

IMOF SpA

**Società consortile per la realizzazione del Centro
agroalimentare all'ingrosso di Fondi (LT)**

Bilancio al 31 - 12 - 2010

IMOF SpA

Bilancio al 31.12.2010

- Relazione sulla gestione

- Nota Integrativa

- Relazione del Collegio Sindacale

- Bilancio al 31.12.10 e al 31.12.09

IMOF SpA

Viale Piemonte, 1 - Centro Direzionale, 2° piano, ala "A" - 04022 Fondi (LT)

Capitale sociale: deliberato e sottoscritto: €. 17.043.180,00

Versato: €. 15.673.180

Codice fiscale e numero d'iscrizione nel Registro Imprese: 01448140598

BILANCIO D'ESERCIZIO 2010

(RELAZIONE SULLA GESTIONE)

Signori Azionisti,

sottoponiamo alla Vostra approvazione la presente relazione sulla gestione, a corredo del bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2010.

La società ha ultimato la realizzazione del progetto di ampliamento e ristrutturazione del Centro agroalimentare all'Ingrosso di Fondi, con i contributi previsti dalla legge 41/86 e dalle successive delibere CIPE, i cui lavori sono iniziati il 6 maggio 1996 ed in data 23 luglio 2008 è stato emesso il certificato finale di collaudo.

Si ritiene opportuno ricordare i dati salienti relativi al progetto realizzato.

Il progetto è stato ammesso a finanziamento per un importo massimo di 75,6 miliardi così ripartito:

• Acquisto terreni	4,1 miliardi	2,120 meuro
• Spese tecniche e generali	7,7 miliardi	3,977 meuro
• Spese per lavori ed informatica	<u>63,8 miliardi</u>	<u>32,973 meuro</u>
TOTALE	75,6 miliardi	39,044 meuro

L'importo complessivo di 75,6 miliardi di lire (euro 39.044.142) ammesso a finanziamento beneficia delle seguenti agevolazioni:

- contributi in conto capitale pari al 40% del costo dell'opera, fino ad un massimo di 75,6 miliardi di lire (euro 39.044.142);
- contributo in conto interessi pari al 40% del costo dell'opera, fino ad un massimo di 75,6 miliardi (euro 39.044.142).

L'importo dei lavori è stato aggiudicato in sede di gara per 52 miliardi circa (meuro 26,855). Nel corso del 1998 è stata approvata dal Ministero dell'Industria, Commercio e Artigianato (oggi MAP), una prima perizia di variante in corso d'opera che ha determinato un incremento del costo dei lavori di circa 1,3 miliardi (0,6 meuro).

Nel corso del 1999 è stata, poi, approvata una seconda perizia di variante in corso d'opera che ha determinato un ulteriore incremento dei costi di circa 10,8 miliardi (5,58 meuro).

Nel corso del 2001, infine, è stata approvata una terza perizia di variante senza variazione dei costi dell'appalto.

Nel mese di dicembre 2003, il MAP (ex MICA) ha approvato la quarta ed ultima perizia di variante, anche questa senza variazione di costi.

La Direzione lavori, in data 12 gennaio 2004, ha certificato la fine dei lavori dichiarata dall'impresa appaltatrice in data 31.12.2003, sia pure prescrivendo all'impresa stessa tutta una serie di adempimenti e completamenti poi non compiutamente o correttamente eseguiti, per cui si è dovuto intervenire d'ufficio, con interventi poi completati addirittura nel corso dell'anno 2007. Come vedremo meglio più avanti.

L'importo di gara, sommato agli importi relativi alle prime due perizie di variante ha assorbito, pressoché integralmente, l'importo complessivo di 63,8 miliardi (32,950 meuro) previsto nel Decreto di finanziamento. Sono poi state effettuate una terza ed una quarta perizia di variante, entrambe a costo zero.

