

# **IMOF S.p.A.**

**Viale Piemonte, 1 - 04022 FONDI (LT)**

Capitale sociale: deliberato, sottoscritto e versato €. 17.043.180

Codice fiscale e n. di iscrizione nel Registro Imprese: 01448140598

## **NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CHIUSO AL 31/12/2014**

### **STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO**

Il bilancio di esercizio è stato redatto in conformità alla normativa del Codice Civile ed è costituito dallo stato patrimoniale (preparato in conformità allo schema previsto dagli artt. 2424 e 2424 bis C.C.), dal conto economico (preparato in conformità allo schema di cui agli artt. 2425 e 2425 bis C.C.) e dalla presente nota integrativa, che fornisce le informazioni richieste dall'art. 2427 C.C., da altre disposizioni del Codice Civile in materia di bilancio e da altre leggi precedenti. Inoltre, sono fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

---

### **CRITERI DI VALUTAZIONE**

I più significativi criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2014 in osservanza dell'art. 2426 C.C. sono i seguenti:

#### **Immobilizzazioni immateriali**

Sono iscritte al costo di acquisto ed ammortizzate sistematicamente per il periodo della loro prevista utilità futura.

#### **Immobilizzazioni materiali**

Sono iscritte al costo di acquisto. Nel costo sono compresi gli oneri accessori e i costi diretti e indiretti per la quota ragionevolmente imputabile al bene.

Le opere realizzate nell'ambito dell'intervento di ampliamento e ristrutturazione del Centro agroalimentare all'ingrosso di Fondi, finanziato con i contributi ex legge 41/86, sono iscritte tra le Immobilizzazioni materiali al netto dei relativi contributi.

Le immobilizzazioni sono sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio a quote costanti sulla base delle aliquote, indicate di seguito, ritenute rappresentative della vita residua del bene; le aliquote applicate sono riportate nella sezione relativa alle note di commento dell'attivo.

Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole del valore, l'immobilizzazione è corrispondentemente svalutata; se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione, è ripristinato il valore originario, rettificato dei soli ammortamenti.

A seguito della stipula del contratto di affitto di ramo d'azienda, avente decorrenza dal 1.01.2005, non si è proceduto all'ammortamento di beni realizzati nell'ambito dell'intervento di ampliamento e ristrutturazione del Centro agroalimentare all'ingrosso di Fondi, fatta eccezione per i beni rimasti nella disponibilità della IMOF SpA (metà del II° piano del Centro direzionale).

Gli ammortamenti per gli altri beni, sono stati calcolati sulla base delle seguenti aliquote in quanto ritenute rappresentative della vita residua del bene. Le aliquote applicate sono le seguenti:

|                                    |               |
|------------------------------------|---------------|
| Immobili                           | 3,00%         |
| Impianti e Macchinari              | 7,5% e 15,00% |
| Altri beni:                        |               |
| - Macchine elettroniche di ufficio | 20,00%        |
| - Impianto di condizionamento      | 15,00%        |
| - Mobili e attrezzi                | 12,00%        |

I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente a conto economico. I costi di manutenzione aventi natura incrementativa sono attribuiti ai cespiti cui si riferiscono ed ammortizzati tenendo conto della vita residua dei beni stessi.

#### **Leasing finanziario**

La società non ha in corso alcun contratto di leasing.

#### **Partecipazioni in imprese controllate e collegate immobilizzate**

La società non possiede partecipazioni in imprese controllate o collegate né direttamente né per interposta persona o tramite società fiduciarie né alcun tipo di interessenze al capitale di altre imprese.

#### **Crediti**

I crediti sono iscritti secondo il presumibile valore di realizzo.

#### **Ratei e risconti**

I ratei e i risconti attivi e passivi sono relativi a quote di costi e ricavi comuni a due o più esercizi consecutivi, l'entità dei quali è determinata in ragione del principio della competenza economico-temporale.

#### **Fondi per rischi e oneri**

Gli accantonamenti per rischi e oneri sono destinati alla copertura di oneri di natura determinata, di esistenza certa o probabile, dei quali alla chiusura del periodo sono indeterminati o l'ammontare o la data di sopravvenienza.

#### **Fondo trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

Il fondo trattamento di fine rapporto è stanziato per coprire l'intera passività maturata nei confronti dei dipendenti, in conformità alla legislazione vigente ed ai contratti collettivi di lavoro ed integrativi aziendali. Tale passività è soggetta a rivalutazione per mezzo di indici.

## Debiti

I debiti sono iscritti al loro valore nominale.

## Imposte sul reddito

Le imposte dell'esercizio sono determinate sulla base di una realistica previsione degli oneri di imposta da assolvere, in applicazione della vigente normativa fiscale.

In caso di differenze temporanee tra le valutazioni civilistiche e fiscali, viene iscritta la connessa fiscalità differita; le imposte anticipate, nel rispetto del principio della prudenza, sono iscritte solo se sussiste la ragionevole certezza del loro futuro recupero.

## ALTRE INFORMAZIONI

### Rapporti con entità correlate

Nello svolgimento delle proprie attività la Società intrattiene rapporti con le seguenti entità correlate:

| <u>Entità correlata</u> | <u>Motivo della correlazione</u>                                                                                                                                           |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| MOF SpA                 | Società partecipata da alcuni soci di IMOF S.p.A. (Regione Lazio, Camera di Commercio di Latina, Comune di Fondi, EUROMOF), che detiene il 52% del capitale della IMOF SpA |
| REGIONE LAZIO           | Socio della IMOF S.p.A. e proprietario di parte del Complesso Immobiliare Mercato Ortofrutticolo di Fondi                                                                  |

### MOF SpA

L'attività della Società è regolata, nei suoi tratti essenziali, dall'“Atto di concessione d'uso e di affidamento in gestione” del 2 marzo 1995 stipulato fra la Regione Lazio, la IMOF S.p.A. e la MOF S.p.A., che affida alla IMOF S.p.A. la responsabilità per l'ampliamento del mercato ed alla MOF S.p.A. la gestione del mercato stesso e del nuovo Centro agroalimentare secondo direttive predefinite.

A seguito del medesimo Atto di Concessione, la IMOF S.p.A. ha provveduto, a sua volta, ad affidare la gestione del mercato di Fondi e del nuovo Centro agroalimentare alla MOF S.p.A., dietro pagamento di un canone che è stato determinato dal suindicato Atto in €. 67.139 fino al 6 maggio 1998, in €. 103.291 da quella data e per gli esercizi successivi a tale data.

Dal 1 Gennaio 2005, si è risolto il precedente “Contratto di affitto d'azienda” stipulato in data 27 marzo 1998, ed è iniziato a decorrere il nuovo “Contratto di affitto di ramo d'azienda” stipulato, sempre con la MOF S.p.A., in data 30 dicembre 2005, relativamente al nuovo Centro agroalimentare all'ingrosso di Fondi realizzata su terreni di proprietà IMOF; le principali condizioni contrattuali sono: la durata (art. 3): dal

01.01.2005 al 31.12.2013; il canone (art. 4): 120.000 euro annui, con adeguamento annuale ISTAT, ed assorbe completamente l'importo del canone di cui all'art. 17 dell'Atto di concessione d'uso e di affidamento in gestione"; manutenzione straordinaria (art. 7): a carico della MOF SpA.

Il "Contratto di affitto di ramo d'azienda", all'art. 3.1 prevede il tacito rinnovo, "di anno in anno, in caso di mancata disdetta scritta di una delle parti" e, pertanto, non essendo pervenuta alcuna disdetta, il contratto si è rinnovato tacitamente anche per il 2014.

Dall'anno 2008, giusto quanto stabilito dal nuovo piano economico-finanziario, relativo al periodo 2005 – 2013, approvato dalle rispettive Assemblee dei Soci, di IMOF SpA e MOF SpA, in data 16.12.2005, la MOF SpA non deve più corrispondere il canone straordinario di euro 400.000, determinato per il triennio 2005 - 2007.

La MOF S.p.A. ha inoltre assunto, sempre nell'ambito di quanto previsto nel suindicato Atto, l'impegno a sostenere finanziariamente la IMOF S.p.A. e, più in particolare, a garantire i mezzi finanziari per far fronte agli oneri di mutuo derivanti dall'intervento di ampliamento e ristrutturazione del Mercato di Fondi, nonché a quelli derivati da eventuali conguagli tra la IMOF S.p.A. e la Regione Lazio al termine della concessione d'uso.

Non è esplicitamente previsto alcun adeguamento del canone addebitabile alla MOF, oltre quello derivante dalla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, nel caso in cui l'UTE determini, come canone da pagare alla Regione, un importo diverso, ma tale impegno risulta in ogni caso assorbito dagli impegni ed obblighi assunti dalla medesima MOF S.p.A. con l'approvazione del piano economico-finanziario. Si rileva, inoltre, che la MOF S.p.A., con l'intervento nel contratto di mutuo fondiario, ha prestato una garanzia fideiussoria a favore di IMOF, nei confronti del Mediocredito di Roma – Istituto finanziatore dell'intervento di ampliamento e ristrutturazione del Centro agroalimentare all'ingrosso di Fondi, per 31,25 milioni di euro ed ha accettato un vincolo sul C/C bancario pari, al 31/12/2005, a 723.000 euro e modificato, con l'atto di erogazione e quietanza relativo all'ultimo SAL, stipulato in data 28.12.2005 con MCC, in un vincolo progressivo mensile di €. 130.000 montanti.

La IMOF, nel 2008, avvalendosi della facoltà concessa dal competente ministero di poter modificare il piano di ammortamento del mutuo, ha proceduto alla rimodulazione del piano di ammortamento del mutuo stipulato ai sensi della L. 41/86, riducendo l'importo delle rate semestrali e prevedendo una maxi-rata finale a saldo; con il medesimo atto il vincolo progressivo mensile a carico di MOF è stato ridotto a €. 80.000 montanti.

Nel corso del 2014 la IMOF non ha eseguito alcun intervento per conto della MOF SpA; alla data del 31.12.2014, però, risultano ancora in corso di ultimazione alcuni interventi relativi all'automazione del centro ingressi, richiesti della MOF S.p.A. che se ne è assunta i relativi oneri ed a fronte dei quali la MOF ha versato un acconto di €. 600.000; per tale intervento si segnala che è stata attivata una procedura giudiziaria per l'accertamento dei lavori eseguiti; per maggiori dettagli si rimanda alla Relazione sulla gestione.

