l'Amministrazione Comunale, l'A.S.P., l'Associazione dei Grossisti, le rappresentanze dei commercianti e dei produttori ortofrutticoli, auspicando che ne scaturiscano riscontri positivi per la Società e per gli Operatori.

Tributi locali e classamento del complesso immobiliare

Con riferimento alle somme stanziare nei precedenti bilanci per ICI e IMU, Vi confermiamo che la sentenza con la quale la Commissione Tributaria provinciale di Catanzaro, nell'udienza tenutasi nel Dicembre 2017, ha riconosciuto al complesso immobiliare di Comalca la categoria catastale "E/3 – Mercato ortofrutticolo di interesse pubblico" si è resa definitiva perché non impugnata; di conseguenza non sono dovute, e non sono state stanziare nel Bilancio, l'Imposta IMU sul complesso immobiliare che hanno finora costituito una rilevante voce di costo.

Tributi erariali

La Società è correntemente in linea con gli adempimenti, ed il pagamento, verso l'Erario in materia di imposte ed oneri previdenziali per cui non vi sono passività erariali da soddisfare.

Andamento della gestione

Andamento economico generale

Nel 2018 l'economia italiana ha fatto registrare una notevole flessione con contrazione del prodotto interno lordo; nella ns. Regione, seppure vi sono stati lievi segnali di inversione di tendenza, si deve prendere atto che la crescita è modestissima ed i livelli occupazionali stagnanti.

Nonostante questo quadro economico mediocre la Vs. Società, nel rispetto della propria missione non incentrata sul profitto, ha mantenuto i livelli occupazionali ed è, tra l'altro,

venuta incontro, quando possibile, anche alle esigenze degli Operatori economici conduttori degli Stands, nei confronti dei quali, ove inevitabile, il C.d.a. ha comunque avviato incisive azioni giudiziarie volte a far rispettare i contratti di locazione a tutela dell'integrità del patrimonio della Vs. Società.

Sviluppo della domanda e andamento del mercato in cui opera la Società

Anche nel corso del 2018, nonostante il mediocre andamento dell'economia in Calabria, la Vs. Società ha proseguito le iniziative necessarie per mantenere a reddito gli Stands del Centro Agroalimentare senza, comunque, riuscire a localarli tutti anche a causa del fallimento di alcuni Operatori.

Andamento della gestione

L'esercizio 2018 deve ritenersi particolarmente positivo atteso che il Cda ha concretizzato una attenta politica di contenimento dei costi che ha consentito di ottenere un miglioramento della gestione caratteristica pur in presenza di ricavi che hanno fatto registrare una, seppur modesta, flessione. L'esercizio 2018, pur registrando una modesta flessione dei ricavi di circa il 9%, presenta un valore aggiunto positivo pari ad € 158.799. I minori costi esterni derivano dal contenimento dei costi già rilevati nel presente Bilancio e dall'esito favorevole del giudizio in Commissione Tributaria che ha consentito di non stanziare a conto economico l'IMU dell'esercizio. Si evidenzia altresì che il Cda ha avviato un'attenta politica di incremento dei ricavi che ci si auspica produrrà impatti positivi già dal prossimo esercizio.

In ordine al risultato di bilancio, si evidenzia che, per come già si è verificato nei precedenti esercizi, esso è stato ottenuto grazie alle componenti positive straordinarie; in particolare alla rata di plusvalenza per la cessione del quoziente immobiliare alla Regione Calabria, oltre alla quota di contributo in c/capitale di competenza dell'esercizio.

