

IMOF S.p.A.

Viale Piemonte, 1 04022 FONDI

Capitale sociale: deliberato – sottoscritto e versato: € 17.043.180

C.F. e ISCRIZIONE REGISTRO DELLE IMPRESE N. 01448140598

RELAZIONE COLLEGIO SINDACALE

ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI IMOF SPA

Signori soci,
il bilancio chiuso al 31.12.2015 che viene sottoposto alla Vostra approvazione, può essere così sintetizzato:

STATO PATRIMONIALE

Crediti verso soci per versamenti	Euro	0
Immobilizzazioni	Euro	28.463.556
Attivo circolante	Euro	26.702.214
Ratei e risconti attivi	Euro	0
Totale Attivo	Euro	55.165.770

Patrimonio netto	Euro	16.449.012
Fondi per rischi ed oneri	Euro	12.405.910
TFR	Euro	95.010
Debiti	Euro	25.790.095
Ratei e risconti passivi	Euro	425.744
Totale passività e netto	Euro	55.165.770

CONTO ECONOMICO

Valore della produzione	Euro	592.651
Costi della produzione	Euro	-1.443.613
Proventi ed oneri finanziari	Euro	216.936
Proventi ed oneri straordinari	Euro	-45.192
Risultato prima delle imposte	Euro	-679.218
Imposte sul reddito d'esercizio	Euro	0
Perdita d'esercizio	Euro	-679.218

CONTI D'ORDINE

Garanzie reali prestate	Euro	75.475.791
Impegni	Euro	0
Azioni in deposito	Euro	0
Altri conti d'ordine	Euro	47.096.425
Totale conti d'ordine	Euro	122.572.216

La presente relazione viene redatta dal collegio anche nella veste di revisori contabili.

- La responsabilità della redazione del bilancio d'esercizio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione, compete all'amministratore unico. E' invece nostra la

responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio d'esercizio e basato sulla revisione legale.

- Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio potesse essere viziato da errori significativi e potesse risultare, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione è stato svolto in modo coerente con la dimensione della società e con il suo assetto organizzativo. Esso 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.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati a fini comparativi, secondo quanto richiesto dalla legge, si rinvia alla relazione dello stesso collegio redatta in sede di approvazione del bilancio dell'anno 2014.

Il bilancio al 31.12.2015 è stato trasmesso a questo collegio il 29.7.2016, unitamente alla nota integrativa, ma senza la relazione sulla gestione. Detta relazione è stata trasmessa solo in data 5.8.2016. In essa l'amministratore unico ha riassunto le vicende societarie, ha riportato i dati di bilancio, procedendo alla riclassificazione finanziaria del conto economico, rinviando alla nota integrativa allegata al bilancio stesso per gli altri aspetti tecnici. L'organo amministrativo conclude con l'invito agli azionisti ad approvare il bilancio e ripianare la perdita d'esercizio ponendola a carico dei soci "secondo quanto stabilito nelle determinazioni esecutive (patti parasociali) statuite con DD.GG.RR. 5771/1997b e 1084/2005B e con le deliberazioni assembleari del 29.10.1997 e 16.12.2005".

Vi confermiamo che le poste evidenziate in bilancio corrispondono a quelle della contabilità sociale e delle scritture contabili da noi periodicamente controllate, unitamente alle consistenze di cassa e banca.

Non è stata derogata alcuna norma di legge relativa ai principi contabili ed agli schemi di redazione del bilancio e della nota integrativa, né vi sono state deroghe al principio di continuità nei criteri di valutazione.

I bilanci dei due esercizi sono tra loro comparabili.

Le immobilizzazioni realizzate con il contributo previsto dalla legge n. 41/1986 sono state iscritte in bilancio al netto dei contributi stessi.

Sul punto si rileva ancora che alcun ammortamento è stato effettuato su dette immobilizzazioni, fatta eccezione per quelli relativi alla metà del secondo piano del centro direzionale, rimasto nella disponibilità della IMOF SpA e per il quale la società ha contabilizzato ammortamenti per euro 9.548. Ciò in quanto la società ha concesso in affitto la struttura del mercato, con contratto di affitto di ramo d'azienda, alla MOF SpA che effettuerà gli ammortamenti sul valore dei beni ricevuti in affitto al netto dei suddetti contributi.

