

COMALCA S.C.R.L.
VIALE EUROPA LOC. GERMANETO SNC CATANZARO 88100 CZ
Capitale sociale € 5.131.400,00
Registro Imprese di CATANZARO - CROTONE - VIBO VALENTIA n. 01226060794
Rea 94774

Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2025

RELAZIONE DEL REVISORE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI

All'Assemblea dei Soci
della società **COMALCA S.C.R.L.**

Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2025

Giudizio

Ho svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio della Società COMALCA S.C.R.L., costituito dallo stato patrimoniale al 31/12/2025, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data, dalla nota integrativa e dalla relazione sulla gestione.

A mio giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società COMALCA S.C.R.L. al 31/12/2025, del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Ho svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le mie responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Sono indipendente rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

Ritengo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio.

Richiamo di informativa – Relazione sulla gestione

Richiamo l'attenzione sulla Relazione sulla gestione in merito ai seguenti punti:

- Con assemblea dei soci del 25 settembre 2025 è stato designato il nuovo Presidente del Cda nella persona del Dr. Giovanni Ferrarelli.
L'organo Amministrativo, anche in questo esercizio, ha proseguito il costante monitoraggio dei costi e dei ricavi e ha programmato tutte le azioni finalizzate all'integrale utilizzo e messa a reddito degli immobili e degli spazi disponibili compatibilmente con i lavori in corso.
- Con riferimento al Progetto PNRR "COMALCA Mercato innovativo e sostenibile per lo sviluppo della filiera locale"
si rappresenta, lo stato di avanzamento fisico e finanziario del Progetto COMALCA PNRR ID-07 CUP C65C23001090007 già trasmesso al MASAF e a Invitalia.
Lo stato dei diversi sotto-progetti previsti dal Progetto COMALCA sono i seguenti:
 - 1) Sotto progetto LOGISTICA. Lavori assegnati alla Ditta appaltatrice per l'importo di Euro 1.505.033,34+IVA. a seguito di Gara indetta dalla Stazione appaltante delegata Comune di Catanzaro. Lavori già avviati per una durata di 180 giorni e chiusura prevista per maggio 2026. Attualmente lo stato di avanzamento del Progetto è pari al 30%. E' stato liquidato il 1° SAL;
 - 2) Sotto progetto EFFICIENTAMENTO ENERGETICO. Lavori assegnati alla Ditta appaltatrice per l'importo di Euro 1.999.977,28+IVA a seguito di Gara indetta dalla Stazione

appaltante delegata Comune di Catanzaro. Lavori già avviati per una durata di 215 giorni e chiusura prevista per maggio 2026. Attualmente lo stato di avanzamento del Progetto è pari al 50%. E' stato liquidato il 1^ SAL;

3) Sotto progetto SVILUPPO SOFTWARE DIGITALIZZAZIONE. Servizi assegnati definitivamente in data 3/2/2026 alla Ditta appaltatrice per l'importo di Euro 718.100,00+IVA a seguito di Gara indetta dalla Stazione appaltante delegata Comune di Catanzaro. Servizi già avviati per una durata prevista per 180 giorni e chiusura prevista per giugno 2026. Attualmente lo stato di avanzamento del Progetto è pari al 20%. Non è stato ancora liquidato il 1^ acconto;

4) Sotto progetto FORNITURA HARDWARE DIGITALIZZAZIONE. Fornitura beni/Lavori assegnati alla Ditta appaltatrice per l'importo di Euro 843.785,05+IVA a seguito di Gara indetta dalla Stazione appaltante delegata Comune di Catanzaro. Fornitura/Lavori già avviati per una durata di 120 giorni e chiusura prevista per maggio 2026. Attualmente lo stato di avanzamento del Progetto è pari al 50%. E' stata liquidata la 1^ anticipazione;

5) Sotto progetti DEPURATORE. In corso la pubblicazione semplificata sotto-soglia della Gara direttamente da COMALCA su Piattaforma Digitale Net4Market, per l'importo di Euro 52.590,17+IVA, da concludere entro marzo 2026. Durata dei lavori 20 giorni e chiusura prevista per maggio 2026;

6) Sotto progetto SVILUPPO LOCALE-SHOW COOKING, In corso la pubblicazione semplificata sotto-soglia della Gara direttamente da COMALCA su Piattaforma Digitale Net4Market, per l'importo di Euro 117.232,93 + IVA, da concludere entro marzo 2026. Durata dei lavori 42 giorni e chiusura prevista per maggio 2026;

7) Sotto progetto SVILUPPO LOCALE (Marchio di qualità) - Servizi. Progetto già concluso per l'importo di Euro 20.000,00 + IVA interamente liquidato.