Per quanto concerne i rapporti finanziari intercorsi con la MOF SpA si riporta il seguente prospetto:

|                                                         |                  |
|---------------------------------------------------------|------------------|
| Saldo anticipazioni erogate dalla MOF SpA al 31/12/2013 | <b>1.103.314</b> |
| Anticipazioni erogate dalla MOF SpA nell'anno 2014      | 108.500          |
| Compensazioni fatture e note debito effettuate nel 2014 | <b>-397.737</b>  |
| Saldo anticipazioni erogate dalla MOF SpA al 31/12/2014 | <b>814.078</b>   |

In data 3 agosto 2012 è stato sottoscritto un accordo per la compensazione delle partite aperte tra MOF e IMOF in base al quale sono stati compensati parte dei crediti della IMOF, tra cui quello per il residuo decimi in conto aumento di capitale sottoscritto dalla MOF SpA per euro 502.000, con parte dei debiti della IMOF SpA nei confronti della stessa MOF SpA; tale accordo è stato confermato ed innovato a seguito delle ulteriori anticipazioni erogate da MOF in data 12 luglio 2013.

A completamento delle informazioni, la MOF SpA riaddebita alla IMOF SpA i costi per il rimborso dell'energia elettrica, pulizia e spese condominiali, relativi alla sede della stessa IMOF.

Di seguito, ai sensi del 3° comma dell'art. 2497-bis c.c., si riportano i dati essenziali del bilancio della MOF SpA che detiene il 52,0% del capitale della IMOF SpA, relativi all'esercizio 2012, non essendo ancora disponibile quello relativo al 2013:

| Denominazione                                                            | MOF SpA                              |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Sede legale</b>                                                       | Viale Piemonte, 1 – 04022 Fondi (LT) |
| <b>Partita Iva</b>                                                       | 01704320595                          |
| <b>R.E.A.</b>                                                            | Latina al n. 105169                  |
| <b>Iscrizione al Registro delle Imprese di</b>                           | Latina n. 01704320595                |
| <b>Capitale sociale sottoscritto</b>                                     | 516.450                              |
| <b>Quota di partecipazione e controllo nella IMOF SpA, al 31/12/2012</b> | 52,00%                               |
| <b>Utile d'esercizio al 31/12/2012</b>                                   | 7.964                                |
| <b>Patrimonio Netto al 31/12/2012</b>                                    | 575.484                              |

|                                               |             |
|-----------------------------------------------|-------------|
| <b>SITUAZIONE PATRIMONIALE</b>                |             |
| ATTIVO                                        | 21.719.683  |
| PASSIVO                                       | 21.144.200  |
| PATRIMONIO NETTO                              | 567.519     |
| UTILE D'ESERCIZIO                             | 7.964       |
| Conti impegni e rischi e altri conti d'ordine | 59.411.195  |
| <b>CONTO ECONOMICO</b>                        |             |
| VALORE DELLA PRODUZIONE                       | 8.028.384   |
| COSTO DELLA PRODUZIONE                        | - 7.696.278 |
| DIFFER. TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE   | 332.106     |
| PROVENTI E ONERI FINANZIARI                   | - 275.038   |
| RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE | -/-         |
| PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI                | 54.405      |
| UTILE PRIMA DELLE IMPOSTE                     | + 111.474   |
| IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO            | - 103.510   |
| UTILE D'ESERCIZIO                             | 7.964       |

## REGIONE LAZIO

Il 29 novembre 2005 la Giunta regionale del Lazio, con la deliberazione n. 1084 ha approvato, e le assemblee ordinarie e straordinarie dei Soci della IMOF SpA e della controllante MOF SpA del 16 dicembre 2005 hanno all'unanimità approvato e reso esecutivo, il nuovo Piano economico finanziario 2005-2024 IMOF/MOF/Regione, che prevede tra l'altro:

- il pressoché totale recupero delle ingenti perdite accumulate fino all'anno 2004 per la IMOF per le note vicende conseguenti ad intervenute modifiche normative in materia fiscale, non preventivabili in sede di adozione del primo Piano economico finanziario 1997 (DGR 5771/1997) con il pieno riequilibrio economico e finanziario di entrambe le società IMOF SpA e MOF SpA in quanto istituite e costituite con la partecipazione azionaria diretta della Regione Lazio per la realizzazione, la prima, e per la gestione, la seconda, di una importantissima infrastruttura pubblica, ospitante attività di rilevante interesse pubblico, quale è appunto il Centro agroalimentare all'Ingrosso di Fondi;
- una diversa trattazione del riconoscimento da parte della Regione Lazio delle migliori realizzate dall'IMOF sulle strutture del vecchio mercato di proprietà regionale (ammontanti a complessivi **Euro 15.840 mila**), mediante la corresponsione **della sola quota capitale** con 20 tranches di anticipazioni annuali in acconto di Euro 1.100 mila, per il periodo 2005-2013, e di Euro 540 mila, per il periodo 2014-2024, **complessivamente pari al solo importo capitale di Euro 15.840 mila**;
- un canone di concessione annuo di Euro 103 mila a favore della Regione per il complesso immobiliare originario del vecchio mercato ortofrutticolo di Fondi;

- il pagamento dei canoni relativi al periodo di concessione trascorso (01.06.1995-31.12.2004), suddiviso per rate annuali fino al 2024 unitamente al canone sopra indicato, maggiorate degli interessi legali conseguenti la rateizzazione;
- un canone di affitto annuo di Euro 120 mila, indicizzato ISTAT annualmente, a carico della controllante MOF SpA ed a favore della IMOF SpA del ramo d'azienda costituito dal complesso aziendale composto dal complesso funzionante dei beni completi ed organizzati idonei all'esercizio dell'attività di gestione del nuovo Centro Agroalimentare all'ingrosso di Fondi, come risultanti dalle complessive opere di ristrutturazione del vecchio mercato di proprietà regionale e dalle opere di ampliamento di proprietà della IMOF SpA;
- l'assunzione da parte della IMOF e conseguentemente della controllante MOF SpA degli oneri finanziari connessi all'ammortamento del complessivo costo di Euro 15.840 mila sostenuto per la realizzazione delle predette migliorie **e rimborsate dalla Regione Lazio per la sola quota capitale**, nonché dei **costi ed oneri per le manutenzioni straordinarie per il periodo 2005-2024** sul vecchio immobile di proprietà regionale;
- l'assunzione da parte degli operatori consorziati in Euromof del gravoso impegno finanziario di natura straordinaria per garantire, **in sostituzione di tutti gli altri azionisti indisponibili**, le risorse finanziarie per la realizzazione del nuovo Centro Agroalimentare e degli oneri finanziari connessi all'ammortamento **per la sola quota capitale** del complessivo costo di Euro 15.840 mila per le migliorie realizzate sul vecchio immobile di proprietà regionale oltre ai **costi ed oneri per le manutenzioni straordinarie del medesimo immobile per il periodo 2005-2024**, a fronte del pieno riconoscimento, in sede di fusione (2013), di tutti tali oneri mediante una corrispondente capitalizzazione a favore dell'azionista privato Euromof pari al 64,6% del capitale sociale della MOF SpA (incorporante) post-fusione;
- il contestuale esonero di tutti gli altri azionisti di IMOF (ed in particolare della Regione Lazio azionista di maggioranza assoluta con il 65%) dall'obbligo di dover essi rifinanziare di anno in anno la società, per la realizzazione del nuovo Centro Agroalimentare e per gli ulteriori oneri straordinari sopra specificati, a fronte della loro unanime ed assunta obbligazione del riconoscimento - al completamento dell'ammortamento del mutuo (2013) - della maggiore partecipazione azionaria post fusione sopra richiamata;
- 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 completamento era previsto al 31 dicembre 2013;
- il completo riconoscimento a favore della MOF SpA di un numero di azioni della IMOF SpA interamente corrispondente al complessivo impegno finanziario comunque da essa sostenuto (con l'apporto straordinario degli operatori) in esecuzione dell'art. 17 dell'Atto di concessione d'uso e di affidamento in gestione e per effetto delle dinamiche del vecchio e/o nuovo piano economico-finanziario;
- il completo riconoscimento a favore degli operatori e per essi a favore del socio Euromof - mediante adozione di ogni adeguato strumento - di una partecipazione pari al 64,6% al capitale sociale della MOF SpA (incorporante) post-fusione commisurato agli oneri sostenuti dalla MOF SpA per dare esecuzione all'art. 17 dell'Atto di concessione d'uso e di affidamento in gestione e ,

reso possibile solo grazie al complessivo impegno finanziario straordinario garantito da parte degli operatori.

Alla data del 31 dicembre 2014, la Regione Lazio ha corrisposto solo una (2007) delle nove tranches annuali scadute di anticipazioni in acconto di Euro 1.100 mila per il pagamento delle migliorie apportate al vecchio mercato. A tale data, pertanto, risultano non corrisposte le anticipazioni relative agli anni 2005-2006 e dal 2008 al 2014, per un importo complessivo di Euro 9.340.000.

Con nota datata 08.07.2010, la Regione Lazio aveva comunicato di aver proceduto, in sostituzione dell'UTE, alla rideterminazione del canone annuale di concessione d'uso del vecchio immobile "Mercato Ortofrutticolo di Fondi" di proprietà regionale. Tale canone era stato determinato non con riferimento al vecchio immobile nello stato di fatto in cui si trovava al momento (01.06.1995) in cui è stato consegnato alla IMOF e prima che fossero apportate le migliorie, come recita lo stesso contratto di concessione d'uso, ma includendovi anche tali migliorie. Così operando il canone annuale veniva determinato dalla Regione in Euro 1.045 mila annui, corrispondente ad una rendita commerciale annua del 5% del valore immobiliare comprensivo anche delle migliorie realizzate dall'IMOF.

