



Piano 2005 e Canone di concessione

- Stato avanzamento Aprile 2013 -

Indice

• Premessa	3
• Gli eventi	5
• Il Canone di concessione	9
• La situazione attuale	17

Premessa

- Obiettivo del documento è l'analisi della controversia in essere tra IMOF e Regione Lazio riguardante il canone di concessione d'uso dell'immobile di proprietà regionale ed il pagamento delle anticipazioni finanziarie per le migliorie realizzate sullo stesso coerentemente con il Piano economico finanziario 2005-2013 di IMOF S.p.A. e MOF S.p.A. e gli atti regionali della Regione.
- Il documento è stato predisposto dal gruppo di lavoro incaricato dal gruppo MOF e costituito da:
 - **dott. Simone Tammam:** Commercialista e revisore contabile
 - **dott. Gianluca Notari:** Direttore area sviluppo MOF SpA
 - **dott. Stefano Nardone:** Direttore amministrativo Gruppo MOF

Indice

• Premessa	3
• Gli eventi	5
• Il Canone di concessione	9
• La situazione debitoria attuale	17

Gli eventi

- Il 29 novembre 2005 la Giunta Regionale del Lazio con determinazione n. 1084 ha approvato e l'Assemblea dei soci il 16 dicembre ha reso esecutivo il nuovo Piano economico finanziario 2005-2013 di IMOF S.p.A. e MOF S.p.A. Questo prevede tra l'altro:
 - **La definizione di un canone di concessione** annuo di Euro 103 mila a favore della Regione per il complesso immobiliare originario del vecchio mercato ortofrutticolo di Fondi. Ciò ha reso possibile la rideterminazione del contratto di affitto del ramo d'azienda alla controllante MOF per Euro 120 mila annui indicizzati per l'intero periodo di piano.
 - **Il pagamento dei canoni** relativi al periodo di concessione trascorso, suddiviso per rate annuali, da corrispondere fino al 2024 unitamente al canone, maggiorate degli interessi legali conseguenti la rateizzazione.
 - **Il rinvio all'anno 2013 del progetto di fusione** per incorporazione di IMOF in MOF, dopo l'integrale pagamento del saldo del mutuo stipulato con il Mediocredito Centrale, il cui rimborso è previsto il 31 dicembre 2013.
 - **Una diversa trattazione del riconoscimento da parte della Regione Lazio delle migliorie** realizzate dalla IMOF sulle strutture del vecchio mercato di proprietà regionale, mediante la corresponsione della sola quota capitale in anticipazioni in acconto di Euro 1.100 mila annui per il periodo 2005-2013 e di Euro 540 mila annui per il periodo 2014-2024, complessivamente pari a Euro 15.840 mila.

Gli eventi *(segue)*

Di seguito è riportato un prospetto di sintesi indicante gli importi dei SAL delle migliorie apportate progressivamente al complesso immobiliare del vecchio mercato, le anticipazioni regionali previste e la prevista evoluzione del saldo.

DATA VERBALE	SAL MIGLIE	PAGAMENTI DA PIANO	SALDO CAPITALE
07/12/2000	2.504.279		2.504.279
15/11/2001	1.889.106		4.393.385
19/04/2002	991.575		5.384.960
02/08/2002	132.040		5.516.999
23/08/2002	132.040		5.649.039
14/10/2002	363.443		6.012.482
02/12/2002	181.721		6.194.203
30/01/2003	303.691		6.497.894
26/08/2003	242.295		6.740.189
22/09/2003	81.881		6.822.071
31/10/2003	316.004		7.138.075
01/04/2005		-1.100.000	6.038.075
01/04/2006		-1.100.000	4.938.075
01/04/2007		-1.100.000	3.838.075
01/04/2008		-1.100.000	2.738.075
23/07/2008	8.701.925		11.440.000
01/04/2009		-1.100.000	10.340.000
01/04/2010		-1.100.000	9.240.000
01/04/2011		-1.100.000	8.140.000
01/04/2012		-1.100.000	7.040.000
01/04/2013		-1.100.000	5.940.000
01/04/2014		-540.000	5.400.000
01/04/2015		-540.000	4.860.000
01/04/2016		-540.000	4.320.000
01/04/2017		-540.000	3.780.000
01/04/2018		-540.000	3.240.000
01/04/2019		-540.000	2.700.000
01/04/2020		-540.000	2.160.000
01/04/2021		-540.000	1.620.000
01/04/2022		-540.000	1.080.000
01/04/2023		-540.000	540.000
01/04/2024		-540.000	0
	15.840.000	-15.840.000	

