

CENTRO AGRO-ALIMENTARE LA VALLE DELLA PESCARA SOC. CONSORTILE A R.L

Bilancio di esercizio al 31-12-2017

Dati anagrafici	
Sede in	VIA NAZIONALE S.S.602 KM. 51+355 - 65012 CEPAGATTI (PE)
Codice Fiscale	01241350683
Numero Rea	PE 000000078287
P.I.	01241350683
Capitale Sociale Euro	7.367.821 i.v.
Forma giuridica	Consorzi con personalita' giuridica
Settore di attività prevalente (ATECO)	829930
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	



Stato patrimoniale

ATTIVO	31-12-2017	31-12-2016
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	14.806.563	15.045.146
2) impianti e macchinario	59.993	42.200
3) attrezzature industriali e commerciali	24.253	11.776
4) altri beni	60.456	51.342
Totale immobilizzazioni materiali	14.951.265	15.150.464
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
b) imprese collegate	24.930	24.930
d-bis) altre imprese	975	975
Totale partecipazioni	25.905	25.905
Totale immobilizzazioni finanziarie	25.905	25.905
Totale immobilizzazioni (B)	14.977.170	15.176.369
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	886	1.494
Totale rimanenze	886	1.494
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	222.779	240.675
esigibili oltre l'esercizio successivo	79.764	314.140
Totale crediti verso clienti	302.543	554.815
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo		500
esigibili oltre l'esercizio successivo	76.414	100.490
Totale crediti verso imprese collegate	76.414	100.990
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo		4.835
Totale crediti verso controllanti		4.835
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	36.529	12.510
Totale crediti tributari	36.529	12.510
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	18.344	18.344
esigibili oltre l'esercizio successivo	38.124	34.135
Totale crediti verso altri	56.468	52.479
Totale crediti	471.954	725.629
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	102.984	22.803
2) Assegni	12.915	
3) danaro e valori in cassa	5.297	1.241
Totale disponibilità liquide	121.196	24.044
Totale attivo circolante (C)	594.036	751.167
D) Ratei e risconti	50.830	77.023
Totale attivo	15.622.036	16.004.559



PASSIVO	31-12-2017	31-12-2016
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	7.367.821	7.367.821
IV – Riserva Legale	253	
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	(474.262)	(474.262)
Totale altre riserve	(474.262)	(474.262)
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	4.812	-
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(666.261)	5.065
Totale patrimonio netto	6.232.363	6.898.624
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	118.337	94.916
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	
esigibili oltre l'esercizio successivo	5.572.382	5.520.738
Totale debiti verso banche	5.572.382	5.520.738
6) acconti		
esigibili oltre l'esercizio successivo	9.730	9.730
Totale acconti	9.730	9.730
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	257.436	266.495
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	67.762
Totale debiti verso fornitori	257.436	334.257
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	851.235	624.432
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.509.282	1.427.258
Totale debiti tributari	2.360.517	2.051.690
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza		
esigibili entro l'esercizio successivo	17.940	17.521
Totale debiti verso istituti di previdenza e di	17.940	17.521
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	146.858	86.051
esigibili oltre l'esercizio successivo	902.272	975.022
Totale altri debiti	1.049.130	1.061.073
Totale debiti	9.267.135	8.995.009
E) Ratei e risconti	4.201	16.010
Totale passivo	15.622.036	16.004.559

Conto economico

	31-12-2017	31-12-2016
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.644.666	1.513.371
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione,	0	1.494
5) altri ricavi e proventi		
altri	143.612	456.240
Totale altri ricavi e proventi	143.612	456.240
Totale valore della produzione	1.788.278	1.971.105
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	32.495	32.821
7) per servizi	777.496	713.923
8) per godimento di beni di terzi	35.881	32.326
9) per il personale		
a) salari e stipendi	337.520	311.037
b) oneri sociali	103.146	95.238
c) trattamento di fine rapporto	23.759	20.986
Totale costi per il personale	464.425	427.261
10) ammortamenti e svalutazioni		
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	259.459	263.405
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità	234.376	
Totale ammortamenti e svalutazioni	493.835	263.405
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e	608	
14) oneri diversi di gestione	507.388	432.155
Totale costi della produzione	2.311.128	1.901.891
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(522.850)	69.214
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	10	4
Totale proventi diversi dai precedenti	10	4
Totale altri proventi finanziari	10	4
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	93.004	64.153
Totale interessi e altri oneri finanziari	93.004	64.153
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(92.994)	(64.149)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(615.844)	5.065
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
Imposte Correnti	12.685	
Imposte relative a esercizi precedenti	37.732	
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	50.417	
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(666.261)	5.065



RENDICONTO FINANZIARIO

	2017	2016
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(666.261)	5.065
Imposte sul reddito	50.417	-
Interessi passivi/(attivi)	92.994	64.149
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(522.850)	69.214
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	23.759	20.986
Ammortamenti delle immobilizzazioni	259.459	263.405
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	283.218	284.391
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(239.632)	353.605
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	608	(1.494)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	274.918	188.148
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(9.059)	(188.113)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	26.193	47.548
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(11.809)	9.352
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	267.123	(275.572)
Totale variazioni del capitale circolante netto	547.974	(220.131)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	308.342	133.474
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(92.994)	(64.149)
(Imposte sul reddito pagate)	(50.417)	-
Altri incassi/(pagamenti)	(338)	-
Totale altre rettifiche	(143.749)	(64.149)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	164.593	69.325
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali (Investimenti)	(60.260)	(64.206)
Immobilizzazioni immateriali		
Immobilizzazioni finanziarie		
Attività finanziarie non immobilizzate (Investimenti)	(2.559)	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(62.819)	(64.206)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
(Rimborso finanziamenti)	(4.622)	-
Mezzi propri		
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(4.622)	-
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	97.152	5.119
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	22.803	18.822
Danaro e valori in cassa	1.241	103
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	24.044	18.925
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	102.984	22.803
Assegni	12.915	0
Danaro e valori in cassa	5.297	1.241
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	121.196	24.044

Nota integrativa al Bilancio chiuso al 31/12/2017

Nota Integrativa parte iniziale

Signori Azionisti/Soci,

il progetto di Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2017, che viene sottoposto al Vostro esame, assieme alla presente nota integrativa, che ne costituisce parte integrante, evidenzia una perdita di euro 666.261.

Preliminarmente occorre chiarire che si è provveduto a rinviare la convocazione dell'assemblea ordinaria anche oltre il termine massimo previsto dall'art. 2364, comma 2, cod. civ. poiché si è ritenuto di poter giungere a definire l'interlocuzione relativa alla rinegoziazione della rata finale del mutuo fondiario mediante presentazione dell'ultima relazione (business plan) richiesta a tal fine da Banca Intesa.

Ciò premesso, passiamo a fornire dati e indicazioni di corredo, nel rispetto dell'attuale normativa.

Il bilancio è stato redatto in base ai principi e criteri contabili di cui agli artt. 2423 e seguenti del codice civile così come modificati dal D. Lgs. 17.01.2003 n. 6 e dal D. Lgs. n.139/2015 le cui modifiche legislative sono entrate in vigore il 1° gennaio 2016 e sono in linea con quelli predisposti dai Principi Contabili Nazionali, aggiornati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) e con l'accordo del Collegio Sindacale, nei casi previsti dalla legge.

Sebbene la società sia tenuta alla redazione del bilancio in forma abbreviata secondo il disposto dell'art. 2435 del codice civile, l'organo amministrativo ha deciso di integrare il presente documento con informazioni e notizie di carattere gestionale tali da fornire ai soci una rappresentazione chiara su quanto è accaduto nell'arco dell'esercizio e su quali siano le azioni poste in essere per il futuro.

La nota integrativa, come lo stato patrimoniale, il conto economico e il rendiconto finanziario, è stata redatta in unità di Euro, senza cifre decimali, come previsto dall'art. 16, comma 8, D. Lgs. n. 213/1998 e dall'art. 2423, comma 5, cod. civ.: tutti gli importi espressi in unità di Euro sono stati arrotondati, all'unità inferiore se inferiori a 0,5 Euro e all'unità superiore se pari o superiori a 0,5.

ATTIVITA' SVOLTA

La Società svolge l'attività di gestione del mercato ortofrutticolo regionale all'ingrosso Centro Agroalimentare di Cepagatti. Dal 1° febbraio 2016, oltre alla gestione immobiliare, la Società gestisce direttamente i servizi mercatali rivolti sia ai produttori che ai grossisti che svolgono attività all'interno del mercato.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Anche nel corso del 2017, si è proseguito nell'attività di risanamento e rilancio del centro agro-alimentare, azione ancora in corso e che, come auspicato nella nota integrativa dell'anno scorso, ha condotto ad un incremento del fatturato per circa euro 130.000. Inoltre, è continuata l'opera di riorganizzazione dei processi aziendali con l'adozione di un sistema automatizzato all'ingresso del mercato che, oltre a limitare fortemente la circolazione di flussi di contanti, consente una migliore rintracciabilità e identificazione di tutti coloro che accedono al mercato. Coerentemente con quanto avviato dalla revoca dello stato di liquidazione, sono state ulteriormente definite alcune procedure organizzative anche in tema di anticorruzione e trasparenza anche grazie all'opera di vigilanza effettuata dal Responsabile per la Corruzione e la trasparenza.