La "Relazione di spesa" redatta unitamente al "Certificato di collaudo", dalla competente commissione ministeriale, nelle conclusioni riporta quanto segue: *"La Commissione in base alla documentazione esaminata ed alle verifiche eseguite dichiara di aver accertato, ai sensi del punto 8 della delibera CIPE 31 gennaio 1992, modificato dal punto 6 della delibera CIPE del 30 gennaio 1997, la regolarità amministrativa e la rispondenza funzionale delle opere del mercato agro-alimentare di Fondi al progetto approvato in sede di concessione dei benefici previsti dalla legge n. 41 del 1986 ed alle successive variazioni di programma, per i seguenti importi:*

	Programm	Programma	Variazioni	Nuovo
Costo opere	63.853.452.000	51.692.910.000	1° per 1.336.929.991	63.844.395.138
			2ª per 10.814.555.147	
			3ª per 0	
			4ª per 0	
Costo terreno	4.083.450.000	4.083.450.000	0	4.083.450.00
Spese tecniche	7.703.250.000	7.703.250.000	0	7.703.250.00
Totale	75.640.152.00	63.479.610.00	12.151.485.138	75.631.095.

Si ricorda che nel corso del mese di marzo 1999 venne stipulato il contratto di mutuo con il Mediocredito di Roma. Il tasso di riferimento con il quale è stato stipulato il contratto è stato pari al 4,75% e quello agevolato, pari al 30% del predetto tasso di riferimento, è stato, con arrotondamento, dell'1,45%.

Gli interessi passivi globali dell'operazione di finanziamento a carico della IMOF SpA ammontano a

circa 2,2 milioni di euro.

Si sottolinea, pertanto, come la società abbia usufruito delle migliori condizioni per acquisire la quota di finanziamento a tasso agevolato, conseguendo un notevole risparmio sugli oneri relativi agli interessi passivi.

Nel 2008, in conseguenza dei gravi ritardi da parte della Regione Lazio nel regolare pagamento delle anticipazioni in acconto previste dal nuovo piano economico-finanziario 2005-2024 (di cui appresso più dettagliatamente relazioneremo), e avvalendosi della facoltà prevista dalla circolare del Ministero delle Attività Produttive del 2 marzo 2005 prot. 1188006, che prevedeva, tra l'altro, la possibilità di revisione dei "Piani di Ammortamento" dei contratti di finanziamento stipulati in relazione alla Legge 41/86, da parte delle società beneficiarie delle agevolazioni, la IMOF SpA - anche per i fatti che appresso meglio esporremo - ha proceduto alla rimodulazione del mutuo riducendo di circa il 40% l'importo della rata da corrispondere con cadenza semestrale, con conseguente maxi rata finale di 4,85 milioni di euro.

Per quanto concerne l'illustrazione dei dati contabili di bilancio e le altre notizie inerenti direttamente la redazione dello stato patrimoniale e del conto economico, Vi rinviamo alla nota integrativa, volendo in questa sede fornire informazioni in merito alla gestione della società, con riferimento sia all'esercizio appena chiuso, sia a quello in corso.

Si ricorda che con DGR n. 1084 del 29.11.2005 la Regione Lazio ha approvato e l'assemblea dei soci del 16 dicembre 2005 ha reso esecutivo il nuovo piano economico-finanziario per il periodo 2005 - 2013. Si ricorda che il dato saliente del nuovo piano consiste principalmente nella diversa trattazione del riconoscimento, da parte della Regione Lazio, delle migliorie realizzate dalla IMOF sulle strutture del vecchio mercato di proprietà regionale, mediante la corresponsione di anticipazioni annuali in acconto.

Segnaliamo in particolare che la voce "Proventi su migliorie beni di terzi" afferisce alla contabilizzazione della quota annua dell'anticipazione in acconto di competenza 2010 prevista sempre dal nuovo piano economico, in acconto sulle migliorie da noi apportate all'immobile vecchio mercato ortofrutticolo di Fondi di proprietà regionale e dovute dalla Regione Lazio in esecuzione del predetto Atto.

Gli effetti positivi del nuovo piano si sono già manifestati nel bilancio chiuso al 31.12.2005, esercizio nel quale la società ha registrato un utile pari a + €. 259.211, rispetto al risultato dell'esercizio 2004, che riportava invece una perdita pari a - €. 886.115; anche negli esercizi dal 2006 al 2009, la società ha costantemente chiuso il bilancio in utile. Il risultato d'esercizio del 2010 evidenzia un sostanziale pareggio, avendo registrato una perdita di -€. 59.071.

