

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 414.909,15 i.v. REA 100328 C.F./PIVA 01092320116

Relazione sulla gestione al bilancio d'esercizio al 31/12/2022

dell'Amministratore Unico

Sigg. Soci,

Il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022 è stato predisposto nella forma e nel contenuto secondo i principi contabili in vigore alla data di predisposizione, si compone dello Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa e chiude con un utile di esercizio di euro 46.462,00.

La società rappresenta una preziosa realtà strategica del territorio regionale le cui attività concorrono al perseguimento di quell'interesse generale che avviene con:

- la tutela dei consumatori sotto il profilo igienico sanitario, nonché attraverso la qualità dei prodotti,
- lo sviluppo dei rapporti diretti tra produzione e distribuzione, quale volano anche per la valorizzazione del territorio e della produzione agricola locale,
- l'approvvigionamento dei prodotti di prima necessità in un contesto organizzato e controllato che, attraverso il sistema di rilevamento dei prezzi, funge da contrasto e protezione contro i potenziali fenomeni speculativi.

L'attività della società rispecchia gli obiettivi societari previsti dalla convenzione per la gestione del servizio pubblico del mercato ortofrutticolo all'ingrosso tra la società "CALLL srl" e il Comune di Sarzana, tra cui il raggiungimento del "pareggio del bilancio".

La società nel corso dell'esercizio 2022 ha approfondito costantemente, 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.

Nel predisporre la presente relazione occorre tenere presente che è in corso una mediazione con l'Agenzia del Territorio Ufficio Catasto volto a ricalcolare le rendite per la determinazione dell'imposta Imu del complesso immobiliare in capo alla società.

L'esercizio finanziario per l'anno 2022, chiuso con un utile di esercizio di euro 46.462,00 , è rappresentato dai seguenti dati economici.

PRINCIPALI DATI ECONOMICI

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

	Esercizio 2022	Esercizio 2021	Esercizio 2020
Valore della produzione	1.622.037	1.281.633	1.185.073
Costi della produzione	1.274.432	952.142	2.030.909
Valore netto della produzione	347.605	329.491	845.836
Gestione Finanziaria	375.509	344.893	260.203
Risultato prima delle imposte	103.198	60.627	1.106.039
Imposte sul reddito dell'esercizio	56.736	56.022	-1.065
Risultato di Bilancio	46.462	4.605	- 1.104.974

PRINCIPALI DATI PATRIMONIALI

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

ATTIVO	Esercizio 2022	Esercizio 2021	Esercizio 2020
a) Immobilizzazioni	7.755.797	8.004.945	8.236.627
b) Attivo circolante	597.877	517.204	636.690
c) Ratei e risconti	8.252	5.839	6.754
Totale Attivo	8.361.926	8.527.988	8.880.071
PASSIVO			
a) Patrimonio netto	417.682	406.219	432.078
b) Trattamento fine rapporto	23.887	71.800	161.087
c) debiti	6.590.451	6.730.777	7.075.750
d) Fondo Rischi	1.279.721	1.279.721	1.172.765
e) Ratei e risconti	50.185	39.471	38.391
Totale Passivo	8.361.926	8.527.988	8.880.071

ANDAMENTO DELLA GESTIONE ORDINARIA

L'attività di gestione dell'esercizio 2022 è stata rigida nella spesa e attenta ai ricavi prodotti e altrettanto attenta al contenimento dei costi pur garantendo il buon livello degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il funzionamento, l'integrità, la sicurezza e l'efficienza degli impianti tecnologici e dell'intero complesso immobiliare.

Nell'esercizio 2022 i ricavi si sono consolidati complessivamente in euro 1.622.037.

In particolare:

- l'incremento dei ricavi rispetto all'anno precedente è dovuto principalmente all'aumento del costo dell'energia elettrica sostenuto dalla società e ripartito pro-quota ai singoli concessionari del Mercato Ortofrutticolo e dalla misura introdotta dal Governo Italiano come credito di imposta sul costo dell'energia elettrica e del gas naturale per un importo pari a euro 64.150.
- i ricavi generati dalla gestione del conto energia degli impianti fotovoltaici nel 2022 sono stati di euro 315.888 rispetto ai proventi del 2021 di euro 318.144, quindi inferiori rispetto all'esercizio precedente in quanto una macchina è stata ferma circa 15 giorni causa rottura di un trasformatore.

