

Reg. Imp. 01226060794
Rea 94774

COMALCA S.C.R.L.

Sede in VIALE EUROPA LOCALITA' GERMANETO -88100 CATANZARO (CZ) Capitale sociale Euro 5.131.400,00 I.V.

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2025

Signori Soci,

questo C.d.A. sottopone al Vs. esame per l'approvazione il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2025, 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., della presente *Relazione sulla gestione* e del *Rendiconto finanziario*, al fine di una più esaustiva lettura del Bilancio.

Il Bilancio presenta un risultato economico positivo pari ad **€ 4.830,00** dopo aver stanziato ammortamenti per € 370.952,00.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

La Vostra Società, costituitasi nella forma consortile avendo scopi statuari di prevalente interesse pubblico e senza finalità di profitto, svolge la propria attività nel settore della gestione di mercati agroalimentari all'ingrosso 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 ed ha, comunque, manifestato, ove necessario, massima disponibilità nei confronti degli Operatori del mercato cercando di creare un clima di reciproca collaborazione venendo incontro, ove possibile, alle loro esigenze.

Informazioni di cui all'art. 2428 3° comma

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.

Non ci sono da segnalare altri rapporti con società collegate, controllate o controllanti.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

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^a.

-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:

- 1- alla separazione degli impianti – idrico, elettrico, antincendio e fognario;
- 2- la recinzione della zona di confine tra le due proprietà (Comalca – Regione Calabria);
- 3- 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. Scalamandr , 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   al pi  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 il 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.

Andamento della gestione

La Vs. Società, nel rispetto della propria missione non incentrata sul profitto, ha costantemente monitorato costi e ricavi.

È importante evidenziare che, alla data di chiusura di questo esercizio, per alcuni locali sono scaduti i relativi contratti di locazione e pertanto alcuni stand non risultano occupati. Gli stand sono 4 di cui 3 grandi e 1 piccolo. Questo Cda ha attivato tutte le procedure per renderli al più presto operativi. Ha proceduto anche alla pubblicazione di n.2 manifestazioni d'interesse su due testate giornalistiche, "Catanzaro Informa" e "Il Giornale di Calabria", senza ricevere alcuna richiesta.

Si informa inoltre che ad oggi sono pendenti presso il Tribunale di Catanzaro n. 6 giudizi aventi ad oggetto la risoluzione di altrettanti contratti di locazione per grave inadempimento del conduttore consistente nel ritardato pagamento dei canoni locativi, interessi e spese legali.

Principali dati economici

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

COMALCA SCARL CONTO ECONOMICO COMPARATO RICLASSIFICATO			
Gestione caratteristica	31/12/2025 €	31/12/2024 €	Variazione €
Ricavi			
valore della Produzione maturato	1.005.451 €	961.056 €	44.395 €
Costi della Produzione			
Costi diretti di produzione	- 185.476 €	- 245.047 €	59.571 €
Personale			
Spese personale	- 235.394 €	- 215.543 €	- 19.851 €
Spese organi istituzionali	- 119.777 €	- 101.196 €	- 18.581 €
Spese generali			
Spese generali e amministrative	- 314.648 €	- 269.544 €	- 45.104 €
Altri oneri di gestione:			
altri tributi e spese	- 45.479 €	- 26.404 €	- 19.075 €
I° RISULTATO - Margine operativo lordo	104.677 €	103.322 €	1.355 €
Ammortamenti			
Ammortamenti	- 370.952 €	- 394.185 €	23.233 €
(contributo L. 41/86)	197.178 €	197.178 €	
Totale	- 173.774 €	- 197.007 €	23.233 €
II° RISULTATO - margine operativo	- 69.097 €	- 93.685 €	24.588 €
Gestione finanziaria			
Proventi finanziari	30.013 €	19.610 €	10.403 €
Perdite su partecipazioni	-	- 60.515 €	60.515 €
Oneri finanziari	- 2.415 €	- 13.075 €	10.660 €
Saldo	27.598 €	- 53.980 €	81.578 €
Gestione extracaratteristica PNRR			
COSTI PNRR	- 1.070.464 €	- 33.764 €	- 1.036.700 €
Rimborso costi PNRR	1.070.464 €	33.764 €	1.036.700 €
Componenti straordinari			
Componenti straordinari positivi	177.499 €	805.876 €	- 628.377 €
Componenti straordinari negativi	- 116.144 €	- 27.185 €	- 88.959 €
Acc.to rischi		- 388.805 €	388.805 €
Risultato prima delle imposte	61.355 €	389.886 €	- 328.531 €
imposte dell'esercizio	- 6.948 €	-	- 6.948 €
(imposte differite)	- 9.878 €	- 21.131 €	11.253 €
imposte anticipate	1.800 €	93.313 €	- 91.513 €
Risultato - Utile o (perdita)	4.830 €	348.167 €	- 343.337 €