Sull'argomento si innestava un nutrito scambio di corrispondenza ed atti come di seguito riportato:

- 1) con nota prot. n 324950 del 21.07.2011, la Regione Lazio (Dipartimento Istituzionale e Territorio) rimandava ad una successiva determinazione la quantificazione del canone di concessione del vecchio mercato per il periodo 1995 – 2008, mentre confermava il canone annuo di Euro 1.045.750,00, a partire dal 2009;
- 2) con nota prot. 340 del 28/12/2011 la IMOF ha chiesto alla Regione Lazio di rivedere la determinazione del canone di concessione del vecchio mercato di cui alla nota data 08.07.2010 ed alla successiva del 21.07.2011;
- 3) la Regione Lazio (Dipartimento Istituzionale e Territorio), con nota 553921/DA/00 del 30/12/2011, ha comunicato che la quantificazione del canone di cui alle note innanzi riportate doveva ritenersi superata, fino alla definizione del nuovo canone, da determinarsi tenendo conto di criteri che rispondano non solo al mercato, ma anche alle finalità istituzionali del MOF e della Regione. La nota, infine, invitava la IMOF SpA ad accantonare sul proprio bilancio il canone già determinato in via provvisoria, ed accantonato negli esercizi precedenti, fermo restando eventuali successivi conguagli, rinviando, però, l'erogazione di quanto dovuto dalla Regione Lazio alla IMOF, successivamente alla determinazione del citato canone di concessione;
- 4) con nota prot. 19 del 31/01/2012 la IMOF, pur prendendo atto di quanto in essa esposto, non ha condiviso l'assunto per cui *"....l'erogazione di dette somme, anche a garanzia della Regione Lazio, potrà avvenire solo a seguito della definizione del richiamato canone"* e pertanto ha richiesto un intervento modificativo, in via di autotutela ex legge 241/90, della comunicata decisione di non procedere alla erogazione delle rate di anticipazione sulle migliorie;
- 5) con nota prot. 82595 del 27/02/2012, indirizzata ad altre strutture regionali ed indirizzata solo "per conoscenza" alla IMOF, il Dipartimento Istituzione e Territorio della stessa Regione Lazio fornisce dei chiarimenti circa la sua precedente nota del 30.12.2011 e comunica, sempre agli altri dipartimenti

- regionali, che, in mancanza di revisioni del quadro legislativo ed amministrativo, a suo dire, la situazione debitoria della Regione Lazio è notevolmente inferiore alla posizione creditoria verso IMOF;
- 6) la determinazione di cui alla nota del 8.7.2010, era stata opposta dalla IMOF innanzi il TAR che aveva rigettato il ricorso accogliendo le motivazioni esposte dalla Regione Lazio e cioè che: l'“Atto congiunto di concessione d'uso e di affidamento in gestione”, prevede per i contenziosi l'attivazione di un Collegio Arbitrale;
  - 7) nel mese di febbraio 2012, la IMOF, inoltre, proprio per pervenire alla definizione della annosa vicenda, in esecuzione di quanto stabilito dal TAR, ha promosso la costituzione di un Collegio Arbitrale;
  - 8) la Regione Lazio (Dipartimento Programmazione Economica e Sociale), nonostante in sede di opposizione al ricorso della IMOF, come innanzi riportato, avesse affermato che la materia era di competenza di un collegio Arbitrale, con nota del 4.04.2012, ha comunicato di non poter aderire alla richiesta di arbitrato!
  - 9) con nota prot. 90 del 09/05/2012, la IMOF, dopo aver ribadito le ragioni esposte nella precedente corrispondenza, ha preannunciato l'automatica disdetta della concessione del vecchio mercato in presenza di qualsivoglia modifica dell'importo e/o delle condizioni dell'“Atto congiunto di concessione d'uso e di affidamento in gestione”, come integrato e modificato dai Piani economico-finanziari approvati con le DGR 5771/1997 e 1084/2005, piani che fissavano il canone di concessione per il vecchio mercato dovuto dalla IMOF alla Regione Lazio nella misura accantonata dalla IMOF SpA;
  - 10) l'assemblea dei Soci della IMOF SpA, tenutasi il 13.06.2012, constatato che la Regione Lazio non aveva dato riscontro alcuno alla nota prot. 90 del 09/05/2012, confermando quanto anticipato nella stessa nota, ha disdetto la concessione del vecchio mercato. Tale atto è stato notificato alla Regione Lazio ed alla IMOF SpA con nota prot. 161 del 17.08.2012;
  - 11) coerentemente con la decisione assunta dall'Assemblea dei soci, il canone di concessione dovuto per l'anno 2012 dalla IMOF SpA alla Regione Lazio per il “vecchio mercato” in base al dettato del Piano economico (DGR 1084/2005) di 103.291.38 euro, era stato registrato come tale nel bilancio 2012 per quota proporzionale solo fino alla data della delibera di disdetta;
  - 12) il canone relativo al periodo successivo alla delibera di disdetta della concessione del vecchio mercato era stato invece registrato nel medesimo bilancio 2012 sempre per quota proporzionale del medesimo importo, come: “canone per occupazione senza titolo del vecchio mercato ortofrutticolo di Fondi (MOF) – ex artt. 2, 3, e 17 Atto di concessione d'uso e Atto di affidamento in gestione stipulato in data 2 marzo 1995 a rogito Ufficiale Rogante della Regione Lazio rep. 3579 registrato a Roma Ufficio Atti Privati in data 7 marzo 1995 al n. C/10709 di cui alla D.G.R. n. 1938 del 21.03.1995 e successivo Atto integrativo stipulato in data 06.07.2005 a rogito Ufficiale Rogante della Regione Lazio n. 7413 del 18.07.2006 del Registro Cronologico degli atti non soggetti a registrazione”.

La materia del contendere, nel mese di novembre 2013, è stata demandata ad un arbitro unico, individuato in accordo tra la nostra società e la Regione Lazio che ha emesso un lodo arbitrale, notificato alla IMOF il 24.02.2014 i cui effetti sono stati registrati nel bilancio della IMOF SpA 2013.

Il lodo arbitrale è stato impugnato e, pertanto, si è proceduto ad accantonare prudenzialmente, in apposito fondo, i possibili effetti di tale lodo.

Di seguito si riportano gli effetti contabili del lodo arbitrale nel bilancio 2013 e 2014

| <b>Maggiori oneri sul bilancio 2013 e 2014 derivanti dal lodo arbitrale</b>                |                |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|
|                                                                                            | <b>2014</b>    | <b>2013</b>      |
| <b>Imputazione maggior canone</b>                                                          | 236.709        | 4.524.922        |
| <b>Interessi su canoni di concessione dovuti alla Regione Lazio da lodo</b>                | 62.381         | 1.407.868        |
| <b>Abbattimento credito V/Regione Lazio per interessi per ritardata erogazione da lodo</b> | 631.849        | 2.572.367        |
| <b>TOTALE</b>                                                                              | <b>930.939</b> | <b>8.505.158</b> |

I maggiori oneri sul bilancio 2014 derivanti dal lodo arbitrale sono stati così determinati:

**Imputazione maggior canone**

| <b>Canone determinato dal lodo arbitrale</b> | <b>Canone 2014 iscritto tra i "Costi per godimento di beni di terzi"</b> | <b>importo da accantonare</b> |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| 340.000                                      | 103.291                                                                  | <b>236.709</b>                |

**Interessi su canoni di concessione dovuti alla Regione Lazio da lodo**

| <b>Interessi su canoni da lodo dovuti al 31/12/2014</b> | <b>Interessi su canoni da lodo dovuti al 31/12/2013</b> | <b>importo da accantonare</b> |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------|
| 1.470.249                                               | 1.407.868                                               | <b>62.381</b>                 |

**Abbattimento credito V/Regione Lazio per interessi per ritardata erogazione da lodo**

| <b>Credito V/Regione Lazio per Interessi per mancate/ritardate anticipazioni - da bilancio</b> | <b>Credito V/Regione Lazio per Interessi per mancate/ritardate anticipazioni - da lodo</b> | <b>Importo da accantonare al 31/12/2014 per abbattimento credito V/Regione Lazio per interessi per ritardata erogazione da lodo</b> | <b>Importo accantonato al 31/12/2013 per abbattimento credito V/Regione Lazio per interessi per ritardata erogazione da lodo</b> | <b>importo da accantonare</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| 4.218.608                                                                                      | 1.014.391                                                                                  | 3.204.217                                                                                                                           | 2.572.367                                                                                                                        | <b>631.849</b>                |

In data 1 agosto 2014, l'assemblea dei soci della IMOF SpA – riconvocata a seguito del mancato svolgimento dell'Assemblea del 29 e 30 giugno 2014 non ha approvato il progetto di bilancio chiuso al 31.12.2013 ed ha deliberato di "conferire mandato all'Organo amministrativo di rettificare il progetto di bilancio 2013 inserendo nelle poste attive, in esecuzione del disposto dell'art. 1381 c.c. e con esclusione dei soci Consorzio Euromof e MOF SpA, unici soci ad aver puntualmente rispettato quanto stabilito nel Piano economico e correlate determinazioni esecutive 1997 e 2005, il riaddebito ad ognuno degli altri soci delle somme da ciascuno di essi dovute, in proporzione alle quote possedute nel 1997 prima del Piano, per il totale recupero sia delle perdite di bilancio registrate dalla IMOF SpA nel 2013 per effetto del lodo arbitrale che delle perdite pregresse registrate e riportate a nuovo fino al 2012 a seguito della mancata esecuzione del percorso attuativo del Piano.

Tali perdite pari, al 31.12.2013, a complessivi €. 10.538.397, di cui: €. 8.300.263 relativi alla perdita di esercizio 2013, e €. 2.238.134, costituite da perdite di esercizi precedenti, come deliberato dall'Assemblea dei soci della IMOF SpA del 22/12/2014, sono state imputate come di seguito:

|                           | capitale sottoscritto nel<br>1997, ante inizio piano, dai<br>soci con l'esclusione della<br>MOF SpA e del Consorzio<br>Euromof | %<br>sul capitale | imputazione<br>ripianamento<br>perdite |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------|
| REGIONE LAZIO             | 5.371.152                                                                                                                      | 70,65%            | 7.445.607                              |
| COMUNE DI FONDI           | 413.166                                                                                                                        | 5,43%             | 572.739                                |
| AMM.NE PROV.LE LT         | 413.166                                                                                                                        | 5,43%             | 572.739                                |
| C.C.I.A.A. LT             | 247.899                                                                                                                        | 3,26%             | 343.643                                |
| Banca di Roma - Unicredit | 661.065                                                                                                                        | 8,70%             | 916.382                                |
| Banca Pop. Fondi          | 495.799                                                                                                                        | 6,52%             | 687.287                                |
|                           | <b>7.602.246</b>                                                                                                               | <b>100,00%</b>    | <b>10.538.397</b>                      |

Il socio Regione Lazio, con atto notificato il 14.04.2015, ha impugnato la delibera dell'Assemblea dei soci della IMOF SpA del 22.12.2014; la prima udienza è stata fissata per il 24.07.2015; analogamente anche i soci Unicredit SpA e Banca popolare di Fondi, con atto notificato il 20.04.2015, hanno impugnato la medesima delibera; per tale atto la prima udienza è stata fissata per il 22.09.2015.