Principali dati economici

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

| | 31/12/2018 | 31/12/2017 | Variazione |
|---------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Ricavi netti | 597.328 | 659.695 | (62.367) |
| Costi esterni | 438.529 | 764.402 | 325.873 |
| Valore Aggiunto | 158.799 | (104.707) | 263.506 |
| Costo del lavoro | 207.519 | 236.250 | 28.731 |
| Margine Operativo Lordo | (48.720) | (340.959) | 292.239 |
| Ammortamenti | 442.767 | 437.822 | (4.945) |
| Svalutazioni ed accantonamenti | 402.003 | | (402.003) |
| Risultato Operativo | (893.490) | (778.781) | (114.709) |
| Proventi diversi | 1.005.068 | 962.730 | 42.338 |
| Proventi e oneri finanziari | (8.864) | 25.123 | (33.987) |
| Risultato Ordinario | 102.714 | 209.072 | (106.358) |
| Rivalutazioni e svalutazioni | | | |
| Risultato prima delle imposte | 102.714 | 209.072 | (106.358) |
| Imposte sul reddito | 0 | 0 | |
| Risultato netto | 102.714 | 209.072 | (106.358) |

Dall'esame del prospetto che precede è possibile rilevare il significativo miglioramento della gestione caratteristica, grazie alla politica di contenimento dei costi, e che il saldo dei

proventi e degli oneri finanziari presenta importi non più importanti per come accadeva negli esercizi passati, antecedenti al 2017.

Si rileva, inoltre, che i componenti straordinari positivi non hanno prodotto alcun impatto sulla imposizione fiscale.

Infine, per maggiore chiarezza Vi informiamo che la svalutazione sopra esposta di €. 402.003,00 è riferita a crediti, da fatture contestate, emesse a carico della Regione Calabria.

Principali dati patrimoniali

Riclassificazione dello stato patrimoniale

ATTIVO

| Descrizione | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Attività disponibili | 2.626.961 | 2.495.973 |
| Liquidità immediate | 728.005 | 170.828 |
| Liquidità differite | 1.898.956 | 2.325.145 |
| Attività fisse | 16.944.777 | 17.947.794 |
| Immobilizzazioni immateriali | 32.510 | 4.228 |
| Immobilizzazioni materiali | 16.910.900 | 17.342.199 |
| Immobilizzazioni finanziarie | 1.367 | 601.367 |
| CAPITALE INVESTITO | 19.571.738 | 20.443.767 |

PASSIVO

| | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Passività correnti | 1.320.808 | 996.712 |
| Passività consolidate | 6.888.645 | 8.187.484 |
| Mezzi propri | 11.362.285 | 11.259.571 |
| FONTI DEL CAPITALE INVESTITO | 19.571.738 | 20.443.767 |

Dallo stato patrimoniale riclassificato per liquidità ed esigibilità crescente emerge la solidità patrimoniale della Vs. società atteso che le attività fisse, pari a circa l'86% del capitale investito, sono finanziate con mezzi propri e passività consolidate; tale correlazione fonti / impieghi rende improbabili future condizioni di crisi.

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

Quanto alle rate a scadere dei finanziamenti con l'Istituto San Paolo, appare ragionevole ritenere che la copertura di esse possa essere soddisfatta dal credito v/ la Regione Calabria per la rata di leasing operativo ancora da riscuotere alla data di chiusura del presente bilancio.

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

Operazioni con parti correlate

Con riferimento all'informativa sulle parti correlate si informa che tutte le operazioni poste in essere con parti correlate sono regolate a condizioni di mercato. Al 31 dicembre 2018 i rapporti di

credito/debito costi/ricavi della società nei confronti di parti correlate sono riportati per natura nella tabella seguente.

| 31/12/2018 | Crediti | Debiti | Ricavi | Costi |
|------------------|----------------|--------|--------------|--------------|
| Regione Calabria | € 1.744.267,91 | - | € 487.461,64 | € 402.003,20 |

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 si è verificato soltanto un infortunio sul lavoro al personale iscritto al libro matricola; trattasi di un infortunio di modesta entità occorso ad un lavoratore che è caduto, inciampando nell'uscire dal Box Centro ingressi, riportando lievi escoriazioni e una distorsione; il lavoratore è stato tutelato per l'assenza dal lavoro, dall'INAIL.

Non 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 Vostra Società ha adottato le necessarie misure stabilite dalla legge 81/2008 in materia di sicurezza e prevenzione sui luoghi di lavoro.