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte in bilancio al loro costo di acquisto e comprendono anche i costi di diretta imputazione, quali sono le spese tecniche inerenti la realizzazione dei lavori di costruzione del centro Agroalimentare, collaudati il 23.07.2008.

I debiti sono stati iscritti in bilancio al loro valore nominale, mentre i crediti sono stati iscritti secondo il loro presumibile valore di realizzo. Relativamente ai rapporti con la Regione Lazio, si rinvia a quanto verrà detto in seguito.

Il fondo per il trattamento di fine rapporto indica l'importo maturato a carico della società in base agli impegni di legge e contrattuali verso il personale dipendente (n. 3 unità in servizio al 31.12.2015).

Gli ammortamenti sono stati calcolati tenendo conto della residua possibilità di utilizzazione dei beni e comunque con aliquote conformi a quelle indicate, per il settore economico di appartenenza, nella tabella dei coefficienti di ammortamento allegata al Decreto Ministeriale 31.12.1988.

Tanto premesso, l'assemblea è invitata a considerare i seguenti punti di criticità:

1- L'assemblea dei soci dell'11.9.2015 ha approvato, a maggioranza, il bilancio dell'anno 2014. La perdita ivi risultante, pari ad euro 670.308,00, unitamente a quelle degli esercizi precedenti, per un totale di euro 11.208.705,00 è stata ripianata mediante iscrizione in bilancio di crediti di pari importo nei confronti di tutti i soci consorziati, ad eccezione dei soci Mof Spa e Consorzio Euromof,. La delibera di approvazione del bilancio 2014 è stata però impugnata dai soci Regione Lazio, Unicredit SpA e Banca Popolare di Fondi. Nella propria relazione al bilancio 2015, l'amministratore unico così si esprime: "da notizie informali acquisite, siamo venuti a conoscenza che anche il socio Comune di Fondi avrebbe dato mandato ai propri legali di proporre impugnativa ad adiuvandum dell'iniziativa intrapresa dalla regione Lazio". Quindi, a quanto sembrerebbe, anche il Comune di Fondi avrebbe impugnato il bilancio 2014.

Ne consegue che anche il bilancio 2015 al nostro esame risulta influenzato dalla deliberazione relativa ai bilanci degli anni 2013 e 2014. Di tali giudizi pendenti l'assemblea è invitata a tener conto.

2- Anche per l'anno 2015 occorre rilevare come la Regione Lazio non abbia ancora provveduto alla erogazione degli importi spettanti alla IMOF per le migliorie apportate sui beni di proprietà regionale, in ossequio a quanto stabilito nel Piano Economico Finanziario approvato dall'assemblea dei soci IMOF e dalla stessa Regione Lazio. Ed infatti, a fronte di un importo di euro 10.980.000,00 maturato al 31.12.2015, è stata erogata, nell'anno 2009, una sola rata di euro 1.100.000, di competenza dell'anno 2007. Di conseguenza residuano crediti per euro 9.880.000,00. La mancata erogazione nei termini pattuiti degli acconti sulle migliorie ha comportato un aggravio di oneri finanziari a carico della società, per il ricorso alle anticipazioni bancarie, con ripercussioni negative anche sul bilancio in esame, come tra l'altro avvenuto negli anni precedenti ed è stato puntualmente evidenziato da questo collegio.