Gli eventi *(segue)*

- A seguito dei ritardi della Regione Lazio nel pagamento delle anticipazioni previste nel Piano 2005, nel 2008 la IMOF è stata costretta a procedere alla **rimodulazione del mutuo** in essere con il Mediocredito Centrale mediante la riduzione della rata semestrale (da circa Euro 800 mila a circa Euro 480 mila) e l'introduzione di un balloon di Euro 4,8 milioni a carico dell'IMOF.
- Nel luglio 2010 la Regione Lazio, in sostituzione dell'UTE, ha avviato un procedimento di **rideterminazione del canone annuale di concessione d'uso** del vecchio immobile "Mercato Ortofrutticolo di Fondi", di proprietà regionale, che la IMOF avrebbe dovuto corrispondere alla Regione. Il canone annuale veniva inizialmente determinato dalla Regione a valore di mercato in Euro 1.045 mila annui, corrispondente ad una rendita commerciale annua del 5% del valore immobiliare comprensivo anche delle migliorie realizzate dall'IMOF, senza tenere conto dei seguenti elementi che verranno di seguito analizzati: i) Atto di concessione e Piano precedentemente approvati, ii) vincoli esistenti di destinazione dell'immobile, iii) investimenti e oneri sostenuti dal concessionario.
- A seguito della mancata risoluzione della controversia nei tempi utili per l'approvazione del bilancio 2011, considerato l'ammontare del canone di concessione richiesto dalla Regione che avrebbe compromesso l'equilibrio economico-finanziario della IMOF e della controllante MOF, il 13 giugno 2012 l'assemblea dei soci ha deliberato la risoluzione per inadempimento della Regione Lazio dell'Atto di concessione d'uso e dell'Atto di affidamento in gestione stipulato il 2 marzo 1995 e di procedere alla contestuale retrocessione alla stessa del vecchio immobile, subordinatamente al verificarsi di alcune condizioni tra cui la riprogettazione e suddivisione del complessivo immobile Centro Agroalimentare di Fondi.

Indice

• Premessa	3
• Gli eventi	5
• Il Canone di concessione	9
• La situazione attuale	17

Il canone di concessione

- Il procedimento di **rideterminazione del canone annuale di concessione d'uso** del vecchio immobile "Mercato Ortofrutticolo di Fondi", di proprietà regionale, avviato dalla Regione non tiene conto dei seguenti elementi :
 1. l'atto di concessione d'uso e di affidamento della gestione del 1995 recita che il canone di concessione da corrispondere alla Regione da parte dell'IMOF è relativo all' " **...attuale Mercato**" e non al Mercato ristrutturato dopo le migliorie apportate da IMOF. L'atto prevede, inoltre, che il canone dell'"attuale Mercato" deve essere determinato dall'UTE
 2. l'investimento migliorativo è stato sostenuto dall'IMOF e non dalla Regione. Pertanto l'eventuale **canone di concessione aggiuntivo** a quello previsto dall'atto di concessione (di cui al punto precedente) potrebbe essere richiesto solo ed esclusivamente per le quote che la Regione andrà progressivamente a rimborsare alla IMOF nel periodo di concessione
 3. il **piano economico finanziario 2005-2013** approvato prevede un canone di concessione massimo di Euro 103 mila annui
 4. le **caratteristiche specifiche dell'immobile e dei vincoli di destinazione d'uso** esistenti, che riducono fortemente le opportunità reddituali dell'investimento; in particolare la normativa di riferimento (L.R. 7.12.1984 n° 74 / L.R. 7.1.1987 n° 3) stabilisce che il vecchio immobile del mercato ortofrutticolo di Fondi, di proprietà regionale, è un immobile a destinazione esclusiva di "Mercato ortofrutticolo" e che tale attività è "di interesse pubblico"