8) Sotto progetto RIUTILIZZO ECCEDENZE ALIMENTARI (Servizi). Progetto avviato e in corso di svolgimento, da concludere entro maggio 2026 per l'importo di Euro 50.000,00. Lo stato di avanzamento del Progetto fa confermare la previsione di chiusura del Progetto alla data del 30/6/2026, fermo restando la presentazione dei collaudi finali e della rendicontazione finale entro agosto 2026, in linea con quanto previsto dalla recente Circolare n.22 del 19/9/2025 del MEF e quanto già comunicato dal MASAF.

Ad oggi è stata integralmente utilizzata la 1^ anticipazione del MASAF pari al 20% (circa 2 milioni di euro), la cui rendicontazione è in corso di completamento e che sarà inviata ad Invitalia, al fine di ottenere con ogni sollecitudine la seconda anticipazione.

La spesa sostenuta ad oggi è pari ad Euro 2.228.200,65, superiore alla 1^ anticipazione ricevuta.

Le obbligazioni giuridicamente vincolanti sono invece pari a Euro 6.238.224,00.

Con l'approvazione dei Quadri Economici post-gara (al netto dei due piccoli appalti sotto-soglia ancora da aggiudicare, sono state appostate economie da ribassi d'asta per Euro 1.517.981,72 (che saranno inviati a stretto giro di posta al MASAF ed Invitalia), al netto degli Imprevisti per le Perizie di variante previste dal Codice degli Appalti), che saranno rimessi a disposizione del MASAF. Tale economia comporterà la conseguente rideterminazione del montante del 20% sull'importo finanziato disposto dalle Linee-guida PNRR, a valere sui SAL successivi al 1^.

- In esecuzione all'atto transattivo sottoscritto a dicembre 2023 con la Regione Calabria, che ha definito la controversia "leasing immobiliare", con atto Notaio Dottoressa Bianca Lopez del 18 ottobre 2024, Comalca ha ceduto alla Regione Calabria la relativa porzione immobiliare interessata. Sono in corso di esecuzione i lavori di adeguamento sull'immobile per la definitiva separazione dei locali con la Regione Calabria a seguito della cessione

Tali lavori si riferiscono in particolare:

alla separazione degli impianti – idrico, elettrico, antincendio e fognario;

la recinzione della zona di confine tra le due proprietà (Comalca – Regione Calabria);

opere varie per la risistemazione degli accessi e la separazione degli stessi, nell'interesse di entrambe, al fine di evitare che l'accesso agli uffici Regionali possa essere inibito dai mezzi di transito o in sosta per accedere al Mercato.

I lavori di cui al punto 1 sono stati già eseguiti, i lavori di cui al punto 2 e 3 sono in corso di realizzazione.

- Per quanto riguarda la questione dismissione delle quote sociali, la Giunta Regionale con apposita delibera dello scorso anno, ha approvato il Piano di razionalizzazione e revisione straordinaria delle partecipazioni regionali dirette e indirette, disponendo l'alienazione, nella forma di cessione a titolo oneroso, della partecipazione diretta in Comalca srl; la dismissione è ancora in corso.

- **I contenziosi fiscali in materia di ICI – IMU**

Accertamento catastale

Vi informiamo che, in data 19.12.2025 è stato notificato a mezzo posta elettronica certificata l'avviso di accertamento catastale n.2025CZ0128270, con il quale l'Ufficio ha rettificato (ai sensi del DM 701/94) la categoria catastale dell'unità immobiliare riportate al foglio 81, particella 551, sub 12 da E/3 a D/8 determinando una rendita catastale di € 240.000,00; avviso fondato sull'assunto che l'immobile, essendo un mercato ortofrutticolo, svolga attività commerciale e non possa, quindi, rientrare nelle categorie del gruppo E, citando a tal fine l'art.2, comma 40, del D.L. n.262/2026. Tale immobile è stato oggetto dell'Accertamento Catastale a seguito di variazione proposta dal tecnico Arch. Danilo Cosco, giusta pratica Docfa del 07/01/2025 prot. n. CZ0000409 che ha riguardato un aggiornamento per diversa distribuzione degli spazi interni, inerenti al complesso immobiliare adibito a mercato ortofrutticolo consortile per esigenze pubbliche, ovvero categorie E/3 (Costruzione e fabbricati per speciali esigenze pubbliche) e tale classamento catastale (cat.E/3) è stato riconfermato nella variazione (docfa del 07/01/2025 prot.n. CZ0000409).

Il tutto derivante dalla variazione della destinazione (da D/8 a E/3) del 08/10/2019, con la quale è stata concretizzata catastalmente l'esito della sentenza definitiva della CTP di Catanzaro n.12/2018 depositata il 02/01/2018 su ricorso prot. 3838 del 16/12/2016 conclusosi con l'attribuzione definitiva della categoria catastale E/3.