Dal punto di vista finanziario, è stata portata avanti la negoziazione con Banca Intesa per la definizione delle modalità di sistemazione dell'ultima rata di mutuo scaduta nel 2010. È appena il caso di ricordare che i primi contatti da parte dell'Istituto sono avvenuti già nei primi mesi del 2015 e sono, poi, proseguiti negli anni successivi. Diverse le richieste di informativa inoltrate dalla ex Banca Infrastrutture Innovazione e Sviluppo (BIIS), ora Banca Intesa, alle quali la Società ha sempre risposto con sollecitudine e piena disponibilità. La prima richiesta di informazioni risale all'ottobre del 2015; ad essa ha fatto seguito una relazione della società contenente una prima proposta per la definizione dell'esposizione inoltrata alla Banca in data 26 ottobre 2015. Dopo questa prima relazione la società ha ricevuto una serie di richieste di informazioni e documentazione integrativa da parte della Banca, cui la Società ha sempre risposto in modo puntuale sino all'incarico affidato dalla Banca ad un perito per la valutazione del patrimonio



immobiliare avvenuto nel giugno 2016. Dopo tale valutazione la Banca ha formulato ulteriori richieste di aggiornamento sull'andamento della gestione per cui si è provveduto a rimettere alcuni business plan aggiornati ed informative. La disponibilità sempre dimostrata dalla Società ha consentito alla Banca di incassare nel 2017 il contributo in conto interessi pari a circa euro 2.004.800,49 concesso dal Ministero dello Sviluppo Economico in virtù della Legge 41/1986 la cui erogazione era stata sospesa all'atto dello scioglimento e della messa in liquidazione della società. È bene aggiungere che in caso di mancata erogazione tale contributo sarebbe stato addebitato in conto interessi alla Società. Singolarmente, a fronte delle proposte di sistemazione della posizione formulate dall'organo amministrativo in termini di rateizzazione del rimborso della somma residua, trattate nel corso di almeno tre riunioni, non vi è stata alcuna formale presa di posizione da parte della Banca.

In merito al debito tributario, è continuata la rateizzazione delle cartelle relative ad imposte non pagate negli anni precedenti. Al 31 dicembre 2013, anno della messa in liquidazione della società, il debito tributario era pari a complessivi euro 1.287.369 per poi passare a euro 1.838.685 al 31 dicembre 2014, appena l'anno dopo, quello della revoca dello stato di liquidazione. A quella data, il debito tributario rateizzato era pari a euro 102.053. Durante questi ultimi anni, sono proseguite le richieste di rateizzazione delle imposte pregresse, rateizzazioni tutte regolarmente onorate, e che, al 31 dicembre 2017 ammontano a euro 1.509.282 su un totale debito pari a euro 2.360.517.

Alla luce degli apprezzabili risultati ottenuti nel corso dell'anno e dell'importanza del patrimonio immobiliare, il Consiglio di Amministrazione, per addivenire ad una definitiva sistemazione del debito pregresso (in particolare ci si riferisce alla rata finale del mutuo contratto con Banca Intesa alla liquidazione delle quote dei soci pubblici receduti ed alla fiscalità locale), ha ritenuto di procedere ad approfondimenti circa la legittimità e correttezza della pretesa tributaria, comunque ritenendo di dover redigere il presente bilancio adottando il principio della continuità aziendale atteso quanto in precedenza riportato e in considerazione del fatto che il fatturato aziendale è destinato ancora a crescere in virtù della progressiva messa a reddito del compendio immobiliare.

Nota ai fini dell'art.6 D. Lgs. 175/2016

Con l'entrata in vigore del Decreto legislativo n.175/2016, le società a controllo pubblico elaborano un programma di misurazione del rischio aziendale attraverso l'adozione di specifici indicatori, detti "soglie di sicurezza", in grado di segnalare un rischio di potenziale compromissione dell'equilibrio economico, finanziario e patrimoniale, rischio che richiede un approfondimento. Di tale valutazione, occorre che l'organo amministrativo, qualora il bilancio sia redatto in forma abbreviata, dia informativa in assemblea e provveda alla sua pubblicazione sul sito istituzionale.

La società, nella individuazione degli indicatori, in assenza di specifiche previsioni normative, oltre all'adozione dei classici indicatori utilizzati nell'analisi di bilancio, si è ispirata a quanto riportato all'interno di documenti pubblicati da soggetti di riferimento nell'ambito del settore pubblico cercando di adattarli alle specificità aziendali. Al fine di determinare tali indicatori in modo corretto e trasparente, si è provveduto a riclassificare il conto economico e lo stato patrimoniale secondo logiche aventi natura gestionale, che consentono, di apprezzare con maggior chiarezza le risultanze della gestione caratteristica. E ciò anche in ragione del fatto che il D. Lgs. n. 139 del 2015, ha eliminato la gestione straordinaria dal conto economico, per cui sia i ricavi che i costi che hanno carattere di straordinarietà vanno riallocati nelle voci di conto economico ritenute più corrette in base alla tipologia della transazione da cui originano. Mentre per i componenti straordinari per cui non è possibile una classificazione univoca, si ha l'opportunità di individuare la voce giusta, sulla base dell'analisi della tipologia di evento che ha generato l'onere o il provento.

Si è inoltre tenuto conto del fatto - evidentemente rilevante - che la società assunto la gestione dei servizi del mercato, in precedenza affidata ad un soggetto terzo, a far data dal 1° febbraio 2016 e, quindi, per sole 11 mensilità; per cui il 2017 rappresenta il primo anno di gestione "piena" con ovvie conseguenze sulle risultanze contabili.

Nel 2017 alcuni costi, come ad esempio quello del lavoro, sembrano cresciuti in valore assoluto solo perché si riferiscono a 12 mensilità e non ad 11, come per il 2016. Per rendere confrontabili e comparabili le risultanze contabili dei vari esercizi, si è deciso di rappresentare i quadri economici e patrimoniali degli ultimi due anni, quelli che hanno visto l'avvio della gestione dei servizi, tralasciando il 2015 durante il quale si è gestita esclusivamente la parte immobiliare.

Di seguito, quindi, il conto economico riclassificato secondo un'ottica gestionale e collocando le

poste straordinarie (v. altri ricavi e proventi, svalutazione dei crediti e il saldo della gestione straordinaria del 2015) dopo la gestione ordinaria:

CONTO ECONOMICO	31/12/17		31/12/16	
Ricavi delle Vendite e delle Prestazioni	1.644.666		1.513.371	
Variazioni delle rimanenze lavori in corso	0		1.494	
Valore della Produzione	1.644.666	100,0%	1.514.865	100,0%
Acquisto di materiali	32.495	2,0%	32.821	2,2%
Prestazioni di servizi	776.496	47,2%	713.923	47,1%
Oneri diversi di gestione	507.388	30,9%	432.155	28,5%
Variazione Rimanenze merci e materie prime	608	0,0%	0	0,0%
Valore Aggiunto	327.679	19,9%	335.966	22,2%
Costi del personale	464.425	28,2%	427.261	28,2%
Margine Operativo Lordo	(136.746)	(8,3%)	(91.295)	(6,0%)
Ammortamenti Materiali	259.459	15,8%	263.405	17,4%
Godimento di beni di terzi	35.881	2,2%	32.326	2,1%
Risultato Operativo	(432.086)	(26,3%)	(387.026)	(25,5%)
Oneri finanziari	93.004	5,7%	64.153	4,2%
Proventi finanziari	10	0,0%	4	0,0%
Risultato Post Gestione Finanziaria	(525.080)	(31,9%)	(451.175)	(29,8%)
Risultato Gestione Straordinaria	(90.764)	(5,5%)	456.240	30,1%
Risultato Ante Imposte	(615.844)	(37,4%)	5.065	0,3%
Gestione Tributaria	50.417	3,1%	0	0,0%
Utile dell'Esercizio	- 666.261	(40,5%)	5.065	0,3%

La riclassificazione sopraesposta, mettendo in evidenza prioritariamente ricavi e costi della gestione caratteristica, consente di evidenziare come la gestione corrente sia in linea rispetto all'anno precedente fatta eccezione per l'incidenza della gestione straordinaria. Il fatturato netto ammonta a € 1.644.666 con una variazione positiva rispetto al 2016 del 8,57% pari a € 129.801 mentre i costi operativi sono passati da euro 1.211.225 del 2016 a euro 1.352.868 del 2017.

Il margine lordo presenta una variazione in diminuzione pari ad euro 46.451.

La perdita passa ad € 666.261 anche a seguito della svalutazione dei crediti inesigibili.