Ambiente

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

Investimenti

Nell'esercizio Vi sono stati nuovi investimenti in beni immateriali costituiti dal "Progetto di digitalizzazione del Centro Ingressi" per un complessivo ammontare di 38.200,00.

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, 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 forniscono le seguenti informazioni:

Rischio di credito

Con riferimento ai rischi su crediti che derivano dai vecchi e noti contenziosi con gli Operatori relativi agli anni pregressi, gli Amministratori prudentemente già nei precedenti esercizi hanno stanziato in ciascun Bilancio cospicui Fondi di Svalutazione crediti a copertura dei relativi rischi di perdite; mentre per i crediti formati negli esercizi recenti il Cda effettua un loro costante monitoraggio e tra l'altro, alla sottoscrizione del contratto, ha incassato le cauzioni per come risultano in bilancio, a garanzia del rischio di insoluti.

Rischio di liquidità

Per come già più volte evidenziato le rate degli impegni a scadere sono coperte dai canoni di leasing operativo in corso con la Regione Calabria e dalla relativa quota di riscatto; Vi sono, in sostanza, sufficienti disponibilità finanziarie per fare fronte agli impegni in scadenza anche nei prossimi esercizi.

Quanto al rischio connesso ai recessi manifestati dai soci "Regione Calabria" e "OPI Soc. Coop. a r.l." nei precedenti esercizi e che avrebbero potuto astrattamente comportare esborsi a carico della Società, essi sono stati per tempo contestati siccome tardivi ed invalidi senza successive eccezioni da parte dei recedenti non dandosi perciò corso alle procedure di cui all'art. 2473 c.c.; tra l'altro

posizioni di credito vantati verso la stessa Regione consentono di stimare che il rischio connesso all'eventuale effettivo recesso è sufficientemente contenuto.

Con riguardo alla successiva richiesta avanzata dalla Regione Calabria per la liquidazione della propria quota, la società ha richiesto un parere legale per determinare la legittimità di tale richiesta ed agire di conseguenza. A seguito di tale parere, la società ha inviato una nota alla Regione Calabria in cui si fa presente che è in corso di perfezionamento l'attività di valutazione del valore della quota di capitale sociale di cui la Regione è titolare; nelle more il CDA ha chiesto alla Regione Calabria di comunicare l'intenzione o meno di adeguarsi alla disciplina introdotta dalla Legge del 30.12.2018 n 145 (legge di Bilancio 2019) che ha disposto la disapplicazione fino al 31.12.2021 dei commi 4 e 5 dell'art 24 del T.U nei confronti delle società partecipate che, come nella nostra fattispecie, abbiano prodotto un risultato medio in utile nel triennio precedente alla ricognizione. La norma, infatti, prevede il posticipo al 2022 dell'avvio delle procedure di alienazione, nell'ottica della tutela del patrimonio pubblico e del valore delle quote societarie pubbliche. Laddove la Regione non intendesse optare per l'adozione di tale nuova disciplina e dovesse quindi richiedere la liquidazione della quota e non dovesse dividerne la quantificazione del valore, la società sarebbe chiamata a decidere, in base agli scenari che si verificheranno, sulla liquidazione ex-lege della società in applicazione del D. lgs n. 175/2016 art 24 o, ritenendolo non applicabile, sulla riduzione del capitale sociale a fronte dell'assenza di utili e riserve disponibili.

Sempre in ordine al rischio di liquidità, va evidenziato che esso sussiste atteso che dalla gestione caratteristica emerge che il Margine operativo lordo è negativo, e di conseguenza sono tali anche i relativi flussi di cassa, per cui nel tempo detto rischio potrebbe accentuarsi in assenza di idonee contromisure.