Il canone di concessione *(segue)*

5. **gli oneri a carico della IMOF**, previsti nell'atto di concessione e nel piano approvato, riguardano in sintesi la realizzazione per conto della Regione degli interventi migliorativi e di manutenzione straordinaria del complesso immobiliare e che dovranno essere oggetto di conguaglio a fine periodo di concessione. In particolare, l'Atto di concessione originario prevedeva che gli interventi migliorativi fossero anticipati dal Concessionario rinviando il rimborso alla fine del periodo della concessione stessa. Con l'approvazione del Piano 2005 e con la conseguente modifica dell'Atto di concessione e di affidamento in gestione, vista la consistenza delle migliorie e viste le difficoltà finanziarie sottostanti proprio alla revisione del Piano, venivano introdotte delle anticipazioni finanziarie in acconto da parte della Regione sulle migliorie realizzate dall'IMOF secondo un piano prestabilito che avrebbe consentito di mitigare tali oneri e di riequilibrare la situazione finanziaria della stessa IMOF prima della fusione con MOF.

Pertanto con gli atti 2005 veniva confermata la *ratio* che stabilisce **l'anticipazione finanziaria da parte dell'IMOF degli interventi migliorativi** (Euro 15.840 mila) **e delle relative manutenzioni straordinarie** sull'immobile di proprietà regionale, imponendo un conseguente impatto sulla situazione economico-finanziaria di IMOF. Gli oneri finanziari generati da tale sistematica anticipazione finanziaria da parte dell'IMOF sono stimati per il periodo 2000-2025, applicando il tasso del 4,75% annuo corrispondente a quello del mutuo MCC, in Euro 11.880 mila (di cui Euro 11.094 mila per gli interventi migliorativi ed Euro 786 mila per le manutenzioni straordinarie).

Il canone di concessione (segue)

A tali oneri vanno inoltre aggiunti quelli conseguenti alla **rimodulazione del mutuo MCC** (scadenza 2013), effettuata nel 2008 che prevede un balloon finale di Euro 4,8 milioni. Questi sono quantificati complessivamente in Euro 856 mila.

	<i>H=E+F+G-B</i>	<i>H=E+F+G</i>	<i>E</i>	<i>F</i>	<i>G</i>
	Debito Regione x interessi (Euro)	Debito Regione x interessi (Euro)	Interessi su migliorie	Interessi su manutenzioni	Interessi ed oneri su rimodulazione del mutuo MCC (2008-2013 + 2014-2020)
Anni					
1.995					
1.996	0				
1.997	0				
1.998	0				
1.999	0				
2.000	7.822	7.822	7.822		
2.001	138.455	138.455	130.634		
2.002	395.955	395.955	257.500		
2.003	729.806	729.806	333.851		
2.004	1.103.531	1.103.531	373.724		
2.005	1.455.784	1.455.784	352.253		
2.006	1.772.519	1.772.519	316.735		
2.007	2.052.048	2.052.048	279.530		
2.008	2.667.080	2.667.080	423.380		191.651
2.009	3.343.361	3.343.361	621.760		54.521
2.010	4.034.242	4.034.242	599.043		91.838
2.011	4.740.418	4.740.418	575.248		130.928
2.012	5.408.265	5.463.674	551.381		171.875
2.013	6.091.884	6.202.703	524.263		214.767
2.014	6.562.988	6.729.217	516.883	9.630	
2.015	7.043.082	7.264.720	515.785	19.718	
2.016	7.533.224	7.810.272	515.267	30.284	
2.017	8.032.628	8.365.085	513.460	41.353	
2.018	8.542.365	8.930.232	512.200	52.947	
2.019	9.062.927	9.506.204	510.879	65.093	
2.020	9.595.179	10.093.866	509.847	77.815	
2.021	10.138.974	10.693.070	508.064	91.141	
2.022	10.695.212	11.304.717	506.547	105.100	
2.023	11.264.482	11.929.397	504.958	119.723	
2.024	11.847.476	12.567.800	503.363	135.040	
2.025	12.015.449	12.735.773	130.202	37.771	
			11.094.578	785.615	855.580
			12.735.773		

} Maggiori interessi e oneri rispetto al piano di ammortamento finanziario originario

Il canone di concessione *(segue)*

Pertanto **gli oneri complessivi a carico dell'IMOF** previsti nel periodo 2000-2025 ammontano a circa **Euro 12.735 mila**, con un **costo medio annuo di Euro 637 mila**, che può essere considerato alla stregua di un **canone aggiuntivo** posto a carico del concessionario IMOF.

Conseguentemente **il canone reale** di concessione sostenuto dall'IMOF, considerando anche tali oneri, è pari a complessivi **Euro 740 mila annui** (Euro 637 mila per canone aggiuntivo più Euro 103 mila da Piano 2005).