Di conseguenza la società, anche quest'anno, ha contabilizzato crediti per interessi derivanti dalle mancate erogazioni, nei termini pattuiti, degli acconti sulle migliorie, per € 751.784,00. Con nota prot. N. 135 del 29.4.2016 la società ha diffidato la Regione Lazio a corrispondere

quanto dovuto, sia per le miglorie che per gli interessi maturati, per un totale di euro 14.850.391,82. E' opportuno ancora sottolineare che la stessa Regione Lazio, a quanto risulta a questo collegio, non ha mai contestato la debenza degli importi delle miglorie, né nell'"an", nè nel "quantum", avendone solo subordinato l'erogazione al pagamento da parte della IMOF SpA dei canoni di concessione della struttura immobiliare nella misura determinata dalla stessa Regione e contestata però dalla IMOF SpA. Sul contenzioso nel frattempo instaurato si è espresso un arbitro unico, che con lodo del 24.2.2014, ha stabilito in euro 340.000,00 il canone annuo di concessione dovuto dalla IMOF SpA; ha confermato in euro 10.440.000,00 (di cui euro 1.100.000,00 già pagate per il 2007) l'importo delle miglorie dovute dalla Regione Lazio; ha stabilito che sulle somme dovute da ciascuna delle parti maturavano interessi nella misura legale. Con lo stesso lodo sono stati dichiarati estinti per compensazione i rispettivi crediti, "*con riconoscimento in favore di IMOF SpA per quanto di ragione*". **Di conseguenza la Regione avrebbe dovuto ad oggi corrispondere ad IMOF almeno l'importo di euro 2.642.815,60, ma non lo ha fatto**

Il lodo veniva impugnato dalla IMOF SpA.

Su tali questioni il collegio ha già dettagliatamente relazionato in sede di bilanci degli anni precedenti a cui rinvia, con particolare riferimento alla corrispondenza intercorsa tra IMOF SpA e Regione Lazio in merito alla determinazione del canone di concessione.

3- In attesa dell'esito del gravame la società ha ritenuto (correttamente a parere di questo collegio) di dover prudenzialmente accantonare in bilancio la somma di euro 10.405.916 per tener conto di quanto stabilito nel lodo arbitrale anche per gli anni precedenti.

Parimenti però, sempre a parere di questo collegio, la società avrebbe dovuto anche contabilizzare tra i ricavi gli importi corrispondenti da addebitare alla MOF SpA a titolo di maggiori canoni per l'utilizzo della struttura MOF. E' utile a tale riguardo richiamare la legge n. 41 del 28.2.1986 ed il D.M. 2.2.1990 secondo cui: "*non sono ammesse ai benefici di cui alla legge 28.2.86 n. 41 le domande i cui progetti non corrispondono ai requisiti relativi agli studi*

di fattibilità e agli aspetti tipologici previsti dai successivi articoli e che, al netto dei benefici derivanti dai finanziamenti pubblici non garantiscano la copertura dei costi di investimento e l'equilibrio, per la durata del finanziamento agevolato, dei costi e dei ricavi di gestione”. La IMOF, quale beneficiaria del finanziamento agevolato, ha quindi l'obbligo di assicurare detti equilibri almeno fino al 31.12.2013, data in cui è venuta a scadenza l'ultima rata del finanziamento agevolato.

Se la società avesse così operato, il bilancio, almeno fino al 31.12.2013, non avrebbe chiuso in perdita.

Sotto altro profilo è importante sottolineare come, diversamente opinando, ci troveremmo comunque di fronte alla fattispecie contemplata e disciplinata dall'art. 1467 c.c., per cui la IMOF SpA, per tutelare i propri interessi, dovrebbe chiedere alla MOF SpA la risoluzione del contratto di affitto per eccessiva onerosità sopravvenuta. Con ogni conseguenza e fatto salvo quanto disposto dall'ultimo comma dello stesso art. 1467 c.c.

Ma nulla di tutto questo è stato comunque nemmeno fatto.

Quanto sopra è stato rilevato da questo collegio, anche nelle relazioni relative ai bilanci precedenti, senza purtroppo sortire esito alcuno.

4- In bilancio troviamo iscritto l'importo di euro 103.291 relativo al canone di affitto dovuto dalla IMOF alla Regione Lazio per l'utilizzo della vecchia struttura del mercato. La posta contabile è denominata *“Canone occupazione senza titolo vecchio mercato”* in quanto, a seguito delibera assembleare del 13.6.2012, la IMOF avrebbe comunicato alla Regione Lazio la risoluzione del contratto di cui all'atto di concessione e affidamento sottoscritto il 2.3.1995.