I costi complessivi di gestione per esercizio 2022 ammontano ad euro 1.274.432 e ed in particolare:

- le spese per l'energia elettrica ammontano ad euro 417.708; il forte incremento rispetto al costo dell'esercizio precedente pari ad euro 231.595 è dovuto a effetti speculativi a livello internazionale, alla guerra tra Russia e Ucraina a cui si è sommato la carenza di materie prime, in modo particolare il gas necessario per la produzione dell'energia elettrica del nostro paese.
- le spese per il gas ammontano ad euro 28.263, raddoppiate rispetto al costo dell'esercizio precedente pari ad euro 12.971 sempre per i motivi sopraindicati;
- le spese per la manutenzione ordinaria ammontano ad euro 82.371 in aumento rispetto alle costo dell'esercizio precedente pari ad euro 42.853; questo incremento è dovuto all'obsolescenza delle strutture del mercato ortofrutticolo, alla sostituzione di un trasformatore necessario al funzionamento dell'impianto fotovoltaico principale, al rifacimento di una parte del manto stradale e al rifacimento della segnaletica all'interno del mercato riguardante la movimentazione merci.
- gli ammortamenti immateriali ammontano ad euro 3.544 uguali a quelli dell'esercizio precedente
- gli ammortamenti fabbricati, terreni, impianti e macchinari ammontano ad euro 273.420 superiori agli ammortamenti dell'anno precedente pari ad euro 253.999
- le spese per il personale ammontano ad euro 95.504 sostanzialmente in linea al costo dell'anno precedente pari ad euro 95.891.
- gli interessi passivi su mutui ammontano ad euro 271.488 in diminuzione rispetto al costo dell'anno precedente di euro 284.266.

L'ATTIVITÀ'

L'attività gestionale ordinaria del Centro Agroalimentare si mantiene costante e in continuità rispetto agli esercizi precedenti.

Il Centro Agroalimentare conserva una posizione distributiva, logistica ed attrattiva molto importante soprattutto grazie alla sua posizione geografica, la viabilità, la piattaforma logistica e i servizi.

Il Centro Agroalimentare da risposte positive a tutti gli attori della filiera siano essi produttori agricoli, consumatori, operatori grossisti e acquirenti che quotidianamente operano e agiscono nel centro di "Pallodola".

Continua l'attività della società rivolta a garantire la sicurezza e la manutenzione sia ordinaria che straordinaria del complesso immobiliare, in particolare per gli immobili del mercato ortofrutticolo all'ingrosso e della palazzina uffici e servizi realizzati negli anni '80.

Si osserva la necessità di un intervento di manutenzione straordinaria del manto elastico di copertura del tetto del mercato ortofrutticolo all'ingrosso in quanto sono trascorsi più di dieci

anni dalla sua realizzazione, con l'applicazione di una nuova finitura elastica e a tal proposito al più presto verrà condotta indagine di mercato per affrontare l'intervento.

Inoltre il manto stradale inizia a presentare molte crepe e buche e presto ci sarà la necessità di fare un intervento definitivo che vada aldilà di singoli interventi necessari a garantire l'incolumità delle persone e dei mezzi di trasporto.

L'attività ha riguardato inoltre il mantenimento in piena efficienza e nel rispetto delle vigenti normative di tutti gli impianti tecnologici con tutele e migliorie che vengono richieste sia dagli utenti che dagli organi di controllo.

PERSONALE

In relazione a quanto previsto dal D.Lgs 81/2008 modificato con D.L. 106/2009, in materia di sicurezza sul lavoro, la società opera nel pieno rispetto della legge.

La società ha intrapreso tutte le iniziative necessarie alla tutela dei luoghi di lavoro, della salute dei lavoratori e l'interazione con l'ambiente secondo quanto disposto in materia.

Per quanto riguarda la sicurezza e la salute sul lavoro si dà atto che, nel corso dell'anno, non si è verificato alcun infortunio sul lavoro e non è stata riscontrata alcuna malattia professionale nel personale dipendente.

In un ottica di contenimento costi al momento non si è provveduto a sostituire l'impiegato amministrativo andato in pensione il 01/04/2022, sostituzione che si renderà necessaria nel corrente anno.

RESPONSABILITÀ' SOCIALE DI IMPRESA/ECOLOGIA/AMBIENTE

Nel corso del 2021 è stato confermato l'ottimo risultato dell'azione di raccolta di prodotti ortofrutticoli a favore delle associazioni del volontariato locale per il contrasto alla povertà.