Dall'esame del prospetto che precede si rileva che la gestione caratteristica è stata influenzata da ricavi che sono lievemente incrementati, da un lieve incremento del costo del personale dovuto in particolare al

personale dipendente ex Cosviser srl in liquidazione, che essendo stato assorbito da Comalca a luglio 2024, nel corrente esercizio 2025 impatta per l'intero anno.

Inoltre appare lievemente incrementato il costo degli organi istituzionali, in particolare quello del consiglio di amministrazione; infatti in sede di approvazione del bilancio 2024 l'assemblea ha deliberato un aumento dei compensi del CDA.

L'esercizio 2025 deve, comunque, ritenersi positivo atteso che il Cda, ha conseguito un risultato positivo della gestione caratteristica, il margine operativo lordo rimane positivo e la gestione finanziaria si è mantenuta positiva.

L'esercizio 2025 è stato caratterizzato anche dalla gestione extra caratteristica PNRR, anche se i relativi costi sostenuti vengono rimborsati senza quindi influenzare il "conto economico".

Il risultato del bilancio è positivo al netto delle imposte ed è stato influenzato da partite straordinarie; il Conto economico non è gravato da oneri finanziari.

Principali dati patrimoniali

Lo stato patrimoniale riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

ATTIVO

	31/12/2025	31/12/2024
Attività fisse	17.940.779	16.255.132
Immobilizzazioni immateriali nette	54.137	43.800
Immobilizzazioni materiali nette	17.886.305	16.210.995
Immobilizzazioni finanziarie	337	337
Attività disponibili	4.958.575	3.213.266
Liquidità immediate	3.203.257	1.840.637
Liquidità differite	1.755.318	1.372.629
CAPITALE INVESTITO	22.899.354	19.468.398
PASSIVO		
Passività correnti	2.994.611	1.707.204
Passività consolidate	7.295.105	5.156.383
Mezzi propri	12.609.638	12.604.809
FONTI DEL CAPITALE INVESTITO	22.899.354	19.468.397

Dallo stato patrimoniale riclassificato emerge la solidità patrimoniale della Vs. società atteso che le attività fisse, pari a circa il 78% 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.

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 2025 i rapporti di credito/debito costi/ricavi della società nei confronti di parti correlate sono riportati per natura nella tabella seguente.

31/12/2025	Crediti	Debiti	Ricavi	Costi
Regione Calabria	€ 1.487.107,00	-	€ 33.838,00	-

Rapporti con Regione Calabria:

Contenzioso Regione Calabria liquidazione quota e procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo NRG 3404/2022 del Tribunale di Catanzaro – Comalca srl/Regione Calabria.

Con riferimento al procedimento relativo alla liquidazione della quota sociali in capo alla Regione Calabria, a seguito del recesso operato da quest'ultima, La Società ha proposto opposizione al decreto ingiuntivo n. 1599/2022 emesso dal Tribunale di Catanzaro in data 19/05/2022, notificato via pec in data 18/07/2022, con cui si è ingiunto a Comalca il pagamento immediato di euro 250.162,92 in favore della Regione Calabria, oltre interessi come da domanda nonché delle spese e competenze del procedimento, quale somma rivendicata dalla suddetta Regione *"in acconto sulla futura liquidazione della quota"*.

Invero, la somma ingiunta, in quanto esattamente corrispondente a quella congruita dal CdA di Comalca, su valutazione effettuata da Neting s.r.l., quale valore di mercato della quota del socio recedente, risulta certamente dovuta: l'opposizione verte sulla circostanza che l'Ente creditore presume ed afferma che la stessa debba costituire un semplice acconto sul maggior valore della Società, quest'ultimo rapportato, almeno, a quello del capitale sociale versato.