In realtà, l'organo amministrativo, con nota del 17.8.2012 prot. 161, dopo aver evidenziato lo stato di difficoltà in cui si era venuta a trovare la IMOF a seguito delle vicende relative alla determinazione del canone di concessione, ha trasmesso alla regione il verbale di assemblea sopra citato con il quale si deliberava la volontà di disdire il contratto di concessione, evidenziando come tale disdetta avrebbe comportato l'esecuzione di una serie di interventi sulla

nuova e vecchia struttura del mercato. L'Ente regionale non ha dato però riscontro a detta nota, per cui, delle due l'una: o la disdetta ha raggiunto il suo scopo, quale atto unilaterale recettizio, per cui il contratto è da ritenersi risolto e va di conseguenza sollecitata la Regione ad effettuare gli interventi di cui sopra, oppure la disdetta, così come comunicata e condizionata, non ha di fatto raggiunto il suo obiettivo e non si è, pertanto, perfezionata. Su tale delicata questione la IMOF SpA avrebbe dovuto e potuto interessare i propri legali a convenzione per poter adottare opportuni provvedimenti confortati dal loro parere. Nonostante le sollecitazioni del collegio (il presente rilievo è presente anche nella relazione ai bilanci degli anni 2013 e 2014), non risulta che i legali siano stati all'uopo interpellati e, comunque, alcun parere risulta mai pervenuto.

5- In bilancio risultano iscritti debiti nei confronti dei membri della Commissione di collaudo per euro 152.306,00, al netto della somma già corrisposta di euro 301.427. Alcune somme risulta accantonata in presenza del contenzioso in atto con i commissari che hanno richiesto maggiori somme per euro 887.243, rispetto ad euro 453.734 contabilizzate dalla società. A proprio conforto la IMOF ha richiesto ed ottenuto che l'ordine degli ingegneri della provincia di Latina rilasciasse, come ha rilasciato in data 11.4.2007, parere per liquidazione della parcella della commissione di collaudo. L'importo determinato è stato di euro 309.557 e quindi inferiore a quanto già liquidato dalla società.

Occorre anche aggiungere che il giudizio promosso da uno dei commissari, ha avuto esito favorevole per la società, ma è stato impugnato da controparte davanti la Corte di Appello di Venezia.

6- Con nota del 21/01/2015, assunta al protocollo della IMOF n. 21 del 28/01/2015, l'Amministrazione Provinciale di Latina ha chiesto la liquidazione delle 800 azioni possedute per complessivi euro 413.168,00. Ciò in ossequio a quanto stabilito dall'articolo 1, comma 569 della Legge n. 147 del 27/12/2013. La stessa richiesta è stata avanzata dal socio Camera di Commercio di Latina. Il legale della società, all'uopo interpellato, ha concluso con l'obbligo, per la IMOF SpA, di procedere alla liquidazione della quota nei modi e termini di legge. Al

contrario, la società, ritiene di non dovere corrispondere nulla ai suddetti soci in quanto a causa di crediti vantati nei loro confronti, come degli altri soci diversi dalla MOF e dal Consorzio Euromof, per ripianamento delle perdite accumulate dalla società. A parere di questo collegio, la posizione giuridica di tutti i soci IMOF è quella di consorziati e non di semplici soci, con ogni conseguenza in termini di obblighi sociali.

7- Il PNA (Piano Nazionale Anticorruzione) approvato dal CIVIT non lascia più dubbi sull'obbligo delle società partecipate dagli Enti Pubblici, quale è la nostra, di adottare il piano per la prevenzione della corruzione con conseguenti adempimenti, tra cui la comunicazione al Dipartimento della Funzione Pubblica.

La IMOF non ha adottato modelli di organizzazione e gestione del rischio sulla base del D. Lgs. n° 231/2001 nella propria azione di prevenzione della corruzione, per cui non potrebbero esservi sovrapposizioni tra quanto stabilito da detta norma con quanto previsto dalla legge n° 190/2012, applicabile al nostro caso.

