

CENTRO AGROALIMENTARE LEVANTE LIGURE E LUNIGIANA s.r.l.
Sede in Via Variante Cisa n. 53/A - Loc. "Pallodola" - 19038 Sarzana (SP)

Capitale sociale EUR 1.321.140,00 i.v. REA 100328 C.F./P.IVA 01092320116

Relazione sulla gestione al bilancio d'esercizio al 31/12/2016 del Consiglio di Amministrazione

Sigg. Soci,

Il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2016 è stato predisposto nella forma e nel contenuto secondo i principi contabili in vigore alla data di predisposizione.

La società "Centro Agroalimentare Levante Ligure e Lunigiana srl, proprietaria e gestore del centro agroalimentare all'ingrosso di "Pallodola", ovvero la gestione del mercato ortofrutticolo all'ingrosso di "Pallodola" e dei servizi comuni, oltre a tutte le altre infrastrutture di servizi e della logistica, realizzate negli anni, necessarie al potenziamento e al miglioramento della sua funzione che si è consolidata nel tempo assumendo un ruolo importante per il commercio all'ingrosso e per il sostegno all'agricoltura in una vasta area comprensoriale che va ben oltre i confini della provincia di La Spezia.

Oggi l'elemento fondamentale per il futuro del mercato di "Pallodola" è rappresentato da un forte ricambio generazionale; giovani imprenditori che hanno la capacità di investire nelle aziende rinnovandole con una capacità di management qualificato e competente ed adeguandole ove possibile per poter competere con le innumerevoli esigenze richieste dal rapido evolversi del sistema della distribuzione commerciale nel nostro Paese.

La dimostrazione lo danno le statistiche del volume delle merci commercializzate nel mercato ortofrutticolo all'ingrosso che sono rimaste stabili nell'ultimo decennio nonostante il difficile momento economico; presupposto per una ripresa dei consumi dei prodotti ortofrutticoli.

Attualmente l'impegno del "Mercato" è quello di valorizzare l'intero sistema del commercio e della distribuzione all'ingrosso. Da questo concetto l'impegno è stato quello di far sì che l'intera area potesse essere intesa come un grande centro all'ingrosso nel quale poter agire e operare in modo sinergico offrendo agli acquirenti la più ampia gamma di prodotti agroalimentari di "qualità", in "quantità" e a prezzi "competitivi".

Per poter offrire questa completezza di servizi e funzioni è stato necessario investire in passato anche nella "logistica" indispensabile per migliorare la velocità dei rifornimenti e dei trasporti e nella "catena del freddo" per garantire la conservazione dei prodotti altamente deperibili realizzando la piattaforma logistica per la frigo-conservazione, lavorazione e commercio dei prodotti agroalimentari.

Per questo la società prosegue nei processi di ammodernamento per rendere più competitivo il centro commerciale all'ingrosso con costanti investimenti nel potenziamento e per l'efficienza della sua funzione e dei servizi offerti

In tal senso nel corso dell'esercizio si è intrapreso un percorso teso alla valorizzazione di un'area strategica, rappresentata dalle aree di parcheggio esterno del "Mercato", attraverso l'ampliamento delle funzioni commerciali all'ingrosso del centro agroalimentare ponendo all'attenzione degli operatori commerciali del settore la possibilità di realizzare un'immobile per il commercio all'ingrosso di prodotti agroalimentari della superficie di 3.800 mq. circa da concedere in locazione; capacità edificatoria che rientrava ampiamente nella superficie edificabile espressa dalle aree di "Pallodola" e attualmente compatibile con i limiti del PRG vigente e norme relative.

La Società, per il finanziamento dell'opera, aveva individuato la forma del leasing immobiliare, come strumento più adatto in quanto copriva l'intero ammontare dei costi dell'investimento e senza doverne anticipare l'importo per l'IVA e cosa significativa per tale forma d'investimento non era prevista il rilascio di nessuna garanzia da parte di terzi. All'operazione di "leasing immobiliare", aveva aderito, dopo la positiva valutazione della fattibilità dell'operazione, una primaria banca d'investimento.

La società, a seguito di una valutazione economico-finanziaria delle offerte pervenute non ritenute congrue, ha ritenuto corretta una sospensione dell'operazione in questione avvalendosi della facoltà di non aggiudicare la gara prevista dal bando.

La società ha comunque riaffermato che il progetto della realizzazione di una struttura commerciale nell'area esterna del centro agroalimentare abbia la sua valenza strategica sia per la valorizzazione dell'area sia per dotare il centro di un'ulteriore elemento di attrazione commerciale che aumenta il suo valore e le sue sinergie quale fulcro dello sviluppo del commercio all'ingrosso agro-alimentare.