Le tabelle che seguono espongono la riclassificazione delle poste patrimoniali di bilancio degli ultimi tre anni secondo il criterio della esigibilità:

ATTIVO	31/12/17		31/12/16	
Disponibilità liquide	121.196	0,8%	24.044	0,2%
Crediti verso clienti	222.779	1,4%	503.032	3,1%
Altri crediti BT	54.873	0,4%	30.854	0,2%
Ratei e risconti attivi	50.830	0,3%	77.023	0,5%
Liquidità immediate e differite	449.678	2,9%	634.953	4,0%
<i>Rimanenze</i>	886	0,0%	1.494	0,0%
Attivo corrente	450.564	2,9%	636.447	4,0%
Immobilizzazioni materiali	14.951.265	95,7%	15.150.464	94,7%
Immobilizzazioni finanziarie	25.905	0,2%	25.905	0,2%
Crediti commerciali	156.178	1,0%	157.608	1,0%
Attività diverse MLT	8.124	0,2%	34.135	0,2%
Attivo immobilizzato	15.171.472	97,1%	15.368.112	96,0%
CAPITALE INVESTITO	15.622.036	100,0%	16.004.559	100,0%

(*) si tratta di crediti commerciali esigibili oltre l'esercizio

PASSIVO	31/12/17		31/12/16	
Debiti verso fornitori	257.436	1,6%	334.257	2,1%
Debiti tributari	851.235	5,4%	624.432	3,9%
Altre passività BT	164.798	1,1%	103.572	0,6%
Acconti da clienti	9.730	0,1%	9.730	0,1%
Ratei e risconti passivi	4.201	0,0%	16.010	0,1%
Passivo corrente	1.287.400	8,2%	1.088.001	6,8%
Debiti verso bancheMLT	5.572.382	35,7%	5.520.738	34,5%
TFR	118.337	0,8%	94.916	0,6%
Altre passività MLT	2.411.554	15,4%	2.402.280	15,0%
Passivo MLT	8.102.273	51,9%	8.017.934	50,1%
Capitale e Riserve	6.898.624	44,2%	6.893.559	43,1%
Risultato dell'esercizio	- 666.261	-4,3%	5.065	0,0%
Patrimonio netto	6.232.363	39,9%	6.898.624	43,1%
FINANZIAMENTI	15.622.036	100,0%	16.004.559	100,0%

Dal punto di vista patrimoniale:

- dal lato delle attività, i crediti verso clienti sono diminuiti, oltre che per le svalutazioni effettuate, anche per effetto di un tendenziale accorciamento dei tempi di incasso;
- dal lato delle passività, come detto, persistono le criticità rappresentate dall'incertezza legata al protrarsi della negoziazione dell'ultima rata "bullet" del mutuo Banca Intesa scaduta nel 2010. A tale situazione va aggiunto il peso dei "debiti tributari" sia per la parte a breve pari a euro 851.235 che per la parte contenuta all'interno delle "altre passività a MLT" pari a euro 1.509.282. Inoltre, occorre considerare il debito verso i soci pubblici che hanno esercitato il recesso, pari a 902.272 e presenti tra le "altre passività a MLT".

La società vanta un discreto livello di patrimonializzazione che trova corrispondenza in un importante valore immobiliare che, come mostrato in tabella, è sovrabbondante rispetto all'ammontare complessivo dei debiti.

Alla luce delle considerazioni che precedono, e ribadito che il 2017 ha rappresentato il primo anno di pieno regime anche della gestione dei servizi mercatali, l'organo amministrativo ha individuato gli indicatori contenuti nella tabella che segue fissando la loro "soglia di sicurezza" per l'anno 2018:

1) il margine operativo lordo, dato dalla differenza tra il valore della produzione (A senza gestione straordinaria) meno costi per materie prime, per godimento beni di terzi, per servizi, per salari e stipendi non è inferiore a quanto realizzato nell'ultimo esercizio;
2) la perdita di esercizio non è superiore del 40% alla media delle perdite di esercizio degli ultimi due esercizi pari a euro 330.598;
3) la relazione del collegio sindacale non ha sollevato significativi dubbi sulla continuità aziendale;
4) l'indice di struttura finanziaria, dato dal rapporto tra patrimonio più debiti a medio e lungo termine e attivo immobilizzato, è superiore a 1 con una tolleranza del 10%;
5) il peso degli oneri finanziari, misurato come oneri finanziari su fatturato, è superiore al 6%

Oltre ai parametri appena illustrati, nella tabella che segue si espongono ulteriori indici aventi natura finanziaria che vengono costantemente monitorati dall'organo amministrativo:

	2017	2016
Capitale Circolante Netto (AC – PC)	- 836.836	- 674.441
Quoziente di copertura Netta (PN/AF)	0,411	0,449
Leva Finanziaria (PF+PC) / PN	1,507	1,320
Indice di Autonomia Finanziaria (PN/CI)	0,399	0,431

Il peggioramento del Capitale circolante netto nel 2017, la cui negatività indica comunque l'incapacità dei crediti a breve di far fronte al debito corrente, è anche l'esito della svalutazione di crediti pregressi di difficile recuperabilità (v. clienti falliti), mentre gli altri indicatori risentono dell'impatto negativo della perdita d'esercizio sul Patrimonio Netto.

Di seguito i principali fattori di rischio e incertezza a cui la società è esposta:

1. Rischio di credito

Il rischio di credito rappresenta, in prima approssimazione, il rischio d'incorrere in perdite a causa dell'inadempienza o dell'insolvenza delle ditte/società locatarie di spazi nel Centro Agroalimentare. I crediti commerciali sono di breve durata, ma concentrati in un numero contenuto di controparti. Nonostante la cura adottata dall'organo amministrativo nella loro gestione, negli ultimi anni si sono verificati diversi casi di crediti pregressi che si sono rivelati, in alcuni casi a seguito di azioni legali, difficilmente recuperabili e che l'organo amministrativo ha prudenzialmente svalutato.

2. Rischio di liquidità

Il rischio di liquidità origina dalla probabilità d'incorrere nella difficoltà di adempiere puntualmente alle proprie obbligazioni. L'incertezza legata alla sistemazione del mutuo con Banca Intesa non consente ancora alla Società di gestire e programmare i flussi di cassa nella loro integralità. A ciò occorre aggiungere le incertezze legate alla definizione del debito tributario pregresso. La Società sta vagliando soluzioni che permettano di far fronte a queste incertezze alcune delle quali potrebbero essere avviate anche a breve.

3. Rischio operativo

Il rischio operativo esprime il rischio di passività derivanti dall'inadeguatezza o dal mancato funzionamento di procedure, risorse umane e sistemi interni come anche da eventi esterni. La Società sta continuando a lavorare per migliorare la struttura organizzativa, introducendo progressivamente procedure formalizzate atte a prevenire e contenere i rischi relativi all'inadeguatezza della propria struttura al rispetto delle norme, nonché i rischi di errore e frode. Inoltre, ha avviato una attività di continuo monitoraggio della struttura immobiliare e delle attrezzature al fine di intervenire preventivamente, laddove possibile, per cercare limitare eventuali danni a cose e persone.

Oltre al rispetto dei parametri fissati quali "soglie di sicurezza" e la gestione dei rischi appena esposti, l'azione dell'organo amministrativo per l'anno 2018 sarà volta ad aumentare il fatturato, a contenere i costi e razionalizzare i flussi finanziari, anche assumendo determinazioni di carattere straordinario, laddove fosse necessario. Nel caso in cui, il mancato rispetto di uno degli obiettivi summenzionati dovesse assumere dimensioni tali da minare la continuità aziendale, verranno posti in essere dall'organo amministrativo tutti i provvedimenti ritenuti necessari.

PRINCIPI DI REDAZIONE

Sono state rispettate: la clausola generale di formazione del bilancio (art. 2423 c.c.), i suoi principi di redazione (art. 2423-bis c.c.) ed i criteri di valutazione stabiliti per le singole voci (art. 2426 c.c.).

In particolare:

- la valutazione delle voci è stata effettuata secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività e tenendo conto della funzione economica di ciascuno degli elementi dell'attivo e del passivo;
- i proventi e gli oneri sono stati considerati secondo il principio della competenza, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
- i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati considerati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;
- gli utili sono stati inclusi soltanto se realizzati alla data di chiusura dell'esercizio secondo il principio della competenza;
- per ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 2423-ter, c.c.;
- gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci sono stati valutati separatamente.



Si precisa inoltre che:

- ai sensi del disposto dell'art. 2423-ter del codice civile, nella redazione del bilancio, sono stati utilizzati gli schemi previsti dall'art. 2424 del codice civile per lo Stato Patrimoniale e dall'art. 2425 del codice civile per il Conto Economico. Tali schemi sono in grado di fornire informazioni sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché del risultato economico;
- i criteri di valutazione adottati/utilizzati per la redazione del bilancio, che qui di seguito vengono illustrati nelle singole voci di bilancio, sono coerenti con quelli degli esercizi precedenti e rispondono a quanto richiesto dall'art. 2426 del codice civile e tengono conto, ove producano effetti rilevanti, dei principi contabili aggiornati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC);
- non si sono verificati casi eccezionali che impongano di derogare alle disposizioni di legge.