A riguardo va evidenziato che il Cda, con delibera del 29 ottobre 2018, ha stabilito di applicare misure che andranno a coprire detto rischio prevedendo che, già a decorrere dagli esercizi 2019 e 2020, la gestione caratteristica andrà a chiudere in positivo; le misure anzidette si possono sostanzialmente riepilogare nelle seguenti:

- Automazione delle procedure di controllo degli ingressi;
- Aumento del ticket d'ingresso del 25 % rispetto all'ultima tariffa del 2008;
- Nuovi canoni di locazione e adeguamento di quelli in essere fino ad €. 2.050,00 e 1.025,00 rispettivamente per gli Stands doppio e singolo;
- Nuovi avvisi di locazione in modo da mettere a reddito tutti gli Stands e i locali Celle frigorifere;

Il CDA, inoltre, proporrà all'Assemblea la valorizzazione delle Aree edificabili di proprietà già oggetto di approfondimento da parte di Cda e Assemblee precedenti.

Su questo punto, il Cda informa che ha esaminato gli esiti delle contromisure sopra illustrate applicate fin dal 3 gennaio del 2019 e può confermare che nel primo trimestre fino ad oggi, ha potuto riscontrare che i corrispettivi degli ingressi risultano significativamente incrementati; inoltre, considerati gli aumenti del canone di locazione degli stands applicati man mano con la stipula dei nuovi contratti, l'aumento complessivo dei ricavi si manifesterà già nel 2019 e andrà a regime con il 2020.

Rischi per passività potenziali

Sul punto si informa, in ordine alla passività potenziale di €. 932.184, appostata in bilancio in apposito Fondo rischi a fronte della fornitura dell'impianto fotovoltaico per il quale la società ha contestato l'esistenza del debito siccome inesigibile, Comalca, ove in via estremamente remota dovesse essere costretta a fare fronte alla passività, potrebbe subire squilibri finanziari essendo attualmente in possesso di risorse finanziarie non sufficienti per farvi fronte.

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 le cui obbligazioni contrattuali sono costantemente monitorate dal Cda.

L'impegno del Consiglio di Amministrazione per creare le migliori condizioni di operatività all'interno della stecca mercato è stato intenso e costante, dialogando assiduamente con e gli

operatori del settore. Il rispetto degli obblighi contrattuali è stato in ogni caso difeso con fermezza e nel caso di inadempimenti, sono state avviate le azioni legali più idonee.

Rischio di mercato

Non si ritiene che 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 ed a condizioni economiche vantaggiose, essendo, tra l'altro l'unica struttura del genere funzionante a regime in tutta la Regione Calabria.

Comunicazioni ai sensi dell'art. 6 del d.lgs. 175/2016

Con riferimento agli adempimenti stabiliti dal D.lgs 175/2016 si espone quanto segue:

Relazione sul governo Societario art. 6, D.Lgs. 175/2016

• art.6, comma 2 – rischio di crisi aziendale

Vi è da premettere che dai bilanci, anche recenti, per ultimo quello al 31.12.2018, seppure tutti in utile, dopo Ammortamenti, Accantonamenti e Imposte, per effetto delle componenti straordinarie, emerge che il Margine Operativo Lordo presenta valori negativi. Conseguentemente, anche sotto il profilo della Liquidità aziendale, seppure quella risultante dal bilancio aumentata dei crediti appaia sufficiente per coprire tutte le passività, si deve tenere in buona evidenza che i flussi finanziari che emergono dalla gestione caratteristica sono stati fino a questo Bilancio negativi.

L'esistenza di tali condizioni impone di nutrire prudenziali incertezze sulla continuità aziendale ed espone la Società ad un potenziale "rischio di crisi aziendale";

Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale

Il Cda, allo scopo di contenere detto rischio di crisi aziendale ha programmato:

- a). di avviare tutte le azioni volte ad accrescere l'efficienza della gestione per ottimizzare i costi e massimizzare i ricavi mediante l'utilizzo integrale dei box e delle altre superfici di proprietà;
- b). di monitorare costantemente i seguenti elementi economico-finanziari:
 - che i ricavi della gestione caratteristica siano sempre sufficienti a coprire i costi di detta gestione caratteristica prima degli ammortamenti;
 - che i flussi finanziari in entrata originati dalla gestione siano sempre sufficienti per garantire il puntuale adempimento verso dipendenti, Erario ed Enti previdenziali e fornitori;
 - che gli impegni finanziari a medio termine verso Istituti di credito, che hanno concesso i mutui, vengano soddisfatti con i flussi finanziari attesi a medio termine.