Partendo da questa premessa si è proposto la realizzazione dell'operazione in una forma diversa, ovvero non sopportando direttamente l'investimento finanziario ma offrendo la possibilità di poterlo far realizzare da terzi garantendo la disponibilità dell'immobile per un arco di tempo più ampio rispetto al vincolo degli anni previsti dal semplice contratto di locazione e quindi anche con una visione più ampia, sia commerciale che finanziaria, dell'operazione nel suo complesso. Tale operazione, una volta completata, garantisce la valorizzazione dell'area con un notevole ritorno economico finanziario per la società senza ricorrere a nuovi mutui, lo sviluppo di una nuova funzione commerciale all'interno del mercato e la proprietà dell'immobile realizzato alla scadenza del contratto.

La società è un modello di struttura sostenibile all'insegna dell'aumento dell'efficienza e del risparmio energetico. Per questo, anche in questo esercizio ha continuato ad investire per contribuire a migliorare l'ambiente, per una energia pulita e sostenibile.

Da questo stimolo continua la ricerca di fonti per il risparmio energetico che permettano il contenimento dei costi per i consumi di energia elettrica in quanto questa posta del bilancio rappresenta il costo gestionale più significativo nell'equilibrio economico finanziario della gestione della società.

Questo impegno che ha portato alla valorizzazione delle coperture della piattaforma logistica attraverso l'installazione di un nuovo impianto fotovoltaico da 104 kwp realizzato con moduli in amorfo, che non gode di alcuna forma di incentivo del "Conto energia" e che è entrato in funzione nell'esercizio in corso.

Ma l'uso efficiente dell'energia ha previsto anche interventi che vanno a migliorare la performance energetica. Obiettivo è l'efficientamento energetico, il contenimento dei costi di gestione e il miglioramento della qualità illuminotecnica degli spazi oggetto dell'intervento.

In tal senso sono stati realizzati due nuovi progetti e che hanno riguardato:

- il completamento della sostituzione delle lampade al neon del mercato ortofrutticolo all'ingrosso e quelle degli uffici della palazzina direzionale con lampade al Led.
- l'installazione di un sistema di monitoraggio collegato ad un dispositivo che permette di ottimizzare il flusso di corrente elettrica con la compensazione dell'energia che viene dispersa nell'impianto in corrente alternata senza perdite di tensione e una consistente riduzione dell'energia elettrica prelevata dalla rete.

Potremmo concludere nel dire che investire nel risparmio energetico, oltre che avere un riguardo per l'ambiente, significa anche eliminare gli sprechi poiché il risparmio si ottiene da un impianto efficiente è maggiore del costo dell'investimento per ottenerlo.

Infine come non sottolineare la realtà del centro agroalimentare di Pallodola oggi rappresentata da azienda "verde" eco-compatibile che sta contribuendo in ogni sua attività alla difesa dell'ambiente.

Ma accanto a questa attività istituzionale il "mercato" di "Pallodola" ha svolto e svolge anche un'attività "sociale" contribuendo a risolvere numerose problematiche che si presentavano nel nostro territorio e per la nostra comunità e il cui valore è unanimemente riconosciuto.

Nel nostro paese i mercati agroalimentari all'ingrosso stanno sviluppando sempre più iniziative per aumentare gli standard di efficienza nella direzione del contenimento dello spreco soprattutto dell'invenduto. In effetti, con il cibo sprecato vengono gettate via risorse come acqua, suolo, energia ed altro.

Lo spreco alimentare è insostenibile ed incide non solo sul diritto al cibo di milioni di persone, ma causa inutili sprechi di risorse naturali limitate, come la terra, l'acqua e l'energia, utilizzate in diverse fasi della catena di produzione alimentare e gravi effetti sulla salute e sull'ambiente a livello globale, considerando che la grande quantità di cibo produce anidride carbonica la quale contribuisce fortemente al riscaldamento globale.

Il Mercato di "Pallodola" nel mese di giugno 2016 ha sottoscritto un protocollo d'intesa con il Comune di Sarzana, le associazioni del volontariato "Associazione Buon Mercato", il "Gruppo Volontariato Vincenziano", la Pubblica Assistenza di Sarzana e il "Rotary Club Sarzana Lerici" per sostenere un progetto condiviso ispirato ai principi di solidarietà umana con interventi concreti di contrasto alla povertà e alle diseguaglianze. In questo progetto il "Mercato" si è impegnato, in collaborazione con gli operatori grossisti, a rendere disponibili i prodotti in eccedenza o fuori mercato, una volta alla settimana, per il loro utilizzo nel circuito di solidarietà e di assistenza messo in essere con il progetto.

Questa buona pratica di lotta allo spreco coinvolge da tempo il "Mercato" e i suoi grossisti sostenendo, di solito nella giornata del sabato, la fornitura alla "Caritas" locale con i prodotti ormai fuori mercato.

Il Mercato di "Pallodola" nei mesi scorsi ha avviato un progetto scuola per l'educazione alimentare che ha coinvolto l'Istituto Comprensivo di Castelnuovo Magra e l'associazione "Ambiente Vivo".