Per maggiori informazioni si rimanda alla Relazione sulla gestione.

#### **Adattamento del bilancio dell'esercizio precedente**

Nell'anno 2014 non si è proceduto ad alcuna riclassificazione delle poste dell'esercizio precedente.

#### **Deroghe ai sensi del 4° comma art. 2423**

Si precisa, altresì, che non si sono verificati casi eccezionali che abbiano richiesto deroghe alle norme di legge concernente il bilancio ai sensi del 4° comma dell'art. 2423.

#### **PATRIMONI DESTINATI**

La società non ha costituito alcun patrimonio destinato ad uno specifico affare ai sensi dell'art. 2447-bis del Codice Civile.

#### **TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI (D.LGS 30 GIUGNO 2003 N° 196)**

Sono stati effettuati gli adempimenti previsti in materia di sicurezza e trattamento dei dati personali.

### **COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DELL'ATTIVO**

#### **IMMOBILIZZAZIONI**

Per le immobilizzazioni immateriali e materiali sono stati preparati appositi prospetti, riportati nelle pagine seguenti, che indicano per ciascuna voce i costi storici, i precedenti ammortamenti e le precedenti rivalutazioni e svalutazioni, i movimenti intercorsi nell'esercizio, i saldi finali nonché il totale delle rivalutazioni esistenti alla chiusura dell'esercizio.

## Immobilizzazioni immateriali

Al 31.12.2014, così come nell'esercizio precedente, non sono presenti immobilizzazioni immateriali.

## Immobilizzazioni materiali

Nell'anno 2014 le immobilizzazioni materiali non hanno subito incrementi.

Le immobilizzazioni relative agli investimenti effettuati usufruendo delle agevolazioni di cui alla L. 41/86 sono iscritte con il metodo della "rappresentazione netta", in quanto i contributi vengono portati a riduzione del costo dei cespiti cui essi si riferiscono.

Di seguito si riporta il quadro riepilogativo per gli investimenti complessivamente effettuati, ripartiti tra quelli effettuati sull'area di proprietà della stessa IMOF SpA, sull'area del vecchio mercato, di proprietà della Regione Lazio e quelli effettuati e rimasti nella disponibilità della ns. società, con l'evidenziazione dei contributi in conto impianti -ex lege 41/86-di relativa pertinenza:

|                                          | Parte Ampliam.    | Migliorie su beni di terzi | Immob. non concesse | Fondo ammort. al 31/12/2014 | Contributi ex lege 41/86 | Contrib Con Abbatt Reg Lazio | Bilancio al 31/12/2014 |
|------------------------------------------|-------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------------|--------------------------|------------------------------|------------------------|
| <b>1) TERRENI E FABBRICATI</b>           | <b>19.745.023</b> | <b>10.451.174</b>          | <b>210.845</b>      | <b>250.735</b>              | <b>11.484.103</b>        | <b>9.518.376</b>             | <b>20.637.930</b>      |
| TERRENI                                  | 2.132.842,46      |                            |                     |                             | 846.699,91               | 846.699,73                   | 1.286.143              |
| Op. murarie strade                       | 17.612.180,46     |                            |                     |                             | 6.634.682,78             | 6.634.683,05                 | 10.977.497             |
| Opere civili                             |                   | 10.414.625,56              |                     | 201.062,70                  | 3.923.292,59             | 1.957.566,10                 | 8.255.997              |
| Ristruttur. SEDE ex palazzina IMOF       |                   | 36.548,37                  |                     | 7.535,61                    | 0,00                     | 0,00                         | 29.013                 |
| Opere edili 1/2 2° piano C. D.           |                   |                            | 210.844,98          | 42.137,05                   | 79.427,39                | 79.427,39                    | 89.281                 |
| <b>2) IMPIANTI E MACCHINARIO</b>         | <b>4.934.941</b>  | <b>4.528.214</b>           | <b>101.997</b>      | <b>232.597</b>              | <b>3.602.933</b>         | <b>2.748.425</b>             | <b>6.584.131</b>       |
| Impianti                                 | 4.934.941,33      |                            |                     |                             | 1.859.041,23             | 1.859.041,23                 | 3.075.900              |
| Impianti                                 |                   | 3.243.365,63               |                     | 110.151,23                  | 1.221.807,97             | 609.633,32                   | 2.523.581              |
| Imp. Condizionamento                     |                   | 1.283.906,26               |                     | 75.924,65                   | 483.660,21               | 241.327,10                   | 966.655                |
| App.re Idriche                           |                   | 942,33                     |                     | 494,73                      | 0,00                     | 0,00                         | 448                    |
| Impianti 1/2 2° piano Centro Direzionale |                   |                            | 101.996,76          | 46.026,07                   | 38.423,19                | 38.423,19                    | 17.548                 |
| <b>4) ALTRI BENI.....</b>                | <b>672.305</b>    | <b>726.830</b>             | <b>97.792</b>       | <b>141.767</b>              | <b>537.045</b>           | <b>399.858</b>               | <b>955.301</b>         |
| MACCH. ELETTR. ELAB. - APPALTO           | 561.293           |                            |                     |                             | 211.445                  | 211.444,62                   | 349.848                |
| ATTREZZATURE                             | 111.012           |                            |                     |                             | 41.819                   | 41.819,24                    | 69.193                 |
| MACCH. ELETTR. ELAB. - APPALTO           |                   | 682.404                    |                     | 54.809                      | 257.068                  | 128.266,89                   | 499.329                |
| ATTREZZATURE                             |                   | 44.426                     |                     | 1.600                       | 16.736                   | 8.350,46                     | 34.476                 |
| MACCH. ELETTR. ELAB. - APPALTO           |                   |                            | 22.496              | 14.022                      |                          | 8.474,52                     | 0                      |
| ATTREZZATURE                             |                   |                            | 3.989               | 2.119                       | 1.503                    | 1.502,53                     | 367                    |
| Mobili e macchinari elettronici in IMOF  |                   |                            | 71.307              | 69.218                      | 8.475                    | 0,00                         | 2.089                  |
|                                          |                   |                            |                     |                             |                          |                              |                        |
| <b>TOTALE</b>                            | <b>25.352.269</b> | <b>15.706.218,54</b>       | <b>410.633</b>      | <b>625.099,46</b>           | <b>15.624.080,39</b>     | <b>12.666.659,38</b>         | <b>28.177.362</b>      |

Si ricorda che le opere realizzate dalla IMOF S.p.A., usufruendo delle agevolazioni previste dalla L. 41/86, sono state concesse alla MOF SpA con contratto di fitto di ramo d'azienda, fatta eccezione per una parte del 2° piano del Centro direzionale e, conseguentemente, per le opere concesse alla MOF SpA, la società non ha effettuato ammortamenti.

Si evidenzia che gli interventi di ristrutturazione effettuati sui beni di proprietà della Regione Lazio ammontano complessivamente a 15,8 milioni di euro.

Il 23 luglio 2008 è stato emesso, da parte della competente commissione ministeriale, il certificato di collaudo finale delle opere realizzate con l'intervento di ampliamento e ristrutturazione del Centro agro alimentare all'ingrosso di Fondi e che hanno usufruito delle agevolazioni di cui alla L. 41/86; a seguito del collaudo si è proceduto alla riclassificazione definitiva delle stesse.

## ATTIVO CIRCOLANTE

### RIMANENZE

#### LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE

Trattasi di lavori commissionati dalla MOF SpA relativamente all'automazione del pedaggio d'ingresso la cui realizzazione è stata affidata alla IBM.

Relativamente a tale intervento pende una vertenza giudiziaria.

Per maggiori informazioni si rimanda alla Relazione sulla gestione.

#### Fornitori C/Anticipi

Tale posta nel 2014 non ha subito variazioni ; trattasi di un acconto erogato all'IBM per una fornitura oggetto, allo stato, di vertenza giudiziaria, per il commento della quale si rimanda alla "Relazione sulla Gestione" ed un altro acconto ad un professionista.

La voce **Crediti tributari** risulta così composta:

|                                          | Saldo al<br>31/12/2014 | Saldo al<br>31/12/2013 | Differenza    |
|------------------------------------------|------------------------|------------------------|---------------|
| <b>4-bis) CREDITI TRIBUTARI .....</b>    | <b>45.355</b>          | <b>46.953</b>          | <b>-1.599</b> |
| > Cred.x ritenute d'acconto              | 2                      | 1                      |               |
| > Cred. IVA da Rimborsare                | 38.399                 | 38.399                 |               |
| > Crediti IVA                            | 6.874                  | 6.230                  |               |
| > Crediti per imposte periodi successivi | 80                     | 324                    |               |
| > Acconto IRAP                           | 0                      | 2.000                  |               |

La voce **Crediti per IVA da rimborsare, pari a 38.399 euro**, rappresenta il credito verso l'Amministrazione finanziaria rimborso dell'Iva relativa all'anno 2000 ed al 1° trimestre 2001. Tali importi erano stati trattenuti

dall'Agenzia delle Entrate di Formia in quanto ritenuti, dalla stessa Agenzia, non spettanti a seguito del mancato riconoscimento di alcune fatture di acquisto della società.

La vertenza è terminata e la IMOF sta procedendo al recupero di questo credito Iva.

### Crediti verso altri

Tale voce è così composta:

|                                                                      | Saldo al<br>31/12/2014 | Saldo al<br>31/12/2013 | Differenza        |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|-------------------|
| <b>5) ALTRI.....</b>                                                 | <b>24.162.672</b>      | <b>12.436.921</b>      | <b>11.725.752</b> |
| > Crediti V/Regione Lazio per migliorie                              | 9.340.000              | 8.800.000              | 540.000           |
| > Crediti V/Reg. Lazio per int. x ritardata erogazione               | 4.218.608              | 3.499.456              | 719.151           |
| > Crediti Vs Regione Lazio per ripianamento perdite al 31-12-2013    | 7.445.607              |                        | 7.445.607         |
| > Crediti Vs Comune Fondi per ripianamento perdite al 31-12-2013     | 572.739                |                        | 572.739           |
| > Crediti Vs Provincia Latina per ripianamento perdite al 31-12-2013 | 572.739                |                        | 572.739           |
| > Crediti Vs Camera Commercio LT per rip. perdite al 31-12-2013      | 343.643                |                        | 343.643           |
| > Crediti Vs Unicredit Spa per ripianamento perdite al 31-12-2013    | 916.382                |                        | 916.382           |
| > Crediti Vs Banca Popolare Fondi per rip. perdite al 31-12-2013     | 687.287                |                        | 687.287           |
| > Crediti V/terzi                                                    | 10.200                 | 10.171                 | 28                |
| > Cauzioni                                                           | 1.650                  | 1.650                  | 0                 |
| > Cred V/ MOF per fatt da emettere                                   | 13.663                 | 66.532                 | -52.869           |
| > Credito V/MOF per personale in distacco                            | 9.328                  | 28.330                 | -19.002           |
| > Altri crediti                                                      | 24.902                 | 24.856                 | 46                |
| > Prestito Infomercati                                               | 5.925                  | 5.925                  | 0                 |

Tali crediti sono tutti esigibili e pertanto su di loro non sono state eseguite rettifiche di valore.