A seguito dell'approvazione del nuovo piano economico-finanziario 2005-2013 si è proceduto ad

acquisire, per i soli esercizi 2005, 2006 e 2007, la corresponsione da parte della MOF SpA di un canone straordinario annuo di 400.000 euro.

Sempre in esecuzione del nuovo piano economico-finanziario 2005-2013, con decorrenza 1.1.2005 è stato risolto il precedente "Contratto di affitto d'azienda" che è stato sostituito con il nuovo "Contratto di affitto di ramo d'azienda" stipulato con la medesima MOF SpA in data 30 dicembre 2005. Il canone annuale previsto dal nuovo contratto è stato stabilito in 120.000 euro annui con adeguamento ISTAT annuale, come previsto dal nuovo piano economico approvato, ed assorbe completamente l'importo del canone di cui all'art. 17 dell'Atto di concessione d'uso e di affidamento in gestione; non essendo ancora stato determinato il canone di concessione del vecchio mercato, come previsto dal citato Atto di concessione, nel piano economico approvato il canone è stato confermato nell'importo massimo €. 103.291, come poi approvato con DGR n. 1084 del 29.11.2005 e successiva deliberazione assembleare del 16.12.2005.

A questo proposito, infatti, atteso che trascorsi oltre 10 anni senza che la Regione Lazio riuscisse a determinare attraverso l'UTE il canone per la concessione del vecchio mercato ortofrutticolo di proprietà regionale, come dettato dal menzionato art. 17 dell'Atto di concessione d'uso e di affidamento in gestione, con il nuovo piano economico-finanziario approvato si è inteso reciprocamente dare anche definitiva soluzione a tale problematica, fissando nell'importo di €. 103.291 il canone che la IMOF deve riconoscere alla Regione Lazio per la concessione del vecchio immobile. Con l'adozione della DGR n. 1084 del 29.11.2005 e con la conseguente approvazione del nuovo piano economico-finanziario in sede di assemblee straordinarie sia della IMOF che della MOF SpA, la Regione Lazio ed entrambe le società hanno inteso definire comunque l'importo del predetto canone, inserendolo nelle rispettive poste a reciproco debito e credito previste dal nuovo piano.

Senonché, nel corso del 2010 si è verificata una circostanza a dir poco inattesa ed estremamente assai pericolosa per gli interessi della società e per gli stessi equilibri tra gli azionisti.

Lo scorso mese di luglio 2010 il Direttore regionale del Dipartimento Istituzionale, dott. Luca Fegatelli, ha fatto pervenire alla IMOF una nota con la quale comunica che gli uffici regionali - sostituendosi dell'UTE di Latina - nel corso dell'anno 2009 hanno determinato nell'inverosimile importo di euro 1.045.000 il canone definitivo a valore commerciale che la stessa IMOF dovrebbe corrispondere alla Regione per la concessione d'uso trentennale del vecchio immobile mercato ortofrutticolo di Fondi di proprietà regionale. E ciò a partire già dal 1° giugno 1995, data di avvio della gestione del MOF da parte della nostra controllante MOF SpA.

Il fatto assume una gravità totale per l'assetto dei rapporti tra la Regione Lazio e la IMOF. E per conseguenza ancor più per la nostra controllante MOF SpA. Al punto tale da minacciare seriamente l'equilibrio economico finanziario delle due società. E' di tutta evidenza infatti che un onere così sproporzionato ed irrealistico, ove mai trovasse una sua qualche effettività, porrebbe la nostra società in

una prospettiva di vero e proprio tracollo. E per trascinamento anche la controllante MOF SpA che ne è controllante e garante degli indebitamenti bancari.