In occasione della giornata Mondiale dell'Alimentazione della FAO il "Mercato", l'Associazione Ambiente Vivo, il Comune di Castelnuovo Magra e l'Istituto Comprensivo di Castelnuovo Scuola Primaria hanno organizzato una giornata con i laboratori delle classi interessate e una giornata nella quale è stata organizzata una passeggiata con visita alle aziende agricole coinvolte nell'iniziativa. Sono state giornate intense con grande partecipazione nella quali hanno partecipato più di 100 alunni che hanno preparato un lavoro sul tema dell'alimentazione con poesie, video, scritti e realizzato un logo della manifestazione.

Altre iniziative hanno interessato gli alunni, sempre della scuola primaria di Castelnuovo Magra, che hanno visitato, in più occasioni, il mercato ortofrutticolo all'ingrosso con un'esperienza a "km zero". Gli alunni sono rimasti entusiasti di questo mondo fatto di frutta e verdura fresca, di colori e sapori e la conclusione è assai importante, stimolante ed educativa.

L'attività della società è rivolta, come ogni anno, alla costante manutenzione sia ordinaria che straordinaria del complesso immobiliare, in particolare della struttura del mercato ortofrutticolo all'ingrosso e della palazzina uffici e servizi che risalgono ai primi anni '80, e il mantenimento in piena efficienza di tutti gli impianti rispondendo anche alle richieste di miglioria che pervengono sia dagli utenti che dagli organi di controllo.

Si precisa che nel corso dell'anno non si è verificato alcun infortunio e non è stata riscontrata alcuna malattia professionale nel personale dipendente.

Con riferimento all'informativa ambientale, si comunica che l'attività del "Centro Agroalimentare" non è soggetta a rischi ambientali o articolari.

La società nel corso dell'esercizio ha approfondito, con il Collegio Sindacale, l'analisi del proprio andamento finanziario, la sua struttura, la compatibilità con la capacità economica, esaminando la natura dei costi e dei ricavi per poter assicurare un corretto equilibrio economico finanziario su cui poggiare saldamente la gestione della società.

L'esercizio finanziario per l'anno 2016 si è chiuso, con un utile d'esercizio, dopo le imposte pari a euro 44.769 =

Principali dati economici

I principali dati economici, raffrontati con quelli dell'esercizio precedente, si presentano come segue:

	Esercizio 2016	Esercizio 2015
Valore della produzione	1.245.132	1.263.034
Costi della produzione	833.028	872.212
Valore netto della produzione	412.104	390.822
Gestione Finanziaria	331.768	341.482
Risultato prima delle imposte	80.336	49.340
Imposte sul reddito dell'esercizio	35.567	34.797
Risultato di Bilancio	44.769	14.543

Principali dati patrimoniali

I principali dati patrimoniali della società, raffrontati con quelli dell'esercizio precedente, sono i seguenti:

ATTIVO	Esercizio 2016	Esercizio 2015
a) Immobilizzazioni	9.037.341	9.202.232
b) Attivo circolante	618.248	683.085
c) Ratei e risconti	4.751	4.495
Totale Attivo	9.660.340	9.889.812

PASSIVO

a) Patrimonio netto	1.427.969	1.383.200
b) Trattamento fine rapporto rapp. Lav.	118.868	108.313
c) debiti	9.660.340	9.889.812
e) Ratei e risconti	80.930	99.881
Totale Passivo	9.660.340	9.889.812

Le risultanze del bilancio riflettono l'andamento positivo della gestione e risultano pertanto confermate le condizioni di continuità che costituiscono il presupposto per la formazione del bilancio d'esercizio secondo criteri di funzionamento.

L'utile d'esercizio è frutto di una gestione attenta ai ricavi prodotti e altrettanto attenta al contenimento dei costi ma garantendo costantemente un buon livello degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e garantendo il funzionamento, l'integrità e l'efficienza dell'interno complesso immobiliare.

La società si è adoperata per dare risposte positive alle di tutti gli operatori presenti siano essi i produttori agricoli, i consumatori, gli operatori grossisti e gli acquirenti che quotidianamente operano e agiscono nel centro agroalimentare di "Pallodola".

In conclusione si riafferma come la società agisca per il conseguimento dell'oggetto sociale e la sua missione di servizio pubblico rivolto a garantire la sicurezza e l'informazione alimentare, il monitoraggio della qualità e della freschezza dei prodotti alimentari commercializzati, la corretta formazione dei prezzi in assoluta trasparenza e nella più ampia concorrenza, con il concorso della professionalità degli operatori grossisti, mettendo a disposizione strutture, impianti e servizi in grado di creare un efficiente "sistema" integrato", assolutamente importate per la sua funzione "pubblica" e "sociale", che è rappresentato dal Centro Agroalimentare del Levante Ligure e della Lunigiana.

Sarzana, 14/04/2017

**Per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato
(Giovanni DESTRI)**