La presente nota integrativa, relativa al bilancio chiuso al 31 dicembre 2017, è parte integrante del bilancio di esercizio, redatto in conformità alle norme del codice civile ed ai principi contabili nazionali, dettati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti contabili, nella versione rivista e aggiornata dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

La società non controlla altre imprese, neppure tramite fiduciarie ed interposti soggetti, e non appartiene ad alcun gruppo, né in qualità di controllata né in quella di collegata.

Alla luce del fatto che è posseduta dalla Regione Abruzzo per il 92,18% è una controllata pubblica.

ATTIVO

Immobilizzazioni

- *Immobilizzazioni Immateriali*

Non sono iscritte immobilizzazioni immateriali

- *Materiali*

Sono iscritte al costo di acquisto e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione.

Non si è provveduto ad alcuna capitalizzazione degli oneri finanziari, così come non vi sono impegni significativi assunti con fornitori di immobilizzazioni materiali, non vi sono gravami sulle immobilizzazioni materiali che possano limitarne l'esercizio del diritto di proprietà.

Le aliquote applicate sono quelle indicate nella normativa fiscale (DM 31/12/1988), non modificate rispetto all'esercizio precedente, stimate sostanzialmente corrispondenti a quelle di cui all'art. 2426 comma 2° Codice civile e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene.

Le aliquote applicate sono le seguenti:

Costruzioni leggere 12%

Macchine e impianti specifici 5%

Impianto generici 10%

Attrezzatura varia e minuta 12%

Mobili arredi e macchine ufficio 12%

Macchine ufficio elettroniche 20%

Mezzi di movimentazione interna 20%.

Automezzi 25%.

- *Finanziarie*

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni finanziarie rappresentano, di regola, un investimento duraturo e strategico da parte della società.

In particolare, quelle in imprese collegate ed in altre imprese - iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie - sono valutate al loro costo storico di acquisizione. Tale criterio è stato ritenuto il più idoneo a rappresentare l'investimento realizzato nel capitale di rischio della società. Le partecipazioni iscritte al costo di acquisto non sono state svalutate perché non hanno subito alcuna

perdita durevole di valore.

Crediti

I crediti rilevati sono esposti in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo in considerazione il fattore temporale, ed il presumibile valore di realizzo.

È costituito un apposito fondo svalutazione a fronte di possibili rischi di insolvenza, la cui congruità rispetto alle posizioni di dubbia esigibilità è verificata periodicamente e, in ogni caso, al termine di ogni esercizio, tenendo in considerazione sia le situazioni di inesigibilità già manifestatesi o ritenute probabili, sia le condizioni economiche generali, di settore e di rischio Paese.

Disponibilità liquide

Rappresentano i valori nominali delle giacenze della società sui conti correnti intrattenuti presso istituti bancari e le liquidità esistenti presso le casse della società.

Debiti

Sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti.

Riconoscimento ricavi

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni materiali:

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	24.479.014	3.074.167	102.328	1.608.912	29.264.421
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	9.433.868	3.031.968	90.552	1.557.571	14.113.959
Valore di bilancio	15.045.146	42.200	11.776	51.342	15.150.464
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	-	29.238	14.642	16.380	60.260
Ammortamento dell'esercizio	238.583	11.445	2.165	7.266	259.459
Totale variazioni	(238.583)	17.793	12.477	9.114	(199.199)
Valore di fine esercizio					
Costo	24.479.014	3.103.405	116.970	1.625.292	29.324.681
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	9.672.451	3.043.412	92.717	1.564.836	14.373.416
Valore di bilancio	14.806.563	59.993	24.253	60.456	14.951.265

In merito alla voce "terreni e fabbricati", già dal 2016 è stata rivista la vita utile del cespite prolungandola sino al 2070 rispetto alla precedente scadenza fissata al 2032. E ciò in considerazione del vincolo di destinazione d'uso dell'immobile, dell'adozione di una adeguata politica di manutenzione e del puntuale rispetto dei criteri di funzionalità necessari al mantenimento del suo buon stato di conservazione.

All'interno della voce terreni e fabbricati si precisa che il valore del terreno ammonta ad euro 2.059.193.

Immobilizzazioni finanziarie

Movimenti delle immobilizzazioni finanziarie: partecipazioni, altri titoli, azioni proprie

	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	24.930	975	25.905
Valore di bilancio	24.930	975	25.905
Variazioni nell'esercizio			
Valore di fine esercizio			
Costo	24.930	975	25.905
Valore di bilancio	24.930	975	25.905

Si forniscono le seguenti informazioni relative alle partecipazioni possedute direttamente o indirettamente per le imprese controllate, collegate (articolo 2427, primo comma, n.5, C.c.).

Imprese collegate

Denominazione	Città	Capitale sociale	%	Valore
S.M.A. S.r.l.	Cepagatti (Pe)	62.324	40%	24.930

La S.M.A. Società Mercantile Abruzzese s.r.l. è stata posta in liquidazione in data 08 marzo 2016.

Altre imprese

Denominazione	Città	Capitale sociale	%	Valore
Consorzio Infomercati	Milano	51.646	1,887%	975

Le partecipazioni in imprese collegate e le altre partecipazioni sono valutate, nel rispetto del principio della continuità dei criteri di valutazione, al costo di acquisto o di sottoscrizione.

Le partecipazioni iscritte al costo di acquisto non hanno subito svalutazioni per perdite durevoli di valore; non si sono verificati casi di "ripristino di valore".

Nessuna partecipazione immobilizzata ha subito cambiamento di destinazione.

Su nessuna partecipazione immobilizzata esistono restrizioni alla disponibilità da parte della società partecipante, né esistono diritti d'opzione o altri privilegi.

Nessuna società partecipata ha deliberato nel corso dell'esercizio aumenti di capitale a pagamento o gratuito.

Attivo circolante

Crediti

Variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
Valore di inizio esercizio	554.815	100.990	12.510	52.479	720.794
Variazione nell'esercizio	(252.272)	(24.576)	24.019	3.989	(248.840)
Valore di fine esercizio	302.543	76.414	36.529	56.468	471.954
Quota scadente entro l'esercizio	222.779	-	36.529	18.344	277.652
Quota scadente oltre l'esercizio	79.764	76.414	-	38.124	194.302

La voce crediti verso clienti entro esercizio successivo di euro 222.779 è così costituita:

- euro 480.595 per crediti verso clienti
- euro 53.228 per fatture da emettere
- euro (311.044) fondo svalutazione crediti

Il fondo svalutazione crediti è così composto:

- Euro 234.376 per la svalutazione del credito nei confronti della FABIANI SRL e della IGR SRL, società che è stata dichiarata fallita in data 11/04/2018;
- Euro 76.668 per svalutazioni effettuate in esercizi precedenti.

La voce crediti verso clienti oltre esercizio successivo ammonta ad euro 79.764. Su tali crediti è stata avviata una puntuale ricognizione per verificarne l'esigibilità, al fine di eventualmente procedere alla loro svalutazione.

La voce crediti tributari esigibili entro esercizio successivo di euro 36.529 è così costituita:

- euro 16 per erario c/ritenute subite
- euro 15.276 per erario c/IRES
- euro 21.237 per erario c/IRAP

La voce crediti verso altri esigibili entro esercizio successivo di euro 18.344 è costituita da:

- euro 1.960 Prestito infruttifero al Consorzio Infomercati avvenuto nell'anno 2009;
- euro 16.384 saldo da corrispondere da parte della Provincia di Pescara per l'esproprio proprietà del Centro per realizzazione bretella di collegamento con ingresso autostrada A14 Pescara Ovest.

La voce crediti verso altri esigibili oltre esercizio successivo di euro 38.124 è così costituita:

- euro 33.873 Assicurazioni per TFR;
- euro 4.251 per depositi cauzionali.

Disponibilità liquide

Attivo circolante: Variazioni delle disponibilità liquide

	Depositi bancari e postali	Assegni	Denaro e altri valori in cassa	Totale disponibilità liquide
Valore di inizio esercizio	22.803	0	1.241	24.044
Variazione nell'esercizio	80.181	12.915	4.056	97.152
Valore di fine esercizio	102.984	12.915	5.297	121.196

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

Ratei e risconti attivi

	Risconti attivi	Totale ratei e risconti attivi
Valore di inizio esercizio	77.023	77.023
Variazione nell'esercizio	(26.193)	(26.193)
Valore di fine esercizio	50.830	50.830

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo. Si riferiscono a canoni di manutenzione ed assicurazioni.