Il Mercato di "Pallodola" dopo la sottoscrizione del protocollo d'intesa con il Comune di Sarzana e le associazioni del volontariato per sostenere il progetto con interventi concreti di contrasto alla povertà e alle diseguaglianze 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.

Questa buona pratica di lotta allo spreco si estende e coinvolge gli operatori, di solito nella giornata del sabato anche con la fornitura alla "Caritas" locale dei prodotti ormai fuori mercato.

La società negli anni ha investito molte risorse finanziarie per contribuire a migliorare l'ambiente e per un'energia pulita e sostenibile.

La realtà del centro agroalimentare di Pallodola rappresenta un'azienda "verde", "eco-compatibile", con i suoi parchi fotovoltaici della potenza di 860 kwp installata, l'illuminazione a Led, sistemi di rifasamento e che sta contribuendo in ogni sua attività alla difesa dell'ambiente con tutti i suoi investimenti per il contenimento dei consumi energetici e nella produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile .

Oggi più che mai visto l'aumento esponenziale del costo dell'approvvigionamento delle materie prime l'investimento nel fotovoltaico si è dimostrata una scelta lungimirante e vincente.

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

Si precisa che il rifiuto prodotto all'interno del Centro Agroalimentare è classificato rifiuto solido urbano mercatale e viene ritirato e smaltito nel rispetto delle vigenti leggi attraverso un efficiente sistema di raccolta nella gestione differenziata dei rifiuti quali la carta, la plastica, l'umido e viene regolarmente smaltito dalla società ACAM Ambiente spa.

Nessuna violazione o sanzione è stata comminata alla società in tema di ambiente.

I SERVIZI ISTITUZIONALI

La società, con il proprio personale, assicura i servizi di controllo qualità dei prodotti, di formazione del listino prezzi e di statistica delle merci introdotte nel mercato ortofrutticolo.

Sono assicurati importanti "servizi per le imprese agricole" quali il laboratorio regionale che eroga servizi specialistici in ambito fito-patologico, il centro di agrometeorologia applicata regionale che applica ed elabora le informazioni meteo-biologiche per la realizzazione di consulenze in ambito agroambientale e il laboratorio regionale di analisi terreni e prodotti vegetali che assicura servizi analitici e consulenza in ambito agrochimico e agroambientale.

In relazione alla relazione sul governo societario ai sensi dell'art. 6, c. 4 del D.Lgs 175/2016 e del D.Lgs 175/2016 e ss.mm.i. e il Decreto correttivo D.Lgs 100 del 16-06-2017 "Disposizioni integrative e correttive al 175/175 recante testo unico in materie di società a partecipazione pubblica" è entrato in vigore il 27 giugno 2017, "C.A.L.L.L srl" è una società a responsabilità limitata a totale capitale pubblico, sottoscritto per il 82,72% dal Comune di Sarzana.

La società, come da statuto sociale, si propone di garantire:

- la distribuzione dei prodotti ortofrutticoli e agro-alimentari in genere nel miglior stato di freschezza, di conservazione e di condizioni igieniche sanitarie in rapporto alle vigenti norme di legge;
- la massima diffusione delle informazioni con riferimento alle quantità commercializzate e loro quotazioni;
- le condizioni per la formazione del prezzo nel modo più equilibrato;
- la valorizzazione e la qualificazione dei prodotti con particolare riferimento alla produzione locale;
- l'organizzazione di nuovi e moderni servizi richiesti dalla moderna distribuzione.

Il conseguimento di tali obiettivi viene perseguito attraverso strategie logistiche, imprenditoriali e di servizi che tengono conto della posizione geografica del centro agro-alimentare.

La società opera conformemente alle norme di cui al "Contratto di servizio pubblico per la gestione del mercato ortofrutticolo all'ingrosso" con il Comune di Sarzana, il Regolamento del mercato ortofrutticolo e le leggi della Regione Liguria in materia n. 24/98, e del Testo Unico per il Commercio n. 1 del 02-01-2007.

RISCHIO A CUI LA SOCIETÀ' E' ESPOSTA

Un rischio evidenziabile è quello relativo ad una nuova congiuntura economica negativa che si rifletta pesantemente anche sui consumi alimentari e conseguentemente sulle attività della società "CALLL" a supporto degli Operatori del settore.