Il **Credito V/Regione Lazio per migliorie** deriva dalle anticipazioni dovute dalla stessa Regione in acconto sulle migliorie sui beni di sua proprietà effettuate dalla IMOF come riportato nei "Rapporti con entità correlate". Il credito si è incrementato di 540.000 euro in quanto non è stata erogata neanche l'anticipazione dovuta per il 2014. Tale credito risulta confermato dal lodo arbitrale di cui innanzi.

Il **Credito V/Regione Lazio per interessi per ritardata erogazione** è stato incrementato degli interessi sostenuti dalla IMOF , nel 2014, per la mancata erogazione.

Per i crediti nei confronti dei soci: Regione Lazio, Comune di Fondi, Provincia di Latina, Camera di Commercio di Latina, Unicredit SpA e Banca popolare di Fondi, si rimanda a quanto illustrato a pag. 10 , in sede di commento al deliberato dell'assemblea dei soci della IMOF SpA del 22.12.2014.

### DISPONIBILITA' LIQUIDE

|                                    | Saldo al<br>31/12/2014 | Saldo al<br>31/12/2013 | Differenza |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|------------|
| 1) DEPOSITI BANCARI E POSTALI..... | 55                     | 27.761                 | -27.706    |
| 3) DENARO E VALORI IN CASSA.....   | 349                    | 350                    | -1         |
| TOTALE.....                        | 404                    | 28.111                 | -27.707    |

## RATEI E RISCOINTI

### Risconti Attivi

|                     | Saldo al<br>31/12/2014 | Saldo al<br>31/12/2013 | Differenza |
|---------------------|------------------------|------------------------|------------|
| 2) RISCOINTI ATTIVI | 0                      | 17                     | -17        |
| > Risconti Attivi   | 0                      | 17                     |            |

## COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DEL PASSIVO

### PATRIMONIO NETTO

Commentiamo di seguito le principali poste componenti il Patrimonio netto e le relative variazioni:

#### Capitale sociale

Il capitale sociale sottoscritto al 31 dicembre 2014 è pari a 17.043.180 euro ed è costituito da n. 33.000 azioni ordinarie da nominali euro 516,46. Risulta, pertanto, interamente sottoscritto, dalla MOF SpA, l'aumento di capitale sociale deliberato il 29 ottobre 1997, di €. 8.779.820, pari a n. 17.000 azioni ordinarie da nominali euro 516,46.

#### Riserve

La riserva legale ammonta ad euro 85.050 e non ha subito variazioni rispetto all'esercizio precedente.

#### Perdite – Utile d'esercizio

La società nell'esercizio 2014 evidenzia una perdita di €. 670.308, rispetto alla perdita di €. 8.300.263 dell'esercizio precedente. La perdita deriva esclusivamente dagli effetti del lodo arbitrale, pari a €. 930.939, di competenza del 2014.

| Prospetto Variazioni Patrimonio netto |                          |            |            |            |
|---------------------------------------|--------------------------|------------|------------|------------|
| Descrizione                           | Esercizio di riferimento |            |            |            |
|                                       | Anno 2011                | Anno 2012  | Anno 2013  | Anno 2014  |
| Capitale Sociale                      | 17.043.180               | 17.043.180 | 17.043.180 | 17.043.180 |
| Riserva Legale                        | 85.050                   | 85.050     | 85.050     | 85.050     |
| Utili (- Perdite) a nuovo             | -1.929.901               | -1.947.599 | -2.238.135 | nota 1)    |
| Utile (- Perdita) dell'esercizio      | -17.698                  | -290.536   | -8.300.263 | -670.308   |
| Patrimonio Netto Finale               | 15.180.631               | 14.890.095 | 6.589.832  | 16.457.922 |

Nota 1) Tutte le perdite accumulate al 31.12.2013, pari complessivamente a €. 10.538.397, sono state annullate in quanto tale importo è stato addebitato ad alcuni soci, come deliberato dall'Assemblea Soci della IMOF SpA del 22.12.2014.

Il prospetto che segue espone le riserve sottoposte a vincoli di natura civilistica ed in base al regime applicabile ai fini dell'imposte sui redditi in caso di distribuzione (prospetto ex art. 2427 n. 7 bis del codice civile).

| RISERVE EX. ART. 2427, N. 7-BIS  |                   |                              |                   |                                                              |               |
|----------------------------------|-------------------|------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------|---------------|
| Natura e descrizione             | Importo           | Possibilità di utilizzazione | Quota disponibile | Riepilogo utilizzazioni effettuate nei 3 esercizi precedenti |               |
|                                  |                   |                              |                   | Copertura perdite                                            | Altre ragioni |
| Capitale                         | 17.043.180        |                              |                   |                                                              |               |
| Riserva legale                   | 85.050            | A, B                         |                   |                                                              |               |
| Utili (-perdite) portati a nuovo | -670.308          |                              |                   |                                                              |               |
|                                  |                   |                              |                   |                                                              |               |
| <b>Totale</b>                    | <b>16.457.922</b> |                              |                   |                                                              |               |

Legenda: **A** per aumento di capitale sociale; **B** per copertura perdite; **C** per distribuzione ai soci

Non si è proceduto ad apporre ad alcun vincolo sul patrimonio netto, relativamente ai Fondi per Imposte, in quanto la società non può distribuire utili.

### FONDO PER RISCHI ED ONERI

La composizione ed i movimenti di tale fondo sono i seguenti:

|                                                | Saldo<br>al 31/12/2014 | Saldo<br>al 31/12/2013 |
|------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>3) ALTRI FONDI E ACCANTONAMENTI.....</b>    | <b>11.332.799</b>      | <b>10.298.569</b>      |
| > Fondo accantonamento vertenza lodo arbitrale | 9.436.097              | 8.505.158              |
| > Deb V/Reg Lazio art.17                       | 1.896.702              | 1.793.411              |

Il **Fondo accantonamento vertenza lodo arbitrale**, come relazionato a pag. 9, in sede di commento per i "Rapporti con entità correlate" è costituito dall'accantonamento prudenziale circa i possibili effetti del lodo arbitrale impugnato.

Il **Debito V/ Regione Lazio** è costituito dall'accantonamento del canone di concessione posto a carico della IMOF S.p.A. nei confronti della Regione Lazio ai sensi del 1° comma dell'art. 17 dell'Atto di Affidamento in gestione e di Concessione d'uso" stipulato in data 02/03/95 tra la Regione Lazio, la IMOF SpA e la MOF SpA.

#### FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

La movimentazione del fondo nel corso dell'esercizio è stata la seguente:

|                                                |               |
|------------------------------------------------|---------------|
| Saldo all'1.1.2014                             | <b>77.786</b> |
| Quota maturata e stanziata nel conto economico | 8.390         |
| Saldo al 31.12.2014                            | <b>86.176</b> |

#### DEBITI

Di seguito si riporta la composizione di tale posta di bilancio:

|                                                    | Saldo al 31/12/2014 | Saldo al 31/12/2013 | Differenza     |
|----------------------------------------------------|---------------------|---------------------|----------------|
| <b>3) DEBITI VERSO BANCHE</b>                      | <b>9.784.977</b>    | <b>9.315.140</b>    | <b>469.836</b> |
| - entro 12 mesi:                                   | <b>9.784.977</b>    | <b>9.315.140</b>    | <b>469.836</b> |
| > Deb V/ Unicredit (ex MCC)                        | 5.149.855           | 4.916.329           | 233.526        |
| > Deb V/ Unicredit Banca di Roma per anticipazione | 1.000.000           | 1.000.000           |                |
| > Deb V/ Unicredit B. Roma per int. su anticipaz   | 190.166             | 96.067              | 94.099         |
| > Deb V/ Unicredit B Roma per anticip su c/c ord.  | 386.431             | 340.997             | 45.434         |
| > Deb V/Banca Popolare di Fondi per Anticipaz      | 3.058.447           | 2.961.747           | 96.701         |
| > Deb V/Banca Marche                               | 77                  |                     |                |
| - oltre 12 mesi:                                   | <b>0</b>            | <b>0</b>            | <b>0</b>       |
| <b>6) Acconti</b>                                  | <b>600.000</b>      | <b>600.000</b>      |                |
| Deb V/Cienti per acconto su lavori                 | 600.000             | 600.000             |                |
| <b>7) DEBITI VERSO FORNITORI.....</b>              | <b>1.150.800</b>    | <b>1.063.085</b>    | <b>87.715</b>  |
| > Fornitori nazionali                              | 651.634             | 618.004             | 33.630         |
| > Deb.V/Fornitori x Fatt da ricev                  | 499.166             | 445.081             | 54.085         |

Commentiamo di seguito la composizione ed i movimenti dell'esercizio delle voci più importanti, che compongono tale raggruppamento:

#### Debiti V/ Unicredit (ex MCC),

Trattasi del debito relativo al mancato pagamento della rata finale del mutuo contratto per la realizzazione dell'intervento di ampliamento e ristrutturazione del Mercato Ortofrutticolo di Fondi, effettuato usufruendo delle agevolazioni previste dalla L. 41/86, scaduta il 31.12.2013 .

La rata di mutuo finale, scaduta il 31.12.2013, non pagata, è stata appostata tra i debiti entro i 12 mesi.