Riteniamo perciò doveroso richiamare nella presente relazione gli aspetti normativi e contrattuali più salienti posti a base del rapporto Regione, IMOF e MOF, per meglio riepilogare agli azionisti i termini della questione:

- 1) Con DGR n. 72 del 17.01.1995 e n. 1938 del 21.03.1995 è stata approvata e resa esecutiva la stipula tra la Regione Lazio, la IMOF SpA e la MOF SpA di un "Atto congiunto di concessione d'uso e di affidamento in gestione", intervenuto poi con Atto a rogito dell'Ufficiale Rogante della Regione Lazio in data 02.03.1995, rep. 3579, e registrata a Roma, Ufficio Atti Privati, in data 07.03.1995 al n. C/10709, con il quale la Regione (**art. 2**) ha dato in concessione d'uso, per trenta anni, alla IMOF SpA il vecchio immobile sede dell'**attuale Mercato** ortofrutticolo di Fondi di proprietà regionale, al fine di potervi realizzare gli interventi previsti nel progetto complessivo delle opere integrate di ristrutturazione e di ampliamento, in modo tale che, una volta realizzato tali interventi, si costituisca un unico centro agroalimentare all'ingrosso.
- 2) Con l'**art. 3** del medesimo Atto veniva stabilito altresì il contestuale affidamento In gestione - sempre per trenta anni - alla società MOF SpA dell'**attuale Mercato**, oggetto poi dei previsti interventi, nello stato di fatto così come dato in concessione d'uso dalla Regione Lazio.
- 3) Con l'art. 4 veniva anche stabilito - sin da allora - l'affidamento in gestione alla medesima MOF SpA del nuovo centro agroalimentare all'ingrosso, così come risultante a seguito del previsto intervento integrato di ristrutturazione e di ampliamento dell'attuale Mercato.
- 4) Ed infine, con l'**art. 17** veniva stabilito, da un lato, che alla scadenza trentennale della concessione (anno 2024) la Regione Lazio riconoscerà alla IMOF SpA tutte le migliorie apportate sul vecchio Mercato (di proprietà regionale) e, dall'altro, che alla medesima scadenza trentennale la IMOF SpA riconoscerà alla Regione Lazio un canone di concessione **per il vecchio Mercato** - letteralmente: **"...per la concessione d'uso di cui ai precedenti articoli 2 e 3 dell'attuale -Mercato-" (cioè dell'attuale Mercato alla data del 2 marzo 1995)** - da determinarsi da parte dell'UTE di Latina; contestualmente veniva stabilito, altresì, che la MOF SpA dovrà garantire alla IMOF SpA le risorse finanziarie per il ripianamento dei mutui eventualmente contratti per la realizzazione dell'opera.
- 5) Nelle more della determinazione dell'UTE, il medesimo art. 17 stabiliva però che la società MOF avrebbe dovuto invece corrispondere da subito alla IMOF un canone che venne determinato nell'importo massimo 200 milioni di vecchie lire per l'intero centro agroalimentare, comprensivo sia del vecchio immobile di proprietà regionale che delle migliorie da apportare allo stesso sia anche della parte di ampliamento di proprietà della stessa IMOF SpA.
- 6) Entrambe le partite (migliorie e canone IMOF/Regione) non venivano però materialmente pagate o corrisposte in corso di concessione ma venivano differite alla scadenza trentennale e debitamente annotate in un apposito conto dare/avere quale partita di debito/credito reciproco da scompularsi alla

predetta scadenza, in sede di valutazione delle migliorie e delle opere di ristrutturazione apportate dalla IMOF al vecchio mercato di proprietà regionale.

7) Una tale articolazione venne all'epoca definita in quanto, all'atto della valutazione del progetto per l'esecuzione dei lavori di ampliamento e ristrutturazione del vecchio mercato - poi formalmente approvato con DGR n. 6245 del 03.08.1993 e susseguente DPGR n. 1474 del 06.08.1993, che ne dichiarò le opere urgenti, indifferibili e di pubblica utilità -, gli uffici tecnici della Regione Lazio stimarono che le opere di ristrutturazione del vecchio Mercato non avrebbero superato l'importo del canone annuo di 200 milioni di vecchie lire per 30 anni posto intanto a carico della società di gestione MOF SpA, e cioè di 6 miliardi di vecchie lire.