Il canone annuo, così determinato, **corrisponde ad un rendimento del 4%** del valore dell'immobile complessivo (Euro 20 milioni come stimato dalla Regione).

Al riguardo segnaliamo che **la determinazione del canone aggiuntivo sulle migliorie** (richiesto dalla Regione), effettuato sulla base di un tasso di rendimento applicato solo ed esclusivamente sul valore delle anticipazioni che la Regione andrà progressivamente a rimborsare nel periodo di concessione (come da Piano 2005 e come illustrato nella tabella successiva), comporta:

- **nell'ipotesi estrema di un rendimento del 5% (come utilizzato nella stima della Regione)**, un **canone medio annuo** pari a circa **Euro 495 mila**;
- **nell'ipotesi di un rendimento del 2,5%**, che tiene conto delle caratteristiche dell'immobile e dei vincoli di destinazione d'uso esistenti su di esso, **un canone di concessione medio annuo** pari a **Euro 247 mila**.

Il canone di concessione (segue)

Rimborsi previsti da Piano 2005		IPOTESI RENDIMENTO 5%	IPOTESI RENDIMENTO 2,5%	Oneri finanziari sostenuti da IMOF
Puntuali	Cumulati	Canone aggiuntivo su miglorie al tasso di rendimento del	Canone aggiuntivo su miglorie al tasso di rendimento del	
		5,00%	2,50%	
30/04/1995		-	-	
30/04/1996		-	-	
30/04/1997		-	-	
30/04/1998		-	-	
30/04/1999		-	-	
30/04/2000		-	-	7.822
30/04/2001		-	-	130.634
30/04/2002		-	-	257.500
30/04/2003		-	-	333.851
30/04/2004		-	-	373.724
30/04/2005	1.100.000	55.000	27.500	352.253
30/04/2006	1.100.000	110.000	55.000	316.735
30/04/2007	1.100.000	165.000	82.500	279.530
30/04/2008	1.100.000	220.000	110.000	615.032
30/04/2009	1.100.000	275.000	137.500	676.280
30/04/2010	1.100.000	330.000	165.000	690.881
30/04/2011	1.100.000	385.000	192.500	706.176
30/04/2012	1.100.000	440.000	220.000	723.256
30/04/2013	1.100.000	495.000	247.500	739.029
30/04/2014	540.000	522.000	261.000	526.513
30/04/2015	540.000	549.000	274.500	535.503
30/04/2016	540.000	576.000	288.000	545.552
30/04/2017	540.000	603.000	301.500	554.813
30/04/2018	540.000	630.000	315.000	565.147
30/04/2019	540.000	657.000	328.500	575.972
30/04/2020	540.000	684.000	342.000	587.662
30/04/2021	540.000	711.000	355.500	599.205
30/04/2022	540.000	738.000	369.000	611.647
30/04/2023	540.000	765.000	382.500	624.680
30/04/2024	540.000	792.000	396.000	638.403
30/04/2025		198.000	99.000	167.973
	15.840.000	9.900.000	4.950.000	12.735.773
Canone aggiuntivo medio annuo		495.000	247.500	636.789
Canone da piano		103.291	103.291	103.291
Totale		598.291	350.791	740.080

Oneri cumulati al 31/12/2012

Oneri sostenuti da IMOF	5.463.674	
Canone al 2,5%	990.000	4.473.674
Canone al 5%	1.980.000	3.483.674

	<u>Al 31/12/12</u>	<u>Al 31/12/25</u>
Maggiori oneri sostenuti da IMOF vs canone 2,5%	4.473.674	7.785.773

Maggiori oneri sostenuti da IMOF vs canone 5%	3.483.674	2.835.773
--	-----------	-----------

Il canone di concessione *(segue)*

La scelta di un canone di concessione computato **al tasso di rendimento del 2,5%** tiene conto delle:

- caratteristiche specifiche del bene e dei vincoli esclusivi di destinazione d'uso esistenti, che limitano la possibilità di realizzare un normale apprezzamento sul mercato
- finalità istituzionali di un mercato ortofrutticolo all'ingrosso, che svolge una funzione di pubblico servizio con l'obiettivo di sostenere lo sviluppo economico del territorio
- finalità istituzionali della Regione, che persegue l'obiettivo di sostenere lo sviluppo delle attività produttivo del territorio

A supporto della scelta del minor rendimento del canone di concessione, si segnala che i mercati all'ingrosso sul territorio nazionale sono classificati catastalmente dall'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) nella categoria "E/3 – Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche" con una rendita catastale di gran lunga inferiore agli immobili classificati ad uso commerciale.