È da evidenziare che precedente controversia promossa dalla Regione affinché detto maggior valore venisse determinato dal Tribunale di Catanzaro si è conclusa negativamente per la Regione Calabria istante, e ciò con riferimento alla procedura di ATP impropriamente utilizzata. In detta occasione la Regione è stata condannata, peraltro, al pagamento delle spese di lite di Comalca.

Perseguendo l'obiettivo di individuare un metodo - a questo punto condiviso - per operare detta controversa valutazione, con note depositate il 5.3.2025, la Regione Calabria ha chiesto al Tribunale di Catanzaro che la trattazione della causa di opposizione, fissata per il 7.3.2025, fosse differita di alcuni mesi per consentire di approfondire le interlocuzioni stragiudiziali con Comalca, al fine di definire complessivamente tutte le questioni giudiziali pendenti.

Il procuratore della Società, con corrispettive note depositate nella medesima data, non essendo esclusa la possibilità di un bonario componimento fra le parti, ove queste dispongano di maggior tempo per la individuazione di eventuali soluzioni compatibili con i rispettivi interessi, ha dichiarato di non opporsi alla richiesta di rinvio formulata da Controparte.

Il Giudice, con ordinanza adottata all'udienza del 7.3.2025, vista la suddetta richiesta, ha rinviato la causa all'udienza del 02.12.2025. Nelle more, ovviamente, non potrà essere avanzata alcuna pretesa della Regione, ancor meno in via esecutiva.

Un possibile soluzione della controversia potrebbe intervenire individuando di comune accordo un consulente per la valutazione della quota *de qua*, eventualmente officiato di funzioni arbitrali.

Allo stato, salvo ad azionare quanto sopra, non si vedono ragioni per ritenere incongrua la valutazione effettuata da Neting s.r.l., Società specializzata nell'advisory finanziario e nella valutazione d'azienda, atteso che il Consiglio di amministrazione ne ha puntualmente comunicato, gli esiti alla Regione Calabria con nota del 27.9.2021, senza argomentate eccezioni di quest'ultima.

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 all'ambiente e al personale:

Personale

Nel corso dell'esercizio 2025 non si sono verificati eventi di infortunio sul lavoro, non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti, né cause di mobbing,

Ci sono state variazioni dell'orario di lavoro, per due lavoratori che, dal 1^a agosto 2025, sono passato part time da 20 a 25 ore.

In data 21 maggio 2024 Comalca aveva proceduto al licenziamento di un lavoratore dipendente per giustificato motivo oggettivo ai sensi dell'art.3 della legge 604/1966 e il lavoratore aveva proposto ricorso al licenziamento davanti a Tribunale di Catanzaro rimanendo però soccombente. Lo stesso lavoratore ha successivamente interposto appello avverso la sentenza del Tribunale di Catanzaro per cui in data 29 dicembre 2025 si è raggiunti un accordo in sede sindacale con Verbale di Accordo e di Conciliazione.

Ambiente e Area Mercatale

Vi segnaliamo che:

- in data 23 luglio 2025 a seguito di visita ispettiva dell'Asp di Catanzaro – Dipartimento Tutela della Salute e Politiche Sanitarie – U.O. Igiene e Sanità Pubblica e della Nutrizione, sono emerse alcune carenze igienico-sanitarie rispetto ai locali servizi e bagni dell'area mercatale (nota prot. n.99616 del 25/07/2025), le prescrizioni sono state ottemperate come risulta dalla scheda del controllo ufficiale del 16/09/2025 della stessa Azienda Sanitaria Provinciale di Catanzaro – Dipartimento Tutela della Salute e Politiche Sanitarie – U.O. Igiene e Sanità Pubblica e della Nutrizione;

-in data 19 dicembre 2025, a seguito di precedente comunicazione (prot.124326 del 25/09/2025), il Comando dei Vigili Urbani di Catanzaro ha effettuato una ispezione presso il Mercato Ortofrutticolo, riscontrando carenze igienico sanitarie rispetto a quanto previsto dal Vigente Regolamento Comunale di igiene, prescrizioni già impartite nella precedente ispezione (prot 364 del 02/01/2024).

In data 02/02/2026 Prot 29513 lo stesso Comando Vigili Urbani di Catanzaro ha potuto riscontrare che Comalca ha ottemperato a tutte le prescrizioni.