8) Negli anni seguenti, la Regione Lazio, nonostante le ripetute sollecitazioni della IMOF, non ha mai attivato la necessaria richiesta all'UTE; anzi, visto che da ricerche fatte dalla IMOF presso l'UTE, è emerso che il vecchio immobile di proprietà regionale non risultava nemmeno accatastato (per cui anche in caso di richiesta l'UTE non avrebbe potuto procedere), la Regione - pur sollecitata - non ha proceduto mai neanche all'accatastamento dell'immobile di sua proprietà.

9) Con DGR n. 5771 del 23.09.1997 e successive delibere delle Assemblee ordinarie e straordinarie delle società IMOF SpA e MOF SpA del 29.10.1997 - a ciò obbligate sia dalla intervenuta sottoscrizione da parte di IMOF del contratto di mutuo con Mediocredito Centrale (oggi MCC) ma garantito dalla MOF SpA in quanto società di gestione, sia dalla impossibilità per la IMOF di prefigurare per i prossimi 30 anni altri ricavi oltre il canone massimo di annuo di 200 milioni di vecchie lire per 30 anni posto a carico della società di gestione MOF SpA con l'"Atto congiunto di concessione d'uso e di affidamento in gestione" di cui alle DGR n. 72 del 17.01.1995 e n. 1938 del 21.03.1995 - si stabilì che tutti gli oneri di ripianamento del mutuo venivano assunti dalla MOF SpA e contestualmente garantiti integralmente dagli operatori concessionari.

Proprio a seguito dell'assunzione di tali oneri, la richiamata DGR 5771/1997 e le successive delibere assembleari di entrambe le società approvarono un articolato piano economico-finanziario che, tra l'altro, dichiarava un canone massimo da parte della società IMOF a favore della Regione nel medesimo canone massimo imposto alla MOF SpA a favore della IMOF, e cioè di 200 milioni di vecchie lire.

10) Contrariamente a quanto preventivato dalla Regione Lazio negli atti sin qui narrati, sopravvenute modifiche normative in materia fiscale e maggiori oneri intervenuti in via incidentale nella ristrutturazione del vecchio mercato di proprietà regionale, eccedenti quelli massimi programmati (circa £. 6 miliardi = €. 3.098.741,40) in sede di progetto esecutivo approvato con il citato DPGR n. 1474/1993, hanno portato l'onere di ristrutturazione ad una somma ben più elevata (€. 15.619.374,18) producendo quindi uno squilibrio finanziario che ha portato a progressive e cospicue perdite di bilancio della società IMOF SpA, con gravi ripercussioni anche per la MOF SpA. Entrambe le società, come gli azionisti ben sapranno, sono partecipate dalla Regione Lazio.

11) A seguito degli eventi appena descritti, la Regione Lazio ha ritenuto necessario procedere alla revisione del piano economico-finanziario approvato con DGR n. 5771 del 23.09.1997, al fine di garantire il riequilibrio della gestione delle società IMOF SpA e MOF SpA:

- sia in quanto concessionarie di una importantissima infrastruttura pubblica, ospitante attività di rilevante interesse pubblico;
- sia in quanto società per azioni nelle quali la Regione Lazio partecipa al capitale sociale.

12) A tale scopo, la Regione Lazio, con il comma 5. dell'art. 76 della legge regionale n. 9 del 17.02.2005, ha disposto che: *"La Giunta regionale con propria deliberazione stabilisce le modalità ed i tempi di pagamento delle migliorie apportate dalla società IMOF SpA - partecipata dalla Regione Lazio - sull'immobile "MOF - Mercato Ortofrutticolo di Fondi" di proprietà della Regione stessa, previo accertamento del valore stimato delle migliorie e dei crediti maturati per i canoni di locazione"*; e inoltre che: *"L'onere di cui al presente comma grava sullo stanziamento dell'UPB S22"*.