Il canone di concessione *(segue)*

In sintesi, dal prospetto e dalle analisi precedentemente esposte si evidenzia che:

- **il canone reale** già posto a carico della IMOF dalla deliberazione 1084/2005 della Regione Lazio, **comprensivo degli oneri aggiuntivi**, risulta essere pari a complessivi **Euro 740 mila**, di cui:
 - **Euro 637 mila medio annuo**, corrispondente complessivamente ad **Euro 12.735 mila** sino al termine della concessione;
 - **Euro 103 mila** per canone da Piano 2005.
- **il canone invece stimato dalla Regione Lazio, correttamente computato** sul solo valore delle anticipazioni che la Regione andrà progressivamente a rimborsare nel periodo di concessione, **risulta essere complessivamente pari a:**
 - **Euro 495 mila medio annuo** nello scenario di **“rendimento al 5%”** (come stimato dalla Regione), per complessivi Euro 9.900 mila per il periodo 2005-2025
 - **Euro 247 mila medio annuo** nello scenario di **“rendimento al 2,5%”** (come stimato più correttamente in base alla destinazione d’uso esclusiva dell’immobile), per complessivi Euro 4.950 mila per il periodo 2005-2025
- **con un onere netto complessivo comunque a carico di IMOF di euro 2.836 mila, con stima al 5%, e di Euro 7.786 mila, con stima al 2,5%, da definire al termine della concessione**

Si segnala, infatti, che l’art 17 comma 2 dell’Atto di concessione e di affidamento in gestione, anche nella versione modificata con DGR 1084/2005, rinvia ad un conguaglio finale da effettuarsi al termine trentennale della concessione.

Indice

• Premessa	3
• Gli eventi	5
• Il Canone di concessione	9
• La situazione attuale	17

La situazione attuale

- Al 31 dicembre 2012 la Regione Lazio ha corrisposto solo una (anno 2007) delle otto tranche annuali scadute di anticipazioni in acconto di Euro 1.100 mila per il pagamento delle migliorie apportate al vecchio mercato (complessivamente pari a Euro 15.840 mila). A tale data risultano non corrisposte le anticipazioni relative agli anni 2005-2006 e 2008-2012 per un importo complessivo di Euro 7.700 mila ai quali vanno aggiunti i relativi oneri finanziari sostenuti quantificati in Euro 2.768 mila.
- Tali mancate erogazioni hanno causato un aumento dell'indebitamento di IMOF che al 31 dicembre 2012 ammonta a circa Euro 14.998 mila. A tal riguardo segnaliamo che tale situazione beneficia del versamento anticipato al 2012 da parte della controllante MOF SpA della tranche di aumento del capitale sociale di Euro 502 mila, originariamente prevista nel 2013.

La situazione attuale *(segue)*

IMOF S.p.A.	(000 €)
Unicredit Banca di Roma per anticipazione	1.000
Unicredit Banca di Roma per anticipazione su c/c ordinario	350
Banca Popolare di Fondi per anticipazioni	2.796
Unicredit ex Mediocredito di Roma per mutuo	5.395
Totale debiti finanziari	9.541
Debito verso Regione Lazio per canoni di concessione comprensivo degli interessi legali	2.066
Debiti verso fornitori	1.157
Debiti verso MOF per anticipazioni	1.287
Debiti tributari	588
Altri debiti	359
Totale indebitamento	14.998

La situazione attuale *(segue)*

- Considerata l'attuale situazione di tensione finanziaria, la società sta verificando la possibilità di rinegoziare la rata finale (balloon) del mutuo concesso dal Mediocredito Centrale (Euro 4.8 milioni a carico IMOF) che scade il 31 dicembre 2013, previa risoluzione della controversia in corso con la Regione Lazio nel rispetto dell'obiettivo di mantenimento del pieno equilibrio economico-finanziario della IMOF e della controllante MOF SpA.
- Alla luce di quanto sopra le società stanno, inoltre, valutando la possibilità di rinviare il progetto di fusione per incorporazione di IMOF in MOF al fine di tenere conto dei tempi di risoluzione della controversia della Regione Lazio.