Adempimenti adottati ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 175/2016

Nella prima parte della Relazione sul governo societario, esposta poc'anzi, il Cda ha posto in buona evidenza che i flussi finanziari che emergono dalla gestione caratteristica sono stati, a partire dai bilanci precedenti e fino a questo Bilancio, negativi essendo negativo il margine operativo lordo.

A causa di tale condizione sono state esposte prudenziali incertezze sulla continuità aziendale che potrebbe portare nel tempo, ad un potenziale "rischio di crisi aziendale" della Società.

In ossequio alla normativa del D.lgs. 175/2016 e ai fini della valutazione del *Rischio di Crisi aziendale*, il Cda ha elaborato alcuni *Indici di bilancio* ritenuti più significativi in considerazione dell'attività e dimensioni aziendali, nonché del settore produttivo; in particolare si ritiene sufficiente porre in evidenza i seguenti *Indici*:

- *Indice di copertura delle Immobilizzazioni*, dato dal rapporto tra il totale delle immobilizzazioni ed i Mezzi propri, è pari a 0,67;
(le immobilizzazioni sono coperte per il 67% dal capitale proprio);
- *Indice di liquidità primaria*, dato dal rapporto tra la somma delle liquidità immediate e differite e le passività correnti, misura la capacità dell'azienda di estinguere i debiti entro i 12 mesi tramite la conversione in liquidità di poste a breve: 1,99
(le disponibilità immediate e i crediti a breve sono maggiori dei debiti a breve);
- *Indice di indipendenza finanziaria*: 13,34

(è il rapporto fra capitale proprio e finanziamenti)

Dagli Indici fin qui esposti emerge la solidità patrimoniale e finanziaria della Società; Ai fini di una corretta Valutazione del Rischio di crisi aziendale è necessario però tener conto di un ulteriore parametro particolarmente significativo che è il Margine Operativo Lordo (MOL).

Il MOL, che storicamente ha registrato valori negativi, nel 2018, seppur ancora negativo (€ 48.720) presenta dei miglioramenti rispetto agli esercizi precedenti, dovuti al contenimento dei costi di gestione e all'esito favorevole del giudizio in Commissione Tributaria che ha consentito di non stanziare a conto economico l'IMU dell'esercizio. Il Risultato operativo negativo, per come già segnalato anche nel Bilancio precedente, è un *alert* rispetto al Rischio di continuità aziendale atteso che nel tempo i flussi finanziari attivi potrebbero essere non più sufficienti a soddisfare gli impegni gestionali con conseguente graduale deterioramento anche del Patrimonio netto.

Il Cda, a tal riguardo, ha approfondito la problematica ed ha deliberato nella riunione del 29 ottobre del 2018 le azioni, già elencate nel paragrafo del "*Rischio di liquidità*" e che qui si richiamano, che mettono in sicurezza la Società dal Rischio di crisi aziendale, di cui al richiamato art. 6 comma 2; Da queste azioni programmate, e già messe gradualmente in atto, scaturiranno maggiori ricavi. Nello specifico il Cda ha deliberato nella riunione del 29/10/2018 i nuovi canoni di locazione degli Stands ed ha constatato che il Conto economico di previsione evidenzierà già nell'esercizio 2020 che il margine operativo lordo sarà nettamente positivo.

- Art. 6, comma 3, adozione di atti integrativi degli strumenti di governo societario

Considerata la specifica natura della Società e l'attività da essa svolta con una organizzazione di persone e di beni non complessa; considerate, altresì, le proprie modeste dimensioni, il Cda ha ritenuto di non avere la necessità di integrare il governo societario - attualmente Consiglio di amministrazione e Organi di controllo nominati per legge (precisamente Collegio Sindacale, ex art. 2397 e segg. c.c. e Revisore legale, ex art. 2409 bis cc) con ulteriori strumenti previsti alle lettere da a) a d) del terzo comma dell'art. 6 del D.Lgs 175 /2016. Tali eventuali adempimenti sarebbero infatti risultati incompatibili e/o incongrui in relazione alla specifica struttura aziendale notevolmente semplificata nell'area direzionale (n. due addetti) ed esclusivamente vocata a compiti esecutivi nell'area mercato/ingresso.