- In data 12.9.2025, per iniziativa Ufficio Circondariale Marittimo della Guardia Costiera di Soverato, in seguito a sopralluogo dell'area rifiuti, è stato disposto, il sequestro:

1. di un'area di mq 3.600 circa di pertinenza del Centro Agroalimentare di Catanzaro ubicato in Catanzaro, Viale Europa – Germaneto di proprietà di Comalca scrll;
2. dell'impianto di depurazione di proprietà di Comalca scrll, consentendone, però, l'utilizzo;
3. dei rifiuti presenti nei luoghi ispezionati depositati in quattro cassoni in ferro e due compattatori,

Si è trattato di un sequestro d'urgenza operato ex art. 321 cpp sul presupposto, tecnico ma non fattuale, che la libera disponibilità di quanto sequestrato potesse aggravare o protrarre le conseguenze del reato in contestazione o anche agevolarne la commissione di altri.

Quanto al punto 1, trattandosi di area utilizzata come deposito temporaneo dei rifiuti prodotti dal Centro Agroalimentare al mero fine di consentirne il ritiro da parte della Società incaricata dal Comune di Catanzaro (SIECO spa), escluso quindi l'espletamento di attività di gestione/raccolta di rifiuti ai sensi del d.lgd.152/2006 Comalca, l'area stessa non necessitava dell'autorizzazione di cui all'art. 208 del D.lgs 152/2006 la cui mancata esibizione è stata contestata;

quanto al punto 2 la Società ha verificato, a mezzo della ditta incaricata della manutenzione, che, nonostante la mancanza di un sistema automatico di pompaggio, si è sempre regolarmente provveduto ad iniettare il cloro nei tempi e modi stabiliti, tanto è vero che le analisi periodiche *ex lege* richieste sono perfettamente corrispondenti ai parametri richiesti.

quanto al punto n. 3, andranno ricercate eventuali responsabilità per l'avvenuto rilascio, ad opera di terzi non identificati per mancanza di telecamere in sito, di materiali estranei all'attività di mercato e della cui rimozione la Società ha dovuto farsi prontamente carico.

Nella circostanza l'Organo amministrativo preso atto della contingente inutilizzabilità, ai fini del deposito temporaneo dei rifiuti in attesa di raccolta, delle aree scoperte oggetto di sequestro dando mandato ai propri uffici di valutarne, per il futuro, una diversa destinazione ed individuato, di concerto con il Comune di Catanzaro, altra area al fine di consentire le attività di ritiro ad opera di SIECO spa, con ciò assicurando la normale e legittima funzionalità del mercato senza alcuna interruzione dei servizi. Prosegue, sul punto e fino a soluzione, l'attività di tutela legale.

Comalca è stata obbligata ad effettuare i necessari adeguamenti che, in parte, sono stati già eseguiti.

Nelle more Comalca ha presentato istanza di dissequestro dell'area per consentire l'esecuzione dei lavori nell'ambito del progetto PNRR; il Procuratore procedente ha autorizzato la rimozione dei sigilli solo temporaneamente fino a conclusione dei lavori PNRR.

-altra visita Ispettiva è quella di fine 2025 da parte dei Vigili del Fuoco di Catanzaro per l'impianto antincendio; Comalca si è prontamente adeguata alle prescrizioni indicate e pertanto è stata rilasciata la relativa "Certificazione".

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 non Vi sono stati incrementi per costi di ricerca e sviluppo per la realizzazione del magazine digitale Agrifocus, nell'ambito del progetto PNRR è stato realizzato e depositato il marchio "CUORE VERDE COMALCA" mentre, per quanto riguarda gli investimenti in beni materiali, è in corso di realizzazione "Comalca Mercato innovativo e sostenibile per lo sviluppo della filiera locale" finanziato con fondi PNRR, per il resto sono state acquistate piccole dotazioni per ufficio.

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 già lo scorso esercizio gli amministratori avevano azzerato i fondi rischi stanziati nei precedenti esercizi per rapporti contrattuali pregressi; pertanto non si ravvisano rischi su crediti.

Per i crediti correnti il Cda effettua un loro costante monitoraggio.

Rischio di liquidità

Non ci sono rischi di liquidità, vi sono sufficienti disponibilità finanziarie per fare fronte agli impegni correnti in scadenza anche nei prossimi esercizi.