In data 28/01/2026 Comalca ha presentato istanza di annullamento in autotutela prot.10431, rappresentando l'esistenza di un giudicato favorevole e l'assenza di mutamenti oggettivi degli immobili.

La predetta istanza è rimasta priva di alcun riscontro da parte dell'Ufficio che non ha adottato alcun provvedimento di annullamento o revisione dell'atto impugnato e pertanto è stato presentato ricorso presso la Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di Catanzaro (R.G. 303/2026).

- **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.

- **Certificazione di qualità**

Ai fini della certificazione di qualità conseguita nei precedenti esercizi, la Società è stata sottoposta a verifica annuale dall'Organismo di Certificazione, Rina Services Spa, che non ha mosso alcun rilievo per cui il Sistema di Gestione della Qualità, nel suo complesso è risultato conforme, anche per l'esercizio 2025, ai requisiti della norma internazionale UNI EN ISO 9001:2015.

- **Impianto antincendio**

Per quanto riguarda l'adeguamento dell'impianto si comunica i lavori sono conclusi, l'impianto è stato collaudato ed è funzionante.

- **Anticorruzione e trasparenza**

Si informa che, con verbale del 24 aprile 2025, questo Cda ha approvato l'aggiornamento del "modello 231/2001" e il Sistema di Gestione Prevenzione Conformità alla UNI-ISO 37001.

Nello stesso verbale ha proceduto alla proroga dell'Organismo di Vigilanza per altri due anni.

Con delibera Cda del 23 gennaio 2025 è stato approvato il Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza 2025/2027 e contestualmente pubblicato.

- **Adempimenti in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro**

Si informa che è stato nominato il nuovo RSPP – Responsabile del servizio Prevenzione e protezione ai sensi del D. Lgs. 81/2008, il quale ha effettuato le seguenti attività:

- Presa visione della documentazione esistente in tema di salute e sicurezza sul lavoro;

- Visite sui luoghi di lavoro - anche in compagnia del preposto, del rappresentante dei lavoratori per la sicurezza e del nuovo medico competente - per valutare le modalità di svolgimento delle attività e l'entità dei rischi a cui sono esposti i lavoratori e per gli aggiornamenti da apportare alla documentazione esistente;
- Redazione di DUVRI ex art. 26 c. 3 D.Lgs. 81/08 per le attività svolte da ditte esterne nei luoghi di COMALCA Srl;
- Redazione di Piano di emergenza, che coinvolge anche le altre ditte che occupano luoghi di lavoro in fitto presenti all'interno di COMALCA, condiviso anche con l'Ing. Scalamandrè, progettista dell'adeguamento alla normativa antincendio all'interno del PNRR, e trasmissione dello stesso al Comando VVF in seguito alla visita successiva alla SCIA antincendio;
- Formazione della nuova lavoratrice addetta alle pulizie degli uffici con allestimento di corso di formazione generale e specifica (rischio basso);
- Predisposizione di manuale di informazione e formazione, distribuito a tutti i lavoratori presenti ex art. 36 D.Lgs. 81/08;
- Predisposizione di informazioni sulle figure della sicurezza, da distribuire a tutti i lavoratori presenti ex art. 36 D.Lgs. 81/08;
- Predisposizione di modulistica inviata al preposto Per. Ind. Stefano Sita, per la riorganizzazione della gestione della sicurezza in azienda;
- Predisposizione di nuovo registro antincendio per la corretta gestione dei presidi presenti nell'area mercatale, anche alla luce del D.M. 01/09/2021 e delle norme tecniche applicabili.
- Interfaccia con l'ufficio amministrativo per gli obblighi connessi alla presenza di una tirocinante negli uffici COMALCA;
- Predisposizione di scheda di valutazione postazioni VDT distribuite ai lavoratori per la parte di aggiornamento DVR riguardante i videoterminali.
- Predisposizione di SCHEDE CONSEGNA DPI (REV00 dell'11/11/25) per le mansioni di ADDETTO ALLE PULIZIE e ADDETTO ALLE PULIZIE DEGLI UFFICI, per l'identificazione delle caratteristiche prestazioni dei DPI da fornire ai lavoratori indicati;
- Predisposizione di procedura "Obblighi connessi ai contratti d'appalto o d'opera o di somministrazione" per indicare i comportamenti da adottare in caso di contratti d'appalto o d'opera o di somministrazione, per i quali, anche se eventualmente si configura il cantiere temporaneo o mobile, vi è al più la presenza di una sola impresa.
- Supporto nelle visite effettuate dai VVF successive alla SCIA antincendio presentata al Comando provinciale VVF;
- Predisposizione di foglio di calcolo contenente i dati dei lavoratori COMALCA, per il monitoraggio della sorveglianza sanitaria e della formazione dei lavoratori;
- Segnalazione al preposto di condizioni di pericolo direttamente riscontrate nel sito e formulazione di proposte per il miglioramento della salute e sicurezza dei lavoratori;
- Effettuazione di verbali di sopralluogo con indicazioni delle misure da adottare in conseguenza di criticità riscontrate e trasmissione degli stessi al preposto aziendale.
- Mantenimento di rapporti con la ditta di manutenzione.
- Trasmissione di nota del 7/11/25 al nuovo Presidente ad oggetto: "Situazione rilevata e proposte per il nuovo corso".