Al riguardo si espone che la durata del mutuo era di 15 anni, di cui i primi 3 in preammortamento ed il tasso di interesse era pari al 4,75%, di cui la IMOF, usufruendo dei benefici ex lege 41/86, doveva

corrispondere il tasso nella misura dell'1,45%, pari al 30% del tasso di riferimento al momento della stipula del contratto, avvenuto l'11.3.1999. Il maggior debito di €. 233.526 è dato dall'appostazione degli interessi maturati sulla rata scaduta, come previsto dal contratto di mutuo.

#### **Debiti V/ Unicredit-Banca di Roma e Banca Popolare di Fondi per anticipazione**

Sono, inoltre, ancora presenti le anticipazioni richieste agli istituti di credito per effettuare le anticipazioni alla Borini Costruzioni e per sopperire alle mancate erogazioni dei crediti maturati dalla IMOF nei confronti della Regione Lazio; si segnala che Unicredit, dal 2012 non ha più comunicato l'addebito degli interessi relativi al finanziamento di 1 milione di euro, per cui, in via prudenziale, tali interessi sono stati comunque, analogamente a quanto effettuato nel 2013, calcolati ed iscritti in bilancio, per un importo di €. 94.099

**Debiti V/Clienti per acconto su lavori:** trattasi dell'acconto su lavori richiesti dalla MOF SpA ed in corso di completamento.

#### **Debiti verso fornitori**

Il saldo di tale posta al 31/12/2014 deriva in gran parte da compensi dei professionisti in convenzione. L'incremento dei debiti V/fornitori di €. 87.714 deriva dalle competenze 2014 dei citati professionisti convenzionati.

**Debiti tributari** - La composizione della voce è la seguente:

|                                       | <b>Saldo al<br/>31/12/2014</b> | <b>Saldo al<br/>31/12/2013</b> | <b>Differenza</b> |
|---------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------------|
| <b>11) DEBITI TRIBUTARI.....</b>      | <b>921.161</b>                 | <b>768.976</b>                 | <b>152.185</b>    |
| > Deb. per IRAP                       | 43.884                         | 19.287                         |                   |
| > Deb. per IRES                       | 49.050                         | 23.545                         |                   |
| > Deb per Ici/Imu                     | 571.996                        | 571.996                        |                   |
| > Debiti V/IRPEF per Riten.           | 123.117                        | 87.540                         |                   |
| > Deb. Per addizionale regionale      | 7.437                          | 5.454                          |                   |
| > Debiti per addizionale comunale     | 2.525                          | 1.853                          |                   |
| > Debiti per imposta rivalutaz TFR    | 573                            | 445                            |                   |
| > Deb per ritenuta da 730             | 14.938                         | 8.669                          |                   |
| > Deb per tassa annuale CCIAA         | 789                            | 526                            |                   |
| > Deb per tassa annuale libri sociali | 1.033                          | 516                            |                   |
| > Deb per Iva non versata             | 34.373                         | 5.362                          |                   |
| > Debiti per interessi e sanzioni     | 71.446                         | 43.782                         |                   |

L'incremento dei debiti tributari deriva dal mancato versamento nel 2014 delle ritenute fiscali e imposte per indisponibilità finanziaria e per il calcolo degli interessi e sanzioni, al 31.12.2014, sui versamenti non effettuati.

**Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale:**

| <b>DEBITI VERSO IST. DI PREVIDENZA</b> | <b>Saldo al<br/>31/12/2014</b> | <b>Saldo al<br/>31/12/2013</b> | <b>Differenza</b> |
|----------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------------|
| <b>E DI SICUREZZA SOCIALE.....</b>     | <b>187.217</b>                 | <b>131.158</b>                 | <b>56.059</b>     |
| > Debiti verso INPS                    | 110.519                        | 69.738                         |                   |
| > Debiti V/INAIL                       | 1.290                          | 753                            |                   |
| > Debiti V/INPS x Collaborazioni       | 40.191                         | 30.095                         |                   |
| > Deb.V/inps x rat.14ma+fer            | 3.461                          | 3.674                          |                   |
| > Deb.V/Inail x rat.14ma+fe            | 48                             | 65                             |                   |
| > Debiti V/QUAS                        | 812                            | 0                              |                   |
| > Debiti V/QUADRIFOR                   | 450                            | 300                            |                   |
| > Debiti V/Fondo Est                   | 204                            | 60                             |                   |
| > Debiti per interessi e sanzioni      | 30.242                         | 26.473                         |                   |

Anche per i debiti V/ istituti di previdenza si segnala il mancato versamento nell'anno 2014 di contributi e ritenute.

Anche per tali debiti, sono stati appostati gli interessi e sanzioni per i versamenti non effettuati.

**Altri debiti**

La composizione della voce è la seguente

|                                                  | <b>Saldo al<br/>31/12/2013</b> | <b>Saldo al<br/>31/12/2012</b> | <b>Differenza</b> |
|--------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------------|
| <b>ALTRI DEBITI.....</b>                         | <b>11.926.462</b>              | <b>11.605.643</b>              | <b>320.820</b>    |
| > Deb V/Regione Lazio x acconto su rimb miglorie | 10.440.000                     | 9.900.000                      | 540.000           |
| > Deb V/ MOF SPA x anticipo                      | 814.078                        | 1.103.314                      | -289.237          |
| > Debiti V/Commissari                            | 152.306                        | 152.306                        |                   |
| > Debiti V/Collegio Sindac.                      | 85.725                         | 85.725                         |                   |
| > Debiti V/Amministratori                        | 168.735                        | 109.940                        | 58.795            |
| > Deb. Per trattenuta sindacale                  | 436                            | 131                            | 305               |
| > Deb.V/dip x Rat.14ma e fe                      | 11.943                         | 12.503                         | -561              |
| > Deb. V/INFOMERCATI                             | 208.770                        | 208.770                        |                   |
| > Deb. V/CYBORG                                  | 26.385                         | 26.385                         |                   |
| > Deb. V/AON per assicurazioni scadute           | 6.871                          |                                | 6.871             |
| > Debito per spese giudizio IBM 25 nov 2014      | 5.980                          |                                | 5.980             |
| > Deb V/ Comune di Fondi                         | 3.683                          | 3.683                          |                   |
| > Deb V/ Terzi                                   | 1.551                          | 2.885                          | -1.334            |

Il **Debito V/Regione Lazio** registra progressivamente le anticipazioni annuali in acconto che la Regione, con la citata deliberazione n.1084 del 29.11.2005 e con l'approvazione del nuovo piano economico-finanziario, si è impegnata a corrispondere in ragione delle miglorie sui beni di sua proprietà effettuate dalla IMOF, come, peraltro, confermato anche dal lodo arbitrale impugnato.

Il **Debito V/MOF SpA** deriva dalle anticipazioni effettuate dalla controllante per sopperire alle necessità finanziarie della IMOF; per il commento di questa posta si rinvia a quanto illustrato a pag. 4 in sede di commento dei rapporti con entità correlate.

Il **Debito V/ Commissari** riguarda il saldo del compenso loro dovuto.

Il **Debito V/ Collegio Sindacale** riguarda il saldo dovuto al Collegio al 31/12/2014.

Il **Debito V/Amministratori** riguarda il saldo dovuto ai membri del precedente Consiglio d'Amministrazione ed all'Amministratore Unico, alla data del 31/12/2014.

Il **Debito V/Dipendenti** riguarda l'imputazione, al 31/12/2014, dei ratei della 14° mensilità, ferie e permessi non goduti, ecc. che saranno erogati nel 2015.

Il **Debito V/Infomercati**, e **V/Cyborg srl**, alla data del 31/12/2014, derivano dalla contabilizzazione del credito richiesto alla IMOF con atti esecutivi.

Relativamente ai rapporti con Infomercati si rimanda alla "Relazione sulla Gestione".

Il **Debito V/Comune di Fondi** è dato dal rimborso, dovuto allo stesso Comune, per l'anticipazione del compenso professionale corrisposta al perito per gli usi civici in relazione ai terreni espropriati dalla società per l'ampliamento del Centro agroalimentare all'ingrosso di Fondi.

#### Analisi dei debiti assistiti da garanzie reali sui beni sociali

|                                                      | Debiti V/<br>banche | ACCONTI        | Debiti<br>V/Fornitori | Debiti<br>V/Controllanti | Debiti<br>Tributari | Debiti<br>V/istituti di<br>prev. e<br>sic. Sociale | Altri debiti      | Totale Debiti     |
|------------------------------------------------------|---------------------|----------------|-----------------------|--------------------------|---------------------|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Debiti assistiti da<br/>garanzie reali</b>        |                     |                |                       |                          |                     |                                                    |                   |                   |
| Debiti assistiti da ipoteche                         | 5.149.855           |                | 424.292               |                          |                     |                                                    |                   | <b>5.574.147</b>  |
| Debiti assistiti da pegni                            |                     |                |                       |                          |                     | 74.026                                             | 26.400            | <b>100.426</b>    |
| Debiti assistiti da privilegi<br>speciali            |                     |                |                       |                          |                     |                                                    |                   | <b>0</b>          |
| <b>Totale debiti assistiti da<br/>garanzie reali</b> | <b>5.149.855</b>    | <b>0</b>       | <b>424.292</b>        | <b>0</b>                 | <b>0</b>            | <b>74.026</b>                                      | <b>26.400</b>     | <b>5.674.573</b>  |
| Debiti non assistiti da<br>garanzie reali            | 4.635.122           | 600.000        | 726.508               | 814.078                  | 921.161             | 113.191                                            | 11.085.985        | <b>18.896.045</b> |
| <b>Totale</b>                                        | <b>9.784.977</b>    | <b>600.000</b> | <b>1.150.800</b>      | <b>814.078</b>           | <b>921.161</b>      | <b>187.217</b>                                     | <b>11.112.385</b> | <b>24.570.617</b> |

#### Debiti assistiti da ipoteche:

**Debiti V/banche:** trattasi del debito derivante dal mancato pagamento della maxirata finale del mutuo stipulato con MCC (ora Unicredit) per il finanziamento dell'intervento di ampliamento e ristrutturazione del Centro agroalimentare all'ingrosso di Fondi effettuato utilizzando le agevolazioni previste dalla L. 41/86. La garanzia è data da ipoteca di 1° grado sui beni immobili della IMOF SpA.

**Debiti V/Fornitori:** trattasi di ipoteca di 2° grado apposta da IBM a seguito di decreto ingiuntivo per crediti vantati nei confronti della IMOF SpA; per tali crediti pende vertenza giudiziaria per il cui commento si rimanda alla Relazione sulla gestione.

#### Debiti assistiti da pegni:

**Debiti V/istituti di previdenza e sicurezza sociale:** trattasi di pignoramento a seguito di cartelle esattoriali non pagate.