Si aggiunge che, attualmente, il piano anticorruzione approvato contiene un codice di comportamento improntato ai principi di cui al D.lgs. n.165/2001, già esso adeguato a prevenire ed escludere le evenienze contrastate dal modello 231. Una specifica adozione di detto modello potrà essere rivalutata in sede di futuro adeguamento del piano triennale anticorruzione.

In merito non torna inopportuno evidenziare che alla Vs. società non risultano attribuite funzioni da parte di Enti pubblici e che non sono ad essa affidate attività di servizio pubblico, né destinate sovvenzioni pubbliche di alcun genere.

Sul punto il C.d.a. ritiene necessario evidenziare che la mole degli adempimenti in materia, unitamente a tutti gli altri divenuti di recente obbligatori per le Società partecipate da Enti pubblici, appare estremamente gravosa per una Società come Comalca che ha una struttura che opera con un esiguo numero, quindi carente, di personale dipendente. Ora, pur in presenza di tale situazione di carenza di personale il C.d.a. è riuscito ad attivare un percorso amministrativo volto al rispetto di tutti gli obblighi di legge, seppur facendosi carico di maggiori oneri e responsabilità, ma si propone di valutare prossimamente il potenziamento della pianta organica che consenta di adempiere con sufficiente professionalità a tutti gli obblighi di legge.

Evoluzione prevedibile della gestione

Il Cda ritiene che l'esercizio 2019 vedrà, finalmente, concretizzarsi una significativa crescita dei ricavi che consenta di conseguire un risultato positivo della gestione caratteristica, nonché un utile d'esercizio prima delle partite straordinarie.

A conferma di ciò il Cda informa che, dalle rilevazioni contabili del primo scorcio del corrente anno, è stato possibile constatare il notevole aumento dei corrispettivi d'ingresso che, con l'aumento sui contratti di locazione, consentirà alla Società di conseguire i risultati economici pianificati.

E' prevedibile, altresì, che alla luce dell'ultima normativa già citata – del 3 dicembre 2018 – verrà a compimento l'adeguamento dell'impianto antincendio.

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, sottoponendole doverosamente all'Assemblea dei Soci.

Documento programmatico sulla sicurezza

Ai sensi delle disposizioni in materia di protezione dei dati personali, gli amministratori danno atto che la Società adempie alle misure in materia di protezione dei dati personali secondo i termini e le modalità ivi indicate.

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.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Vi informiamo che dopo la chiusura dell'esercizio sono state concluse le procedure avviate nel 2018 per la concessione in locazione degli Stands liberi; inoltre è stato avviato ed è entrato in funzione il potenziamento della informatizzazione degli ingressi. A tal riguardo è utile portare a Vs. conoscenza che è stato rilevato un significativo incremento dei corrispettivi da ingressi riferito al primo trimestre del corrente anno; tanto a conferma dell'utilità delle contromisure adottate dal Cda per incrementare i ricavi.

Per quanto riguarda l'aggiornamento dei rapporti con la Regione Calabria si rimanda a quanto già ampiamente esposto nel paragrafo Rischio di liquidità.

Destinazione del risultato d'esercizio

Il Cda propone all'assemblea dei soci di destinare il risultato d'esercizio per intero, nel rispetto dell'art. 2430 c.c., ad incremento della riserva legale come segue:

| Risultato d'esercizio al 31/12/2018 | Euro | |
|--|-------------|------------|
| a riserva legale | Euro | 102.713,55 |
| Utili a nuovo | Euro | 0,00 |

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, 18 Aprile 2019

Presidente del Consiglio di amministrazione
Daniele Maria Ciranni