- **Attività di comunicazione e sviluppo**

E' in corso il piano di comunicazione integrata con la realizzazione di un magazine digitale - Agrifocus - capace di sostenere e diffondere l'immagine del comparto agroalimentare ben oltre i confini regionali e nazionali.

Come ben sapete Comalca, considerata la particolare situazione del mercato di Catanzaro che è tra i primi dell'Italia meridionale, ha aderito alla Rete di Imprese "Italmercati", costituita dai maggiori mercati italiani e al fine di portare avanti, attingendo a fondi previsti dal PNRR, progetti di digitalizzazione e innovazione strutturale.

Nell'ambito del progetto PNRR è stato realizzato e depositato il marchio "CUORE VERDE COMALCA".

- **Iniziative sociali**

- in data 8 e 9 Novembre 2025 Comalca ha ospitato la 3^a edizione della fiera Expo Fata 2025 promossa dalla Fondazione “Eugenio Mancuso”. La scelta del Mercato Agroalimentare come sede della manifestazione conferma il ruolo di riferimento della nostra struttura per tutto il settore agricolo. La fiera vuole essere il punto di riferimento e una vetrina dedicata all’esposizione e alla presentazione di mezzi, attrezzature, prodotti e servizi per gli operatori dell’agricoltura, del turismo e dell’ambiente.

- ha sponsorizzato la 2^a edizione della manifestazione “La Cena Straordinaria” tenutasi a Catanzaro il 10 Settembre 2025. Un evento di beneficenza, alta cucina, arte e spettacolo.

- in data 13 maggio 2025 Comalca ha ospitato gli studenti dell’Università Magna Grecia di Catanzaro, nell’ambito del progetto “FILIERA CARTA E PRODOTTI A KM.0”; gli studenti hanno potuto visitare l’area mercatale e poi tutto è stato relazionato dal docente di riferimento.

- **Studio e valorizzazione delle Aree da utilizzare per edificazione.**

In ordine alle diverse ipotesi di sviluppo, permane quella riferita all’ utilizzo delle aree sulle quali è consentita l’edificazione nel rispetto delle vigenti norme urbanistiche e, allo scopo di propiziare e accelerare i processi di sviluppo e valorizzazione dei beni aziendali non direttamente destinati all’attività principale.

A tale proposito si ritiene necessario avviare un dibattito, con la Proprietà, riguardo le potenzialità e la possibilità di utilizzo di tutta l’area interessata.

Il mio giudizio non è espresso con rilievi con riferimento a tali aspetti.

Responsabilità dell’organo amministrativo e del collegio sindacale per il bilancio d’esercizio

L’organo amministrativo è responsabile per la redazione del bilancio d’esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

L’organo amministrativo è responsabile per la valutazione della capacità della società di continuare ad operare come un’entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d’esercizio, per l’appropriatezza dell’utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. L’organo amministrativo utilizza il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d’esercizio a meno che abbia valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l’interruzione dell’attività o non abbia alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell’informativa finanziaria della società.

Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d’esercizio

I miei obiettivi sono l’acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d’esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l’emissione di una relazione di revisione che includa il mio giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio.

Nell’ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia, ho esercitato il giudizio professionale e ho mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- ho identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d’esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; ho definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; ho acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l’esistenza

di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;

- ho acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società;
- ho valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dall'organo amministrativo, inclusa la relativa informativa;
- sono giunto ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte dell'organo amministrativo del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, sono tenuto a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del mio giudizio. Le mie conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- ho valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- ho comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettere e) ed e-ter), del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

L'organo amministrativo della società COMALCA S.C.R.L. è responsabile per la predisposizione della relazione sulla gestione al 31/12/2025, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Ho svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 720B al fine di:

- esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della COMALCA S.C.R.L. al 31/12/2025;
- esprimere un giudizio sulla conformità della stessa alle norme di legge, rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione.

A mio giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della COMALCA S.C.R.L. al 31/12/2025 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e-ter), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non ho nulla da riportare.

CATANZARO, 07/04/2026

Il revisore

Dr. Figliomeni Antonio