**Altri debiti:** trattasi di pignoramento immobiliare promosso dalla Cyborg a seguito del mancato pagamento del suo credito.

## RATEI E RISCONTI

|                                                | Saldo al<br>31/12/2014 | Saldo al<br>31/12/2013 | Differenza     |
|------------------------------------------------|------------------------|------------------------|----------------|
| <b>RISCONTI PASSIVI</b>                        | <b>446.544</b>         | <b>467.344</b>         | <b>-20.800</b> |
| > Risc.pass. per diritto superficie imp fotov. | 446.544                | 467.344                |                |

I risconti passivi derivano dal ricavo di €. 520.000, conseguito a seguito della cessione del diritto di superficie per 25 anni della copertura dei 4 padiglioni, connessa alla realizzazione, da parte della MOF SpA dell'impianto fotovoltaico.

## CONTI D'ORDINE

Nei conti d'ordine sono riportate le garanzie previste dal Contratto di Mutuo Fondiario, stipulato l'11 marzo 1999, ed in particolare:

- L'ipoteca di 1° grado per 39,07 milioni di euro concessa a favore di MCC SpA (già Mediocredito di Roma SpA)" (garanzia diretta);
- La garanzia fideiussoria, pari a 31,26 milioni di euro, rilasciata dalla MOF SpA a favore di IMOF nei confronti del Mediocredito Centrale (garanzia ricevuta);
- Il vincolo sul C/C bancario presso la Banca Popolare di Fondi della MOF S.p.A., con la stipula dell'Atto di erogazione e della scrittura privata aggiuntiva, atti effettuati in data 29.09.2008, è stato modificato e reso pari ad un montante mensile di 80 mila euro, in modo tale che alla fine di ogni semestre il vincolo è pari a 480 mila euro e si annulla all'atto del pagamento della rata per riprendere progressivamente nel semestre successivo. Poiché alla data del 31.12.2014 la IMOF non è in regola con il pagamento delle rate scadute, il vincolo a tale data è pari al debito per il mutuo non rimborsato dalla società.

Infine, nei conti d'ordine sono, tra l'altro, riportati:

- i valori riguardanti i beni concessi in fitto d'azienda;
- l'impegno assunto da parte della Regione Lazio con la citata deliberazione n. 1084 del 29.11.2005 e con l'approvazione del nuovo piano economico-finanziario che disciplina le anticipazioni in acconto a fronte del riconoscimento del valore delle migliorie realizzate dalla IMOF SpA sui beni di proprietà della stessa Regione, salvo conguaglio finale da verificare definitivamente alla data di scadenza trentennale dell'atto di concessione e atto di affidamento in gestione (1.03.2025). Si ribadisce che anche il lodo arbitrale ha confermato la validità di tale impegno;

- da segnalare, infine, l'errato pignoramento effettuato da Equitalia Sud presso il Ministero dello Sviluppo Economico per contributi su interessi sulle rate di mutuo, di competenza della IMOF e dovuti ad Unicredit (ex MCC) che ha effettuato il finanziamento.

## COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DEL CONTO ECONOMICO

### VALORE DELLA PRODUZIONE

#### Ricavi delle vendite e delle prestazioni:

|                                                                                      | Saldo al<br>31/12/2014 | Saldo al<br>31/12/2013 | Differenza   |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|--------------|
| 1) RICAVI DELLE VENDITE E DELLE                                                      |                        |                        |              |
| PRESTAZIONI.....                                                                     | 139.876                | 139.042                | 834          |
| > Canone di affitto Azienda                                                          | 74.134                 | 73.692                 |              |
| > Canone di affitto per occupazione senza titolo vecchio mercato proprietà regionale | 65.742                 | 65.350                 |              |
| 5) ALTRI RICAVI E PROVENTI, con separata                                             |                        |                        |              |
| indicazione dei contributi in conto esercizio                                        | 443.883                | 442.683                | 1.200        |
| > Diritto Superficie per imp. fotovoltaico MOF                                       | 20.800                 | 20.800                 |              |
| > Proventi su migliorie beni di terzi                                                | 295.742                | 295.742                |              |
| > Rimborso personale comandato                                                       | 121.152                | 119.860                |              |
| > Concessione attrezz. personale comandato                                           | 5.000                  | 5.000                  |              |
| > Rimb. Amministr. personale IMOF                                                    | 1.163                  | 1.182                  |              |
| > Altri rimborsi                                                                     | 21                     | 98                     |              |
| > Abbuoni attivi                                                                     | 4                      | 1                      |              |
| <b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)..</b>                                          | <b>583.759</b>         | <b>581.724</b>         | <b>2.034</b> |

Per quanto attiene ai canoni si rimanda al commento in sede di rapporti con le entità correlate.

Negli Altri ricavi e proventi si segnala la posta “**Proventi su migliorie beni di terzi**” relativa all'imputazione per competenza economica della quota annua del provento complessivo per le migliorie riconosciute ad oggi da parte della Regione generato dal valore dei contributi percepiti dal Ministero ex MICA ex lege 41/86 pari ad 5.914 Keuro a fronte dei costi sostenuti per la realizzazione delle stesse; al riguardo, preso atto che nel corso del periodo di concessione trentennale, IMOF continuerà a sostenere ulteriori costi per mantenere le migliorie realizzate, prudenzialmente, secondo il principio di correlazione dei costi a dei ricavi, si è proceduto ad imputare a conto economico tale provento annuo pro-quota pari a 296 mila euro. In particolare il provento è stato determinato sulla base di un periodo di 20 anni, intercorrente tra il 2005 ed il termine della concessione regionale.

Da segnalare, altresì, la voce “Rimborso del personale comandato” derivante dall’addebito alla MOF SpA del costo del personale IMOF parzialmente distaccato presso la stessa MOF dal 1.07.2008.

Per il commento al ricavo per la cessione del diritto di superficie, si rimanda a quanto esposto in sede di commento ai Risconti Passivi a pag. 20.

#### **COSTI DELLA PRODUZIONE**

|                                                     | <b>Saldo al<br/>31/12/2014</b> | <b>Saldo al<br/>31/12/2013</b> | <b>Differenza</b> |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------------|
| <b>7) PER SERVIZI.....</b>                          | <b>-206.133</b>                | <b>-199.878</b>                | <b>-6.255</b>     |
| > Consulenze                                        | -87.283                        | -83.231                        | -4.052            |
| > Sp.Coll.Sindacale e rimb.                         | -38.914                        | -38.914                        |                   |
| > Compenso Amministratori                           | -54.400                        | -54.400                        |                   |
| > Spese Viaggi                                      | -10.856                        | -10.932                        | 76                |
| > Spese di assicurazione                            | -2.196                         |                                | -2.196            |
| > Spese per rimb. Energia elettrica pulizia e varie | -11.901                        | -11.901                        |                   |
| > Altri servizi                                     | -583                           | -500                           | -83               |

#### **Costi per servizi**

La voce in oggetto ricomprende le seguenti principali voci di costo:

Le **Spese di consulenza** riguardano, in gran parte, i 3 legali in convenzione ed il costo del coordinatore amministrativo; l’incremento per il 2014 deriva dall’imputazione dei costi di consulenza per l’approntamento del “Nuovo piano economico-industriale”.

Gli **emolumenti ed i rimborsi spese per il Collegio Sindacale** sono nel 2014 pari ad euro 38.914 e non hanno subito variazioni rispetto al 2013.

Gli **emolumenti per l’Amministratore Unico** sono pari, nel 2014, ad euro 48.000, come deliberato dall’assemblea dei soci del 30.04.2007. Nel costo imputato sono stati aggiunti i contributi previdenziali.

Le **spese viaggi**, nel 2014, sono pari a 10.856 con una diminuzione, rispetto all’esercizio precedente, di €. 76.

#### **Costi per godimento di beni di terzi**

Il canone di concessione del vecchio mercato, pari a euro 103.291 è pari a quello accantonato nei precedenti esercizi.

### Costi per il personale

Si evidenzia, di seguito, la movimentazione registrata nel corso dell'esercizio relativa al numero del personale dipendente suddivisa per categoria.

|           | 31/12/2013 | Entrate | Uscite | Trasferim. | 31/12/2014 | Media<br>dell'esercizio |
|-----------|------------|---------|--------|------------|------------|-------------------------|
| Quadri    | 2          | /       | /      | /          | 2          | 2                       |
| Impiegati | 1          | /       | /      | /          | 1          | 1                       |
|           | -----      | -----   | -----  | -----      | -----      | -----                   |
| Totale    | 3          | /       | /      | /          | 3          | 3                       |

Nel 2014 il personale non ha registrato alcuna variazione.

Il costo del personale è aumentato del 1,07%.

Il personale IMOF, con decorrenza 01.07.2008, è stato parzialmente distaccato presso la MOF SpA.

### AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

Gli ammortamenti, pari complessivamente ad euro 9.548, come nel 2013, sono relativi esclusivamente all'ammortamento delle immobilizzazioni materiali, non essendo presente alcuna immobilizzazione immateriale e sono così ripartiti:

#### **b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali:**

|                                         | Saldo al<br>31/12/2014 | Saldo al<br>31/12/2013 | Differenza |
|-----------------------------------------|------------------------|------------------------|------------|
| <b>b) amm.to delle immobilizzazioni</b> |                        |                        |            |
| <b>materiali.....</b>                   | <b>-9.548</b>          | <b>-9.548</b>          | <b>0</b>   |
| <b>Ammortam. Terreni e fabbricati</b>   | <b>-3.943</b>          | <b>-3.943</b>          | <b>0</b>   |
| <b>Ammortam. Impianti e Macchinario</b> | <b>-4.768</b>          | <b>-4.768</b>          | <b>0</b>   |
| <b>Ammortam. Altri Beni</b>             | <b>-838</b>            | <b>-838</b>            | <b>0</b>   |

A seguito della stipula del citato contratto di affitto di ramo d'azienda, gli unici ammortamenti effettuati riguardano i beni non concessi alla MOF SpA (metà del secondo piano del Centro direzionale).

Gli ammortamenti sono stati effettuati applicando le aliquote esposte in premessa, ritenute rappresentative della vita residua del bene.

**Accantonamenti per rischi:** Come riportato a pag. 10 della presente nota, si è proceduto ad accantonare, in un apposito fondo, gli effetti del lodo arbitrale notificato alla IMOF SpA il 24 febbraio 2014, determinati in €. 8.505.158, per il 2013 ed in €. 930.939 per il 2014.