Non sussistono, al 31/12/2017, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni

Nota Integrativa Passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Capitale	Riserva legale	Varie altre riserve	Totale altre riserve	Utili (perdite) portati a nuovo	Utile (perdita) dell'esercizio	Totale patrimonio netto
Valore di inizio esercizio	7.367.821	0	0	0	(474.262)	5.065	6.898.624
Destinazione del risultato dell'esercizio precedente							
Altre variazioni							
Incrementi	-	253	4.812	4.812	-	-	5.065
Decrementi	-	-	-	-	-	5.065	5.065
Risultato d'esercizio						(666.261)	(666.261)
Valore di fine esercizio	7.367.821	253	4.812	4.812	(474.262)	(666.261)	6.232.363

Il capitale sociale è così composto (articolo 2427, primo comma, nn. 17 e 18, C.c.).

SOCIO	QUOTA	%
REGIONE ABRUZZO	6.791.304,84	92,18%
PROVINCIA DI PESCARA	334.307,96	4,54%
COMUNE DI CEPAGATTI	6.149,52	0,08%
BANCA POPOLARE DI BARI	117.582,81	1,60%
AGROS SOC. COOP. A RL	99.157,11	1,35%
CARICHieti	14.923,97	0,20%
S.M.A. S.R.L.	4.394,82	0,06%
TOTALE	7.367.821,03	100,00%

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Capitale	7.367.821	B
Riserva legale	253	A, B
Altre riserve		
Varie altre riserve	4.812	A, B, C
Totale	7.372.886	

Trattamento di fine rapporto lavoro (TFR)

Informazioni sul trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

	TFR
Valore di inizio esercizio	94.916
Variations nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	23.760
Utilizzo nell'esercizio	339

Totale variazioni	23.421
Valore di fine esercizio	118.337

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2017 verso i dipendenti in forza a tale data.

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

	Debiti verso banche	Acconti	Debiti verso fornitori	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Totale debiti
Valore di inizio esercizio	5.520.738	9.730	266.495	2.051.690	17.521	1.061.073	8.927.247
Variazione nell'esercizio	51.644	-	(9.059)	308.827	419	(11.943)	339.888
Valore di fine esercizio	5.572.382	9.730	257.436	2.360.517	17.940	1.049.130	9.267.135
Quota scadente entro l'esercizio	-	-	257.436	851.235	17.940	146.858	1.273.469
Quota scadente oltre l'esercizio	5.572.382	9.730	-	1.509.282	-	902.272	7.993.666

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2017, comprensivo dei mutui passivi, esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

Acconti	Importo
Depositi cauzionali clienti	7.230
totale	7.230

La voce "Acconti" accoglie i depositi cauzionali ricevuti dai clienti relativi ai contratti di locazione.

Verso fornitori	Importo
Fornitori per fatture ricevute	166.004
Note di credito da ricevere	(0)
Fatture da ricevere	91.432
Totale	257.436

Debiti Tributari	Importo
Erario c/Imposta ICI/IMU/TASI/TARI	292.794
Erario c/ritenute lavoro dipendenti	13.215
Erario c/ritenute lavoro autonomo	2.898
Erario c/imposta sostitutiva TFR	135
Erario c/IVA	529.508
Debiti tributari oltre esercizio: rateazioni in essere	1.509.282
Erario c/IRAP	12.685
Totale	2.360.517

Verso Istituti previdenziali	Importo
INPS	17.433
INAIL	507
Totale	17.940

Altri Debiti entro esercizio successivo	Importo
Dipendenti	64.822
Amministratori c/competenze	5.167
Debiti diversi	5.884
Contributi sindacali	458
CIAA Chieti c/liquidazione quota	52.287
FI.R.A. S.p.a. c/liquidazione quota	18.240
Totale	146.858

Altri Debiti oltre esercizio successivo	Importo
Comune di Pescara c/liquidazione quota	352.640
Provincia di Chieti c/liquidazione quota	72.960
CCIAA Pescara c/liquidazione quota	249.280
CCIAA Chieti c/liquidazione quota	209.152
FI.R.A. S.p.a. c/liquidazione quota	18.240
Totale	902.272

Ratei e risconti passivi

	Ratei passivi	Risconti passivi	Totale ratei e risconti passivi
Valore di inizio esercizio	12.086	3.924	16.010
Variazione nell'esercizio	(12.018)	209	(11.809)
Valore di fine esercizio	68	4.133	4.201

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.

Non sussistono, al 31/12/2017, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
1.788.278	1.971.105	(182.827)

Descrizione	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	1.644.666	1.513.371	131.295
Variazioni rimanenze prodotti		1.494	(1.494)
Variazioni lavori in corso su ordinazione			
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni			
Altri ricavi e proventi	143.612	456.240	(312.628)
	1.788.278	1.971.105	(182.827)

A seguito dell'entrata in vigore, già dal 2016, del D. Lgs. n. 139 del 2015 che ha eliminato la gestione straordinaria dal Conto Economico, la voce "Altri Ricavi e proventi" contiene ricavi non derivanti dalla gestione caratteristica ma che hanno natura straordinaria. Per effetto di tale modificazione, sebbene si sia in presenza di un aumento dei ricavi provenienti dalla gestione caratteristica (fitti, posteggi, parcheggi, ecc.), il valore della produzione dell'anno 2017 appare inferiore a quanto realizzato nel 2016.

Costi della produzione

Si riporta di seguito il dettaglio per ciascuna voce di costo sostenuto durante l'anno.

I costi per materie prime, sussidiarie di consumo e merci (B6) sono dettagliati nella tabella seguente:

	2017
Carburanti	2.515
Gas celle frigo	3.064
Materiale consumo impianti	4.378
Badges	1.800
Indumenti da lavoro	154
Cancelleria e stampati	486
Materiale consumo stampanti	330
Beni costo unitario non sup. € 516,19	2.184
Imballaggi c/acquisti	17.312
Beni materiali consumabili	282
Abbuoni attivi	(10)
Totale	32.495

I costi per servizi (B7) sono dettagliati nella tabella seguente:

Manutenzioni e riparazioni	31.925
Costi commerciali	3.938
Compenso sindaci	7.800
Consulenza fiscale e amministrativa	12.740
Compensi agli amministratori	62.400
Assistenza informatica	55.894
Rimborso spese professionisti	877
Assicurazioni	33.105
Spese amministrative diverse	578
Elaborazione paghe	3.800
Consulenze tecniche	50.471
Legali	2.200
Energia elettrica	214.624
Servizio controllo accessi	84.960
Servizio scarico extra	2.700
Riscaldamento	12.414
Telefoniche	21.062
Spese postali	60
Servizi HACCP	18.720
Pulizia uffici	7.250
Vigilanza armata	24.648
Manutenzioni - canone	2.981
Pulizia mercato	68.684
Servizi interinali	359
Corsi formazione	1.420
Assistenza software	7.440
Derattizzazione	2.810
Sopravvenienze passive	37.335
Spese varie	2.017
Spese telefonini	1.284
Totale	776.496

I costi per godimento beni di terzi (B8) sono così composti:

	2017
Canone di concessione demaniale	210
Noleggio bombole gas frigo	1.258
Canone noleggio stampante	1.098
Canone noleggio lavasciuga	1.250
Licenza annuale d'uso software	32.065
Totale	35.881

La voce **ammortamenti e svalutazioni (B9)** è così composta:

	2017
Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali	259.459
Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	234.376
Totale	493.835

La voce Svalutazioni dei crediti commerciali comprende:

- Euro 234.376 per la svalutazione del credito nei confronti della IGR SRL., società che è stata dichiarata fallita in data 11/04/2018, e della FABIANI SRL.

Gli oneri di gestione (B10) sono così composti:

Oneri diversi di gestione	
Oneri e spese non deducibili	1.873
Imposta IMU	213.214
Sanzioni	24.240
Imposta di bollo	345
Imposta di registro	923
Tassa vidimazione libri sociali	516
TARI	116.354
Consorzio di bonifica	7.706
Quote associative	3.662
Tassa servizi indivisibili	70.136
Altri costi	1.993
Compensi riscossione esattoriale	66.426
Totale	507.388

Proventi e oneri finanziari

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	52.193
Altri	40.811
Totale	93.004

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti differite e anticipate

Imposte correnti differite e anticipate

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
12.685	0	12.685

Imposte	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
Imposte correnti:	0	0	0
IRES	0	0	0
IRAP	12.685	0	12.685
Imposte sostitutive			
Imposte differite (anticipate)			
IRES			
IRAP			

Nota Integrativa Altre Informazioni**Dati sull'occupazione**

	Impiegati	Operai	Totale Dipendenti
Numero medio dipendenti	4	5	9

Compensi e anticipazioni amministratori e sindaci

	Amministratori	Sindaci
Compensi	62.400	7.800

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Nell'ambito del giudizio civile avviato nel 2014 nei confronti di un Istituto di credito per la capitalizzazione di interessi (ultralegali, commissioni e competenze varie) su un contratto di mutuo, in aperta violazione della norma imperativa di cui all'art. 1283 c.c., in data 25/01/2018 è stato nominato un CTU contabile al fine di rideterminare gli importi addebitati dalla banca per provvigioni e/o commissioni e spese, per interessi ultralegali e/o usurari ed anatocistici, anche con riferimento al mutuo chirografario, nonché per commissioni, valute e spese non previste in contratto. Il CTU, con relazione del 26 luglio 2018, ha provveduto a rendere noto gli esiti dei calcoli effettuati sulla base dei diversi quesiti formulati, dai quali risulterebbero un credito della società nei confronti della banca di ammontare compreso tra euro 278.047,78 ed euro 678.410,49. Si ricorda che nel bilancio al 31 dicembre 2017 continua ad essere iscritto un debito verso l'Istituto di credito per euro 83.319,90.