Si dà atto che per affrontare nel migliore dei modi lo stress determinato dalla situazione economica globale, la società nel tempo, ha investito in una costante politica di diversificazione

delle sue attività tanto che l'attività legata alla gestione del mercato ortofrutticolo all'ingrosso attualmente incide per un terzo dell'attività complessiva.

I crediti commerciali sono di breve durata, ma concentrati in un numero contenuto di controparti. La gestione dei crediti è peraltro accurata in quanto il valore degli stessi viene monitorato costantemente affinché l'ammontare esprima sempre il valore presumibile di realizzo.

L'indebitamento finanziario in essere, a medio-lungo termine, consente alla società di gestire e programmare i flussi di cassa con conseguente riduzione dei rischi. Le disponibilità liquide sono costituite da giacenze di conto corrente bancario. Le condizioni economiche sono regolate a condizioni di mercato.

Il rischio di tasso d'interesse relativo all'indebitamento finanziario è assai limitato in quanto la maggior parte degli investimenti con CDP è a tasso fisso mentre il restante indebitamento è a tasso variabile molto basso.

Non vi sono esposizioni a rischio di cambio in quanto la società opera esclusivamente sul territorio nazionale.

Un rischio potenziale è rappresentato dall'obbligo del pagamento dell'imposta IMU e dall'aumento del valore catastale delle rendite.

A tal proposito si informa che la società nell'esercizio 2022 ha continuato a resistere alle richieste di pagamento e di soccombenza dei primi e secondi gradi di giudizio in Commissione Tributaria.

A seguito di sentenze sfavorevoli in Corte di Cassazione del Lazio e della Liguria è stato richiesto un parere all'Avv. Giuseppe Ferrara, patrocinante in Cassazione, di Firenze, circa l'opportunità o meno di continuare a resistere alle liti.

Alla luce di tale parere si è deciso di continuare unicamente una mediazione con l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Catasto al fine di poter ridurre le rendite rettificata dal Catasto e notificate nel mese di febbraio 2022.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Il Mercato e le imprese concessionarie hanno risentito della crisi energetica che ha colpito tutta la nazione con un notevole aumento del costo dell'energia elettrica e del gas naturale.

Nonostante il persistere di tali difficoltà la società si è posta come obiettivo il mantenimento del livello di efficienza raggiunto in tutte le attività del Centro Agroalimentare con particolare riferimento all'attività, ai servizi istituzionali, ai servizi sociali/ambientali oltre al mantenimento di tutte le infrastrutture ed attrezzature

In conclusione l'attività caratteristica dell'esercizio 2022 si presenta in continuità operativa con gli esercizi precedenti.

La società continua ad agire per il conseguimento dell'oggetto sociale e della 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, salvaguardando la salute dei propri lavoratori e di tutti i frequentatori del CALLL , continuando a garantire il regolare funzionamento delle proprie attività essenziali per l'approvvigionamento dei generi alimentari di prima necessità a livello regionale, mettendo a disposizione strutture, impianti e servizi in grado di creare un efficiente "sistema" integrato", assolutamente importante per la sua funzione "pubblica" e "sociale", che è rappresentato dal Centro Agroalimentare del Levante Ligure e della Lunigiana.

Le problematiche relative all'imposta IMU potrebbero minare la normale continuità aziendale e quindi il venir meno del rapporto contrattuale per la gestione del servizio pubblico per la gestione del mercato ortofrutticolo così come la Convenzione in essere con il Comune di Sarzana.

CONCLUSIONI

A parere dell'Organo Amministrativo è necessario sondare la possibilità della concessione dei beni immobili oltre che valutare la possibile valorizzazione e promozione della vasta produzione dei prodotti agricoli della zona con l'approntamento di uno studio di fattibilità per l'istituzione di fiere e/o spazi espositivi permanenti con eventuali aggregazioni con operatori di settore interessati a partecipare.

Si dovrà infine perseguire il contenimento dei costi anche attraverso la richiesta di dilazione di pagamento dell'IMU arretrata dovuto all'Ente impositore, in un periodo di almeno venti anni.

Pertanto si propone all'Assemblea dei Soci l'approvazione del bilancio d'esercizio 2022 e l'accantonamento a riserve, così come previsto dall'art.23 dello Statuto sociale, dell'utile d'esercizio di euro 46.462,00 in funzione di prossima copertura delle perdite pregresse.

Sarzana, 14/04/2023


L'Amministratore Unico
(Andrea Parmigiani)