Per maggiori informazioni si rimanda alla Relazione sulla gestione.

### **Oneri diversi di gestione**

Tale voce è così composta:

|                                                   | Saldo al<br>31/12/2014 | Saldo al<br>31/12/2013 | Differenza    |
|---------------------------------------------------|------------------------|------------------------|---------------|
| <b>14) ONERI DIVERSI DI GESTIONE.....</b>         | <b>-40.703</b>         | <b>-114.886</b>        | <b>74.183</b> |
| > Imposte - tasse - adempimenti legali e sanzioni | -843                   | -908                   | 65            |
| > Spese vertenze                                  | -11.763                | -9.146                 | -2.618        |
| > Spese arbitrato IMOF Regione Lazio              | 0                      | -40.608                | 40.608        |
| > Altri Oneri di gestione                         | -549                   | -686                   | 137           |
| > Sanzioni mancati versamenti erario e contributi | -27.543                | -63.538                | 35.995        |
| > Abbuoni passivi                                 | -5                     | 0                      | -5            |

Nel 2013, l'Agenzia del Territorio, riconoscendo che *“le attività del Centro Agroalimentare sono attività finalizzate alla tutela di un interesse pubblico”* ha modificato la classificazione del complesso immobiliare di proprietà della IMOF da D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) a E/3 (Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche). Poiché quest'ultima categoria non è soggetta ad imposte locali, anche per il 2014 non è stata corrisposta né accantonata alcuna imposta al riguardo.

Sempre relativamente alle imposte locali sugli immobili, si segnala che il Comune di Fondi ha notificato una cartella esattoriale per i versamenti ICI/IMU relativi al 2009 non versati. L'atto è stato opposto dalla IMOF sulla scorta della diversa classificazione catastale del Mercato.

Le spese per vertenze nel 2014 riguardano le spese legali per il contenzioso ICI con il Comune di Fondi e relative alla vertenza con l'IBM.

Per il commento su tali vertenze si rimanda alla “Relazione sulla Gestione.

## PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Si riportano, di seguito, i saldi dei proventi ed oneri finanziari:

|                                                 | Saldo al<br>31/12/2014 | Saldo al<br>31/12/2013 | Differenza     |
|-------------------------------------------------|------------------------|------------------------|----------------|
| <b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>           |                        |                        |                |
| 16) ALTRI PROVENTI FINANZIARI :                 |                        |                        |                |
| d) proventi diversi dai precedenti..            | <b>719.156</b>         | <b>731.359</b>         | <b>-12.203</b> |
| > Inter. ritardato erogazione Regione Lazio     | 719.151                | 731.355                |                |
| > Interessi attivi banche                       | 4                      | 4                      |                |
| <b>17) INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI..</b> | <b>-474.895</b>        | <b>-429.500</b>        | <b>-45.395</b> |
| > Interessi su contratto di mutuo               | -233.526               | -274.582               | 41.056         |
| > Contributo su mutuo MCC                       |                        | 131.328                | -131.328       |
| > Comm.ne rimodulaz mutuo                       |                        | -29.642                | 29.642         |
| > Interessi passivi su anticipaz bancarie       | -235.482               | -251.364               | 15.882         |
| > Spese bancarie                                | -1.434                 | -1.356                 | -78            |
| > Int per dilaz pagam. imposte non ded          | -4.453                 | -3.885                 | -568           |

Nel 2014, come per gli anni precedenti, sono stati addebitati alla Regione Lazio gli interessi sostenuti dalla IMOF per le mancate erogazioni delle anticipazioni previste dal piano economico-finanziario e dagli atti assunti dalla Regione Lazio.

Tra gli “**interessi ed altri oneri finanziari**” si segnala la posta **Interessi su contratto di mutuo** data dall'appostazione degli interessi maturati sull'ultima rata di mutuo, scaduta il 31.12.2013 e non pagata; la determinazione degli interessi è stata effettuata, come già illustrato a pag. 17 delle presente nota, in base alle previsioni del contratto di mutuo.

### Proventi ed oneri straordinari

Di seguito si riportano i saldi dei proventi ed oneri straordinari:

| E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI            | Saldo al<br>31/12/2014 | Saldo al<br>31/12/2013 | Differenza      |
|----------------------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------|
| <b>20) Proventi straordinari</b>             | <b>111</b>             | <b>125.969</b>         | <b>-125.858</b> |
| > Sopravvenienza attiva chiusura vert Borini | 0                      | 79.632                 |                 |
| > sopr. att. x ricalcolo interessi Unicredit | 0                      | 45.979                 |                 |
| >Sopravvenienze attive                       | 111                    | 358                    |                 |
| <b>21) Oneri straordinari</b>                | <b>-53.543</b>         | <b>-227.378</b>        | <b>173.835</b>  |
| > Sopravv passiva vertenze Infomercati       | 0                      | -195.812               |                 |
| > Sopravv passiva per decreto Cyborg         | 0                      | -26.385                |                 |
| > Sopravv pass annullam contrib Infomercati  | 0                      | -3.892                 |                 |
| > Sopravv pass per imposte IRES e IRAP       | -50.457                |                        |                 |
| > Sopravv. passive per assicurazione         | -3.016                 |                        |                 |
| > Sopravvenienze passive                     | -70                    | -1.290                 |                 |
| <b>TOTALE PROVENTI/ONERI STRAORDIN.(E)</b>   | <b>-53.432</b>         | <b>-101.409</b>        |                 |

Tra gli **Oneri straordinari** si segnalano:

- la sopravvenienza passivadi €. 50.457 derivante dal ricalcolo delle imposte IRES e IRAP per anni precedenti, a seguito di presentazione di dichiarazione integrativa;
- la sopravvenienza passiva di €. 3.016 derivante dalla contabilizzazione di un debito V/assicurazione per premi non pagati negli anni precedenti.

### Imposte sul reddito dell'esercizio

Sono state iscritte in bilancio complessivamente imposte per € 4.824. La presenza di imposte, nonostante la rilevante perdita di esercizio, deriva dalle riprese fiscali derivanti dalla presenza di costi non fiscalmente deducibili ai fini IRAP e IRES (accantonamenti sopravvenienze, imposte e sanzioni).

### Risultato d'Esercizio

Come già evidenziato in sede di commento alle voci del patrimonio netto, il risultato di esercizio registra una perdita di €. 670.308, derivante dall'accantonamento prudenziale sui possibili effetti di competenza del 2014 del lodo arbitrale attivato per la risoluzione della controversia con la Regione Lazio riguardante il canone di concessione per l'utilizzo del vecchio mercato ortofrutticolo di proprietà regionale.

**L'Amministratore Unico**

**F.to Enzo Addessi**

**ALLEGATI**

I presenti allegati contengono informazioni aggiuntive rispetto a quelle esposte nella Nota Integrativa, della quale costituiscono parte integrante.

Tali informazioni sono contenute nei seguenti allegati:

- Prospetto delle variazioni nei conti delle immobilizzazioni immateriali per l'esercizio chiuso al 31 Dicembre 2014;
- Prospetto delle variazioni nei conti delle immobilizzazioni materiali per l'esercizio chiuso al 31 Dicembre 2014.

| Prospetto Variazioni Immobilizzazioni Immateriali al 31/12/2014 |                                  |                 |          |                          |          |                                 |                 |           |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------|----------|--------------------------|----------|---------------------------------|-----------------|-----------|
|                                                                 | Situazione Iniziale al 1.01.2014 |                 |          | Movimenti nell'esercizio |          | Situazione finale al 31.12.2014 |                 |           |
|                                                                 | Costo orig                       | Amm.to          | Saldo    | Acquisiz.                | Amm.to   | Costo orig.                     | Amm.to          | Saldo     |
| Costi d'impianto e ampliamento                                  | 10.135                           | -10.135         | 0        | 0                        | 0        | 10.135                          | -10.135         | 0         |
| Costi per X aumento capitale sociale                            | 89.814                           | -89.814         | -0       | 0                        | 0        | 89.814                          | -89.814         | -0        |
| Costi di ricerca, Sviluppo e Pubblicità                         | 25.670                           | -25.670         | 0        | 0                        |          | 25.670                          | -25.670         | 0         |
| Altre                                                           | 72.000                           | -72.000         | -0       | 0                        | 0        | 72.000                          | -72.000         | -0        |
| <b>TOTALE</b>                                                   | <b>197.619</b>                   | <b>-197.619</b> | <b>0</b> | <b>0</b>                 | <b>0</b> | <b>197.619</b>                  | <b>-197.619</b> | <b>-0</b> |

| Prospetto Variazioni Immobilizzazioni Materiali al 31/12/2014 |                                  |         |                          |            |                          |               |        |                          |  |                                 |         |                          |            |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------|--------------------------|------------|--------------------------|---------------|--------|--------------------------|--|---------------------------------|---------|--------------------------|------------|
|                                                               | Situazione Iniziale al 1.01.2014 |         |                          |            | Movimenti nell'esercizio |               |        |                          |  | Situazione finale al 31.12.2014 |         |                          |            |
|                                                               | Costo orig                       | Amm.to  | Contributi ex lege 41/86 | Saldo      | Acquisiz./ Increm.       | Riclassifiche | Amm.to | Contributi ex lege 41/86 |  | Costo orig.                     | Amm.to  | Contributi ex lege 41/86 | Saldo      |
| 1) TERRENI E FABBRICATI.....                                  | 30.407.041                       | 246.793 | 9.714.949                | 20.445.300 | 0                        | 0             | 3.943  | -196.573                 |  | 30.407.041                      | 250.735 | 9.518.376                | 20.637.930 |
| 2) IMPIANTI E MACCHINARIO                                     | 9.565.152                        | 227.829 | 2.833.876                | 6.503.448  | 0                        | 0             | 4.768  | -85.451                  |  | 9.565.152                       | 232.597 | 2.748.425                | 6.584.131  |
| 4) ALTRI BENI.....                                            | 1.496.927                        | 140.930 | 413.577                  | 942.420    | 0                        | 0             | 838    | -13.719                  |  | 1.496.927                       | 141.767 | 399.858                  | 955.301    |
| TOTALE                                                        | 41.469.121                       | 615.551 | 12.962.401               | 27.891.168 | 0                        | 0             | 9.548  | -295.742                 |  | 41.469.121                      | 625.099 | 12.666.659               | 28.177.362 |