In data 10 agosto 2018 è giunta una manifestazione di interesse all'acquisto da parte di una società abruzzese del capannone denominato "corpo F". Tale immobile, a causa della sua posizione ai margini dell'intera area, si presenta distante dai luoghi in cui si svolgono le operazioni di movimentazione della merce e ciò lo rende di difficile utilizzazione in relazione al core business aziendale. Tant'è che, in data 26 gennaio 2012, lo stesso immobile era stato concesso in locazione ad una società che svolgeva l'attività di tipografia. Inoltre, tra il 2012 e il 2014, l'assemblea dei soci ha assunto diverse deliberazioni finalizzate alla vendita di questo immobile. Coerentemente, quindi, a questo orientamento, avendone riacquisito la piena disponibilità il 10 aprile del 2017 solo a seguito di un procedimento di sfratto per morosità nei confronti del precedente locatario, l'organo amministrativo, anche al fine di liberare risorse finanziarie utili a continuare l'opera di risanamento e rilancio del Centro, ha preso in considerazione la possibilità di avviare una procedura pubblica per la messa in vendita dell'immobile.

Circa la gestione del debito tributario, oltre a proseguire nell'opera di rateizzazione del debito pregresso essendo sorte perplessità in ordine alla pretesa tributaria, sono state avviate verifiche circa la possibilità di ridurre sensibilmente l'impatto di alcuni tributi di natura locale, per di più recuperando eventuali eccedenze pagate nel quinquennio, mentre saranno presi in considerazione eventuali provvedimenti fiscali contenuti nel DEF 2018 e nelle

successive pubblicazioni.

In accordo con l'ARAP – Azienda Regionale Attività Produttive – si sta valutando la possibilità di installare un impianto fotovoltaico sul lastrico solare del Centro. Il costo per l'energia elettrica è stato, per il 2017, di circa euro 214.000, di cui euro 188.000 a carico degli utilizzatori del Centro e il resto a carico della Società. L'investimento, oltre ai benefici in termini ambientali, abbatterebbe i costi generando maggiori entrate per la Società.

Come detto nel paragrafo dedicato ai fatti di rilievo accaduti durante l'esercizio, anche per il 2018, è proseguita la negoziazione con Banca Intesa allo scopo di giungere ad un accordo in merito all'ultima rata del mutuo scaduta nel 2010. Nonostante la società abbia a più riprese sollecitato la Banca ad addivenire ad una definizione della posizione comunicando diverse possibilità di rientro, questa non ha, allo stato, fornito alcun riscontro. L'ultimo business plan contenente l'ennesima proposta a Banca Intesa per la definizione del debito scaduto nel 2010 è stato trasmesso l'8 giugno 2018.

Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dalla società

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 19, C.c.)

La società non ha emesso strumenti finanziari.

Informazioni relative al *fair value* degli strumenti finanziari derivati

(Rif. art. 2427-bis, primo comma, n. 1, C.c.)

La società non ha strumenti finanziari derivati.

Informazioni relative alle operazioni realizzate con parti correlate

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-bis, C.c.)

Nel corso dell'esercizio sono stati intrattenuti rapporti commerciali con imprese consorelle. I rapporti tra le suddette società non comprendono operazioni atipiche e/o inusuali e sono regolati da normali condizioni di mercato

Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-ter, C.c.)

La società non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

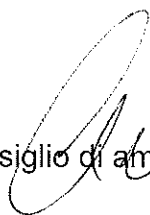
Informazioni relative ai compensi spettanti al revisore legale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 16-bis, C.c.)

Il controllo legale dei conti è affidato al sindaco unico il cui compenso è pari ad euro 7.800 oltre Iva ed accessori.

Cepagatti, lì 8 ottobre 2018

il presidente del consiglio di amministrazione



Dichiarazione di conformità

Il sottoscritto Alessandro Felizzi, ai sensi dell'art.31 comma 2-quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società.



CENTRO AGROALIMENTARE LA VALLE DELLA PESCARA
Società Consortile a r.l.

Sede in C.da Bucceri via Nazionale S.S. 602 Km 51+355 – 65012 Cepagatti (PE)
Capitale sociale € 7.367.821,03 i.v.
Registro Imprese di Pescara n. 01241350683 – REA di Pescara n. 78287
Codice Fiscale e Partita IVA 01241350683

Relazione del Sindaco Unico esercente attività di controllo contabile

Signori Soci,

Parte prima

Relazione ai sensi dell'art. 2409-ter, primo comma, lettera c) del Codice Civile

1. Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2017 ho svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della società CENTRO AGROALIMENTARE LA VALLE DELLA PESCARA chiuso al 31/12/2017. La responsabilità della redazione del bilancio compete all'organo amministrativo della società CENTRO AGROALIMENTARE LA VALLE DELLA PESCARA.

2. Ho eseguito i controlli seguendo gli statuiti principi per la revisione contabile. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile.

Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Ritengo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del giudizio professionale.

3. Nel bilancio dell'esercizio le aliquote di ammortamento applicate sono state determinate sulla base della residua possibilità di utilizzazione attribuita ai cespiti e per il compendio immobiliare è stata effettuata la valutazione da un perito indipendente nell'esercizio 2016. Gli effetti di tale cambiamento sono riportati nella nota integrativa.

4. A mio parere, il sopramenzionato bilancio nel suo complesso è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della società CENTRO AGROALIMENTARE LA VALLE DELLA PESCARA per l'esercizio chiuso al 31/12/2017 in conformità alle norme che disciplinano il bilancio d'esercizio.

Si evidenzia ancora una società caratterizzata da un persistente squilibrio finanziario, ma che ha avviato un virtuoso percorso volto a ripristinare le condizioni di una ordinaria attività aziendale.

5. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione, in conformità a quanto previsto dalle norme di legge, con particolare riferimento alla rappresentazione veritiera e corretta, compete all'organo amministrativo della società. E' del sottoscritto la responsabilità del giudizio professionale espresso sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dall'articolo 2409-ter, secondo comma, lettera e), del Codice civile, e basato sulla revisione contabile. A tale fine, con riferimento alle informazioni finanziarie, la società nel corso del 2017 ha continuato nelle

iniziative volte ad affrontare lo squilibrio finanziario, monitorando costantemente gli elementi gestionali che possono influenzare negativamente il ritorno ad una condizione di equilibrio economico e finanziario: redditività, miglioramento della dinamica del capitale circolante coerente con l'evoluzione del fatturato, composizione del passivo (capitale proprio + capitale di terzi a m/l termine), accettabile relazione tra flusso di cassa complessivo (cash flow) e strategia di medio termine aziendale tenuto conto anche della tipicità aziendale; nonostante le azioni poste essere, permane la difficoltà nel prevedere quando gli interventi produrranno degli effetti rilevanti sotto il profilo finanziario. La negoziazione con Banca Intesa per l'estinzione di un residuo di mutuo pari a Euro 4.262.000, si è rivelata maggiormente complessa, con richieste di supplementi informativi, tutti finalizzati al raggiungimento di una rinegoziazione sostenibile con i flussi di cassa aziendali. I debiti per tributi locali ICI per le annualità 2007-2010 e IMU 2012 si è fatto ricorso alla rottamazione delle cartelle, mentre per gli altri tributi locali si è fatto ricorso alla rateizzazione con l'ente di Riscossione (Soget) e con il Comune di Cepagatti. Per l'IVA delle annualità pregresse è in corso rateizzazione (20 rate trimestrali) a seguito di notifica di avvisi bonari.

Analizzando il progetto di bilancio al 31 dicembre 2017 continuano a persistere elementi di preoccupazione legati al ciclo finanziario non ancora sufficientemente in equilibrio rispetto ai miglioramenti del ciclo economico aziendale con riferimento al ciclo operativo. Tale condizione è altresì influenzata anche dall'incertezza sulla definizione dei tempi e modalità di pagamento delle quote dei soci receduti e dal predetto rimborso del mutuo ancora in essere, oltre che dal peso sempre costante dei tributi locali.