Rischi per passività potenziali

Esiste passività potenziale di €. 932.184,00 appostata in bilancio in apposito Fondo rischi a fronte della fornitura dell'impianto fotovoltaico per il quale la società contesta il debito perché non esigibile dal fornitore, giusta le condizioni contrattuali che lo condizionavano, espressamente, all'ottenimento del contributo GSE, da questo negato per mancanza dei requisiti oggettivi.

L'azione revocatoria promossa innanzi al Tribunale di Vibo Valentia dalla Curatela del fallimento della Società fornitrice dell'impianto, SOGEMA srl, contro un soggetto cessionario del relativo (preteso) credito, è stata accolta con Sentenza n.394/2022 del 31 maggio 2022, passata in giudicato.

La somma, ad ogni buon fine, risulta totalmente iscritta in bilancio.

I rapporti con gli operatori della stecca mercato

L'impegno del Consiglio di Amministrazione per creare le migliori condizioni di operatività all'interno della stecca mercato prosegue intenso e costante, dialogando adeguatamente con 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; infatti essa risulta specificamente attrezzata per l'attività condotta a condizioni economiche vantaggiose, essendo, tra l'altro l'unica struttura del genere funzionante a regime in tutta la Regione.

Comunicazioni ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 175/2016

Con riferimento agli adempimenti stabiliti dal D.lgs 175/2016 si espone che

- Art.6, comma 2 – rischio di crisi aziendale

In ordine a quanto stabilito dal suddetto articolo con riguardo ai programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale, il C.d.a. ha già adottato misure finalizzate a contenere detto rischio; infatti, a tal fine, ha programmato:

- di proseguire tutte le azioni volte ad accrescere l'efficienza della gestione per ottimizzare i costi e massimizzare i ricavi mediante l'utilizzo degli stand e delle altre superfici collocabili;
- di monitorare costantemente il comparto dei ricavi della gestione caratteristica affinché essi siano sempre sufficienti a coprire i costi della 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.

Il contenimento del rischio crisi aziendale trova riscontro, peraltro, nei dati patrimoniali di copertura degli investimenti e nella liquidità aziendale.

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

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 la Società, talché dovrà essere valutato il ricorso a presidi specializzati esterni, in tal caso con economie di risorse reimpiegabili in settori più operativi.

Per intanto, 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 resta la necessità di verificare la possibilità di ottimizzare la pianta organica e di integrare la struttura societaria con l'obiettivo di adempiere con sufficiente professionalità a tutti gli obblighi di legge.

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

Considerato quanto già esposto al punto precedente in ordine ai programmi già in corso di attuazione da parte del C.d.a. per valutare e prevenire il *rischio di crisi aziendale*, sono stati elaborati 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 i Mezzi propri ed il totale delle immobilizzazioni, è pari a 0,71;

(le immobilizzazioni sono coperte per il 71% 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: 1,66

(le disponibilità immediate e i crediti a breve sono maggiori dei debiti a breve);

Dagli Indici fin qui esposti emerge la solidità patrimoniale e finanziaria della Società; inoltre, è utile, ai fini di una corretta Valutazione del Rischio di crisi aziendale, prendere atto che l'altro parametro particolarmente significativo, il Margine Operativo Lordo (MOL), che storicamente ha registrato elevati valori negativi, dal 2021 presenta solo valori positivi.

Evoluzione prevedibile della gestione

Sul fronte delle entrate si continuerà a perseguire il pieno utilizzo degli stand liberi nonché degli altri cespiti immobiliari comunque collocabili e un ottimale funzionamento del centro ingressi attraverso la sua progressiva digitalizzazione. Anche allo scopo di assicurare alla società un costante confronto con le migliori prassi adottate dalle altre strutture mercatali nazionali, sia in direzione della piena osservanza delle normative di settore che della trasparenza delle specifiche azioni in funzione della *mission* perseguita, il C.d.A. mantiene un costante e proficuo rapporto con Italmercati cui la società aderisce.

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.

Destinazione del risultato d'esercizio

Il CdA propone all'assemblea dei soci di destinare il risultato d'esercizio a "Riserva straordinaria" avendo già costituito la Riserva Legale, che ammonta al 20% del Capitale sociale, per come previsto dall'art.2430 C.c..

Risultato d'esercizio al 31/12/2025	€	4.830,00
a riserva straordinaria	€	4.830,00

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, 30 marzo 2026

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Dr. Giovanni Ferrarelli