8- Il Gruppo IMOF- MOF, nel 1997, ha approvato un piano finanziario relativo al periodo 1996 – 2013 (1° piano). Un secondo piano veniva approvato il 16.12.2005. Tale piano, ampiamente descritto nella Relazione sulla gestione per l'anno 2015, doveva concludersi nel 2013, e prevedeva i seguenti adempimenti conclusivi:

Nel 2012: conversione attuale prestito obbligazionario in essere ed emissione di un nuovo prestito obbligazionario;

Nel 2013: Aumento di capitale sociale di IMOF ed atto di fusione.

Poiché nessuno degli atti finali elencati era stato eseguito, veniva elaborato un nuovo piano economico-finanziario (3° piano) approvato dall'Assemblea dei soci della IMOF l'11 aprile 2014 con il voto favorevole della MOF SpA e del Consorzio Euromof e l'astensione dei soci: Regione Lazio, Comune di Fondi ed Unicredit; gli altri soci erano assenti.

Per l'attuazione del piano approvato l'11.04.2014, veniva convocata un'assemblea straordinaria per il 29.04.2014, rinviata al 21.05.2014. Anche quest'ultima assemblea, data l'assenza in

particolare dei soci Regione Lazio, Unicredit e Banca Popolare di Fondi, veniva rinviata a data destinarsi per l'assenza dei soci che avevano un ruolo determinante nell'attuazione delle deliberazioni previste dal piano in esame. Inoltre, nella medesima assemblea si deliberava l'impugnativa del lodo arbitrale.

Infine, nel mese di dicembre 2014 veniva elaborato un nuovo piano (il 4°), che sottoposto all'assemblea dei soci del 4 maggio 2015, veniva anch'esso rinviato a data da destinarsi.

In occasione dell'Assemblea dei soci del 4.5.2015, la Regione Lazio faceva pervenire la nota prot. 549/Sp del 28.04.2015 rappresentando che il piano proposto non poteva essere approvato, stante la necessità di dover richiedere l'autorizzazione alla Commissione Europea, alla luce del parere negativo del Dipartimento della Presidenza del Consiglio dei Ministri per le Politiche Europee secondo cui "il piano industriale per il rilancio del comparto ortofrutticolo di Fondi presenta(va) per più di un aspetto il carattere di aiuto di stato".

Nella Relazione sulla gestione l'amministratore unico contestata tale interpretazione, arrivando a definire quelli che vengono identificati quali "aiuti di Stato" in "aiuti allo Stato", concessi dagli operatori commerciali alla Regione dal momento che rinunciano, a fini transattivi, ad una consistente parte della propria capitalizzazione in MOF post fusione, prevista dai Piani industriali 1997/2005.

Seguiva l'assemblea dei soci dell'11.9.2015 durante la quale i soci rinviavano per l'ennesima volta la discussione relativa ai punti posti all'ordine del giorno concernenti il Nuovo Piano Industriale.

9- Nonostante quanto indicato al punto precedente, la Regione Lazio, ha approvato la Legge n. 12/2014 che all'art. 4 così recita: “

Al fine di favorire il rilancio del centro agroalimentare di Fondi, la Regione concorre, anche mediante conversione dei crediti derivanti dall'accertamento del lodo arbitrale intervenuto tra la Regione medesima e la Immobiliare Mercato ortofrutticolo di Fondi (IMOF) S.p.A., all'aumento del capitale sociale della società risultante dalla fusione tra la IMOF S.p.A. e la

MOF S.p.A., individuato sulla base di un piano di rilancio presentato dall'organo amministrativo della società, la quale lo sottopone ad un'analisi di fattibilità effettuata da un soggetto terzo ed indipendente.

2. La Giunta regionale è autorizzata a modificare l'atto di concessione sottoscritto con IMOF S.p.A. e MOF S.p.A., al fine di prevedere, ove necessario, che le spese di manutenzione straordinaria dell'immobile di proprietà regionale siano poste a carico della Regione medesima.”