Coerentemente con quanto previsto dall'art. 6, comma 2 del D. Lgs. 175/2016 che ha introdotto l'obbligo per tutte le società in controllo pubblico di predisporre specifici programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale, l'organo amministrativo ha illustrato, in nota integrativa, i principali indici economici, patrimoniali e finanziari dell'azienda. Al riguardo, dall'analisi gestionale proposta, si evidenzia un Ebitda/Mol in leggero peggioramento, l'indice di copertura globale (somma fra capitale netto e debiti a medio/lungo termine/Totale delle immobilizzazioni) è positivo, maggiore di uno e segnala una situazione ottimale ed un corretto utilizzo delle fonti di finanziamento a MLT; tutti gli investimenti a medio/lungo termine (capitale immobilizzato) sono finanziate con capitale destinato a rimanere vincolato in azienda per periodi medio lunghi (capitale netto più debiti a medio lungo). Permane il Capitale Circolante netto negativo, influenzato nell'esercizio oltre che dalle rateizzazioni dei debiti tributari e dal pagamento dei recessi dei soci pubblici che assorbono cassa entro l'esercizio di scadenza, anche dalle svalutazioni dei crediti pregressi di difficile recuperabilità, e ciò comporta la parziale sterilizzazione dei positivi risultati assunti dal cash flow operativo. Gli altri indici sono in linea con la tipicità dell'attività svolta dall'azienda.

Con riferimento alle altre informazioni contenute nella nota integrativa, le procedure sono consistite esclusivamente nella lettura d'insieme delle stesse sulla base delle informazioni acquisite nel corso del lavoro di revisione svolto secondo i principi indicati al paragrafo 2 che precede.

Giudizio

Tenuto conto di quanto evidenziato nei paragrafi precedenti, a mio giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31/12/2017 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione

Parte seconda
Relazione ai sensi dell'art. 2429 del Codice Civile

1. Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2017 la mia attività è stata ispirata alle Norme di Comportamento del Sindaco Unico raccomandate dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.
2. In particolare:
 - Ho vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.
 - Ho partecipato alle adunanze del Consiglio di Amministrazione, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e per le quali posso ragionevolmente rilevare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.
 -
3. Nel corso dell'esercizio non sono pervenute al Sindaco Unico denunce ai sensi dell'articolo 2408 Codice Civile.
4. Al Sindaco Unico non sono pervenuti esposti.
5. Per l'attestazione che il bilancio d'esercizio al 31/12/2017 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Vostra Società ai sensi dell'articolo 2409-ter del Codice Civile si rimanda alla prima parte della nostra relazione.
6. Gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dall'art. 2423, quarto comma, del Codice Civile, fatta eccezione per gli ammortamenti dei fabbricati di cui si è detto nella prima parte della relazione di revisione.
7. Lo stato patrimoniale evidenzia una perdita di esercizio di € 666.261 lo stato patrimoniale si riassume nei seguenti valori:

Attività	€	15.622.036
Passività	€	9.389.673
- Patrimonio netto ante risultato di esercizio	€	6.898.624
- Utile (perdita) dell'esercizio	€	- 666.261

Il conto economico presenta, in sintesi, i seguenti valori:

Valore della produzione (ricavi non finanziari)	€	1.788.278
Costi della produzione (costi non finanziari)	€	2.311.128
Differenza	€	- 522.850
Proventi e oneri finanziari	€	(92.994)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	€	
Risultato prima delle imposte	€	- 615.844
Imposte sul reddito	€	50.417
Utile (Perdita) dell'esercizio	€	- 666.261

8. Ho esaminato il bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2017, in merito al quale riferisco quanto segue:

- i crediti di funzionamento sono stati iscritti al loro presumibile valore di realizzo, rilevando crediti oltre 12 mesi per € 194.302. Sia il dettato civilistico che quello dei principi contabili nazionali ribadiscono che i crediti devono essere iscritti al “valore di realizzo presunto” che rappresenta un “valore ideale” che potrà essere diminuito per perdite di inesigibilità, pertanto ritengo sia stata svolta un’analisi del rischio di insolvenza gravante sui crediti e sia stato rilevato un adeguato fondo svalutazione crediti calcolato tenendo conto del principio della prudenza.
- i debiti sono iscritti al loro valore nominale;
- i risconti attivi sono determinati secondo il principio della competenza e con la nostra approvazione.
- gli accantonamenti sono stati effettuati secondo il prudente apprezzamento degli amministratori e sono stati inoltre concordati con l’organo di controllo.
- il patrimonio netto risulta detagliato e contiene le indicazioni di cui ai punti 4 e 7 bis dell’articolo 2427 del codice civile.
- la presenza di perdite non superiori ad un terzo del capitale sociale nel corso dell’anno 2017 non hanno reso necessario il ricorso all’art. 2482-bis del codice civile.
- gli ammortamenti risultano effettuati nel rispetto delle vigenti norme e possono definirsi congrui dal punto di vista civilistico.

9. Dall’attività di vigilanza e controllo è stata segnalata alla *Governance* la difficoltà finanziaria dando atto delle azioni positive intraprese così come menzionate nella presente relazione e nella nota integrativa.
10. Per quanto precede, il Sindaco Unico in relazione ai rilievi ed alla portata di quanto esaminato ritiene che per la società, la situazione di criticità del ciclo finanziario (attivo e passivo) e ciclo monetario, anche se tendenzialmente in miglioramento, debbano essere affrontate con sempre più attenzione e incisività, affinché le azioni della *Governance* aziendale possano portare nel più breve tempo possibile ad una definitiva soluzione. Il miglioramento del ciclo economico continua anche per il 2017 e le azioni della *Governance* continuano a sortire tutti i suoi effetti, con una performance evidenziata dalla realizzazione di valore della produzione cresciuto del 9% rispetto all’esercizio precedente. Tuttavia, l’impatto delle perdite su crediti derivanti dall’inesigibilità di debitori falliti hanno assorbito il trend positivo del ciclo economico, portando il risultato di esercizio ad una perdita pari ad Euro 666.261. Sono ancora in corso alcune azioni i cui effetti risultano, allo stato, ancora da determinare, come la rinegoziazione del mutuo con Banca Intesa e la dismissione di alcuni *assets* immobiliari ritenuti non strategici, mentre effetti sicuramente positivi potrà avere sui costi per servizi energetici e nell’assorbimento di cash flow il progetto di impianto fotovoltaico in corso di valutazione con ARAP (Azienda Regionale Attività Produttive). Quindi, il percorso di risanamento avviato dalla società deve continuare con la massima attenzione alle poste che possono rigenerare nuovi disequilibri oltre a quelli storici e porre le basi per il raggiungimento definitivo dell’equilibrio complessivo economico-finanziario.

Pertanto esprimo giudizio favorevole all’approvazione dell’attuale bilancio con la sollecitazione ad utilizzare strumenti predittivi e significativi di controllo ed a continuare nella strada intrapresa di azioni incisive volte a ripristinare una durevole condizione di equilibrio economico-finanziario e di continuità aziendale.

Pescara 19.10.2018

Il Sindaco Unico

Domenico Di Michele



CENTRO AGROALIMENTARE LA VALLE DELLA PESCARA
Società Consortile a r.l.

Sede in C.da Bucceri via Nazionale S.S. 602 Km 51+355 – 65012 Cepagatti (PE)
Capitale sociale € 7.367.821,03 i.v.
Registro Imprese di Pescara n. 01241350683 – REA di Pescara n. 78287
Codice Fiscale e Partita IVA 01241350683

Relazione del Sindaco Unico esercente attività di controllo contabile

Signori Soci,

Parte prima

Relazione ai sensi dell'art. 2409-ter, primo comma, lettera c) del Codice Civile

1. Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2017 ho svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della società CENTRO AGROALIMENTARE LA VALLE DELLA PESCARA chiuso al 31/12/2017. La responsabilità della redazione del bilancio compete all'organo amministrativo della società CENTRO AGROALIMENTARE LA VALLE DELLA PESCARA.

2. Ho eseguito i controlli seguendo gli statuiti principi per la revisione contabile. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile.

Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Ritengo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del giudizio professionale.

3. Nel bilancio dell'esercizio le aliquote di ammortamento applicate sono state determinate sulla base della residua possibilità di utilizzazione attribuita ai cespiti e per il compendio immobiliare è stata effettuata la valutazione da un perito indipendente nell'esercizio 2016. Gli effetti di tale cambiamento sono riportati nella nota integrativa.

4. A mio parere, il sopramenzionato bilancio nel suo complesso è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della società CENTRO AGROALIMENTARE LA VALLE DELLA PESCARA per l'esercizio chiuso al 31/12/2017 in conformità alle norme che disciplinano il bilancio d'esercizio.

Si evidenzia ancora una società caratterizzata da un persistente squilibrio finanziario, ma che ha avviato un virtuoso percorso volto a ripristinare le condizioni di una ordinaria attività aziendale.

5. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione, in conformità a quanto previsto dalle norme di legge, con particolare riferimento alla rappresentazione veritiera e corretta, compete all'organo amministrativo della società. E' del sottoscritto la responsabilità del giudizio professionale espresso sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dall'articolo 2409-ter, secondo comma, lettera e), del Codice civile, e basato sulla revisione contabile. A tale fine, con riferimento alle informazioni finanziarie, la società nel corso del 2017 ha continuato nelle

iniziative volte ad affrontare lo squilibrio finanziario, monitorando costantemente gli elementi gestionali che possono influenzare negativamente il ritorno ad una condizione di equilibrio economico e finanziario: redditività, miglioramento della dinamica del capitale circolante coerente con l'evoluzione del fatturato, composizione del passivo (capitale proprio + capitale di terzi a m/l termine), accettabile relazione tra flusso di cassa complessivo (cash flow) e strategia di medio termine aziendale tenuto conto anche della tipicità aziendale; nonostante le azioni poste essere, permane la difficoltà nel prevedere quando gli interventi produrranno degli effetti rilevanti sotto il profilo finanziario. La negoziazione con Banca Intesa per l'estinzione di un residuo di mutuo pari a Euro 4.262.000, si è rivelata maggiormente complessa, con richieste di supplementi informativi, tutti finalizzati al raggiungimento di una rinegoziazione sostenibile con i flussi di cassa aziendali. I debiti per tributi locali ICI per le annualità 2007-2010 e IMU 2012 si è fatto ricorso alla rottamazione delle cartelle, mentre per gli altri tributi locali si è fatto ricorso alla rateizzazione con l'ente di Riscossione (Soget) e con il Comune di Cepagatti. Per l'IVA delle annualità pregresse è in corso rateizzazione (20 rate trimestrali) a seguito di notifica di avvisi bonari.

Analizzando il progetto di bilancio al 31 dicembre 2017 continuano a persistere elementi di preoccupazione legati al ciclo finanziario non ancora sufficientemente in equilibrio rispetto ai miglioramenti del ciclo economico aziendale con riferimento al ciclo operativo. Tale condizione è altresì influenzata anche dall'incertezza sulla definizione dei tempi e modalità di pagamento delle quote dei soci receduti e dal predetto rimborso del mutuo ancora in essere, oltre che dal peso sempre costante dei tributi locali.

Coerentemente con quanto previsto dall'art. 6, comma 2 del D. Lgs. 175/2016 che ha introdotto l'obbligo per tutte le società in controllo pubblico di predisporre specifici programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale, l'organo amministrativo ha illustrato, in nota integrativa, i principali indici economici, patrimoniali e finanziari dell'azienda. Al riguardo, dall'analisi gestionale proposta, si evidenzia un Ebitda/Mol in leggero peggioramento, l'indice di copertura globale (somma fra capitale netto e debiti a medio/lungo termine/Totale delle immobilizzazioni) è positivo, maggiore di uno e segnala una situazione ottimale ed un corretto utilizzo delle fonti di finanziamento a MLT; tutti gli investimenti a medio/lungo termine (capitale immobilizzato) sono finanziate con capitale destinato a rimanere vincolato in azienda per periodi medio lunghi (capitale netto più debiti a medio lungo). Permane il Capitale Circolante netto negativo, influenzato nell'esercizio oltre che dalle rateizzazioni dei debiti tributari e dal pagamento dei recessi dei soci pubblici che assorbono cassa entro l'esercizio di scadenza, anche dalle svalutazioni dei crediti pregressi di difficile recuperabilità, e ciò comporta la parziale sterilizzazione dei positivi risultati assunti dal cash flow operativo. Gli altri indici sono in linea con la tipicità dell'attività svolta dall'azienda.

Con riferimento alle altre informazioni contenute nella nota integrativa, le procedure sono consistite esclusivamente nella lettura d'insieme delle stesse sulla base delle informazioni acquisite nel corso del lavoro di revisione svolto secondo i principi indicati al paragrafo 2 che precede.

Giudizio

Tenuto conto di quanto evidenziato nei paragrafi precedenti, a mio giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31/12/2017 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione

Parte seconda
Relazione ai sensi dell'art. 2429 del Codice Civile

1. Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2017 la mia attività è stata ispirata alle Norme di Comportamento del Sindaco Unico raccomandate dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.
2. In particolare:
 - Ho vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.
 - Ho partecipato alle adunanze del Consiglio di Amministrazione, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e per le quali posso ragionevolmente rilevare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.
 -
3. Nel corso dell'esercizio non sono pervenute al Sindaco Unico denunce ai sensi dell'articolo 2408 Codice Civile.
4. Al Sindaco Unico non sono pervenuti esposti.
5. Per l'attestazione che il bilancio d'esercizio al 31/12/2017 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Vostra Società ai sensi dell'articolo 2409-ter del Codice Civile si rimanda alla prima parte della nostra relazione.
6. Gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dall'art. 2423, quarto comma, del Codice Civile, fatta eccezione per gli ammortamenti dei fabbricati di cui si è detto nella prima parte della relazione di revisione.
7. Lo stato patrimoniale evidenzia una perdita di esercizio di € 666.261 lo stato patrimoniale si riassume nei seguenti valori:

Attività	€	15.622.036
Passività	€	9.389.673
- Patrimonio netto ante risultato di esercizio	€	6.898.624
- Utile (perdita) dell'esercizio	€	- 666.261

Il conto economico presenta, in sintesi, i seguenti valori:

Valore della produzione (ricavi non finanziari)	€	1.788.278
Costi della produzione (costi non finanziari)	€	2.311.128
Differenza	€	- 522.850
Proventi e oneri finanziari	€	(92.994)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	€	
Risultato prima delle imposte	€	- 615.844
Imposte sul reddito	€	50.417
Utile (Perdita) dell'esercizio	€	- 666.261

8. Ho esaminato il bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2017, in merito al quale riferisco quanto segue:

- i crediti di funzionamento sono stati iscritti al loro presumibile valore di realizzo, rilevando crediti oltre 12 mesi per € 194.302. Sia il dettato civilistico che quello dei principi contabili nazionali ribadiscono che i crediti devono essere iscritti al “valore di realizzo presunto” che rappresenta un “valore ideale” che potrà essere diminuito per perdite di inesigibilità, pertanto ritengo sia stata svolta un’analisi del rischio di insolvenza gravante sui crediti e sia stato rilevato un adeguato fondo svalutazione crediti calcolato tenendo conto del principio della prudenza.
- i debiti sono iscritti al loro valore nominale;
- i risconti attivi sono determinati secondo il principio della competenza e con la nostra approvazione.
- gli accantonamenti sono stati effettuati secondo il prudente apprezzamento degli amministratori e sono stati inoltre concordati con l’organo di controllo.
- il patrimonio netto risulta dettagliato e contiene le indicazioni di cui ai punti 4 e 7 bis dell’articolo 2427 del codice civile.
- la presenza di perdite non superiori ad un terzo del capitale sociale nel corso dell’anno 2017 non hanno reso necessario il ricorso all’art. 2482-bis del codice civile.
- gli ammortamenti risultano effettuati nel rispetto delle vigenti norme e possono definirsi congrui dal punto di vista civilistico.

9. Dall’attività di vigilanza e controllo è stata segnalata alla *Governance* la difficoltà finanziaria dando atto delle azioni positive intraprese così come menzionate nella presente relazione e nella nota integrativa.
10. Per quanto precede, il Sindaco Unico in relazione ai rilievi ed alla portata di quanto esaminato ritiene che per la società, la situazione di criticità del ciclo finanziario (attivo e passivo) e ciclo monetario, anche se tendenzialmente in miglioramento, debbano essere affrontate con sempre più attenzione e incisività, affinché le azioni della *Governance* aziendale possano portare nel più breve tempo possibile ad una definitiva soluzione. Il miglioramento del ciclo economico continua anche per il 2017 e le azioni della *Governance* continuano a sortire tutti i suoi effetti, con una performance evidenziata dalla realizzazione di valore della produzione cresciuto del 9% rispetto all’esercizio precedente. Tuttavia, l’impatto delle perdite su crediti derivanti dall’inesigibilità di debitori falliti hanno assorbito il trend positivo del ciclo economico, portando il risultato di esercizio ad una perdita pari ad Euro 666.261. Sono ancora in corso alcune azioni i cui effetti risultano, allo stato, ancora da determinare, come la rinegoziazione del mutuo con Banca Intesa e la dismissione di alcuni *assets* immobiliari ritenuti non strategici, mentre effetti sicuramente positivi potrà avere sui costi per servizi energetici e nell’assorbimento di cash flow il progetto di impianto fotovoltaico in corso di valutazione con ARAP (Azienda Regionale Attività Produttive). Quindi, il percorso di risanamento avviato dalla società deve continuare con la massima attenzione alle poste che possono rigenerare nuovi disequilibri oltre a quelli storici e porre le basi per il raggiungimento definitivo dell’equilibrio complessivo economico-finanziario.

Pertanto esprimo giudizio favorevole all’approvazione dell’attuale bilancio con la sollecitazione ad utilizzare strumenti predittivi e significativi di controllo ed a continuare nella strada intrapresa di azioni incisive volte a ripristinare una durevole condizione di equilibrio economico-finanziario e di continuità aziendale.

Pescara 19.10.2018

Il Sindaco Unico

Domenico Di Michele