La positiva volontà dell'Ente Regionale è stata confermata dall'amministratore nella propria relazione, laddove egli riferisce che le somme previste come intervento da parte della Regione Lazio “sono già state appostate dalla regione, prima, nel bilancio 2015 e nel bilancio triennale 2015-2017 e, successivamente, confermate nel bilancio 2016 e nel bilancio triennale 2016-2018”.

10- Per tutto quanto precede, nonostante le buone intenzioni manifestate e l'impegno profuso nel cercare una soluzione alle annose problematiche, resta purtroppo immutato il quadro finanziario negativo della società che non appare nelle condizioni di assicurare la continuità aziendale.

Si richiama, a tale riguardo, quanto prescritto dall'art 2423 bis c.c. che così recita: “ *la valutazione delle voci (di bilancio) deve essere fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo e del passivo*”.

Si tratta di uno dei principi fondamentali che regge la redazione del bilancio secondo i cosiddetti valori di funzionamento; esso prevede che i valori iscritti in bilancio siano considerati nel presupposto che l'azienda prosegua la sua attività nel suo normale corso, in un futuro prevedibile.

A ciò deve aggiungersi quanto indicato nel principio di revisione contabile IAS 1, secondo cui “ *Il bilancio deve essere redatto nella prospettiva della continuazione dell'attività a meno che*

la direzione aziendale non intenda liquidare l'entità o interromperne l'attività, o non abbia alternative realistiche a ciò. Qualora la direzione aziendale sia a conoscenza, nel fare le proprie valutazioni, di significative incertezze per eventi o condizioni che possano comportare l'insorgere di seri dubbi sulla capacità dell'entità di continuare a operare come un'entità in funzionamento, tali incertezze devono essere evidenziate. Qualora il bilancio non sia redatto nella prospettiva della continuazione dell'attività, tale fatto deve essere indicato, unitamente ai criteri in base ai quali esso è stato redatto e alla ragione per cui l'entità non è considerata in funzionamento.

Il collegio invita dunque l'assemblea a determinarsi nella scelta se proseguire o liquidare la società, ricorrendone i requisiti di legge. L'indecisione sin qui dimostrata ed i continui rinvii non hanno giovato né alla società, né agli stessi soci, ed hanno anzi causato danni gravi ad entrambi. L'impugnazione delle delibere di approvazione dei bilanci degli anni 2013 e 2014 da parte di alcuni soci ha, inoltre, reso ancora più incerto il risultato del bilancio 2015, in quanto esso rischia di vedere rettificate alcune rilevanti poste contabili, sia dei crediti che del patrimonio. La mancanza di liquidità, poi, è causa di sanzioni per mancato pagamento delle imposte e dei contributi sociali, produce costi per interessi passivi che erodono ancor più gli esigui ricavi, esponendo la società ad azioni legali da parte dei creditori, con aggressione allo stesso patrimonio sociale.

CONCLUSIONI

Da quanto precede emerge come il bilancio contenga appostazioni influenzate dal verificarsi o meno di eventi futuri, da interpretazioni di clausole contrattuali e dall'esito di alcuni giudizi pendenti, che riverberano i loro effetti sia sui costi che sui ricavi, sia sugli incassi che sui pagamenti. Tali incertezze generano dubbi anche sulla capacità della società di far fronte alle proprie obbligazioni e mantenere le linee di credito presso il ceto bancario, già allertato, con ogni conseguenza sulla stessa continuità aziendale. Il quadro deve essere completato dalla particolare posizione del socio Regione Lazio che non solo è anche creditore e debitore della

società, ma è addirittura sua controparte in alcuni giudizi pendenti, i cui esiti, positivi o negativi, potrebbero avere notevoli ripercussioni sulle risultanze di bilancio.

Per quanto sopra questo collegio non è posto nelle condizioni di poter esprimere un parere sul bilancio di esercizio.

Fondi 11.08.2016

F.to Dott. Raffaele Avallone (Presidente)

F.to Dott. Paolo Cardinale (membro)

F.to Rag. Dante Stravato (membro)