13) Con DGR n. 1084 del 29.11.2005 e successivi atti esecutivi, la Regione Lazio ha approvato un nuovo piano economico-finanziario con il quale:

- ha approvato il nuovo piano economico-finanziario, con il quale - tra l'altro - sono stati posti a carico della IMOF e, quindi, della MOF SpA sia gli oneri di manutenzione ordinaria che straordinaria e veniva confermato nell'importo di 200 milioni di vecchie lire (€. 103.291,38) il canone massimo che la IMOF avrebbe riconosciuto alla Regione Lazio;
- ha rideterminato le modalità di riconoscimento alla IMOF SpA delle migliorie apportate al vecchio immobile di proprietà regionale, mediante la corresponsione di anticipazioni annuali in acconto - da effettuarsi sulla base delle certificazioni prodotte dalla Commissione Ministeriale di collaudo dei lavori - secondo un piano di ammortamento pluriennale per il periodo 2005-2024;
- ha disposto, anche a sanatoria delle annualità pregresse, la immediata acquisizione da parte dell'UTE di Latina della determinazione del canone effettivo di concessione e la conseguente revisione delle modalità di pagamento del predetto canone, integrato con l'importo complessivo dei canoni relativi al periodo di concessione già trascorso (1995-2004) suddiviso per rate annuali da corrispondersi fino all'anno 2024;
- ha delegato al Direttore del Dipartimento Istituzionale, ove necessario di concerto con il Direttore del Dipartimento Economico ed Occupazionale, il compito di:
 - a) provvedere alla immediata richiesta all'UTE di Latina della determinazione del canone effettivo di concessione dovuto dalla IMOF alla Regione;
 - b) definire dettagliatamente, sulla base della certificazione della Commissione Ministeriale e del nuovo Piano economico finanziario approvato, il piano di ammortamento per il pagamento annuale a favore della IMOF SpA delle anticipazioni annuali delle migliorie apportate, salvo conguaglio finale da definirsi, poi, in sede di valutazione del valore effettivo delle migliorie, da verificare definitivamente alla data di scadenza trentennale della presente concessione (01.03.2025).

14) Con successive e distinte assemblee straordinarie del 16.12.2005 la Regione Lazio e tutti gli altri azionisti di entrambe le società, approvavano all'unanimità con atto notarile il nuovo piano economico-finanziario, nel testo e contenuto della richiamata DGR n. 1084/2005.

15) Con nota 98551 del 03.08.2006 la Regione Lazio comunicava alla IMOF che con nota 87998 del 13.06.2006 (nota quest'ultima non inviata alla IMOF) aveva richiesto all'UTE di Latina la prevista determinazione del canone e chiedeva alla stessa IMOF di inviare all'UTE *"...gli elaborati tecnici (planimetrie, riferimenti catastali e progettuali, ecc.) necessari per la definizione del menzionato canone di concessione"*.

16) La IMOF, non essendo in possesso dei documenti ed elaborati richiesti dall'UTE e, quand'anche non di propria competenza, si è comunque adoperata con spirito collaborativo per reperire la documentazione richiesta.

17) Dapprima, mediante ripetuti sopralluoghi da parte dei propri tecnici presso gli archivi regionali (demanio, patrimonio, urbanistica, ecc.), accompagnati dai diversi funzionari regionali preposti, senza esito alcuno. Gli stessi funzionari affermavano comunque di non aver mai avuto contezza - a loro memoria - della esistenza di questi atti.

Successivamente, la IMOF ha conferito apposito incarico ad uno Studio tecnico particolarmente esperto in attività di ricerche catastali e di valutazioni peritali (che a maggior garanzia delle più corrette procedure di riferimento si è anche avvalso della collaborazione di ex dirigenti dell'UTE) per *"...effettuare una ricognizione storico-catastale, unitamente ad una valutazione peritale del compendio immobiliare del vecchio mercato ortofrutticolo di Fondi (MOF) alla data del 31.05.1995"* (data di cessazione della gestione regionale del MOF (commissario regionale) e del passaggio della gestione alla MOF SpA).

18) Lo Studio tecnico incaricato dopo aver eseguito lunghe ed approfondite ricerche presso gli studi degli originari progettisti e presso gli archivi del Consorzio di Bonifica della Piana di Fondi e Monte San Biagio (che si è scoperto essere stato Stazione Appaltante della CASMEZ per la realizzazione dell'opera poi ceduta alla Regione Lazio senza onere alcuno con Atto n. 67529 del 12.12.1980) ha rimesso una copiosa e dettagliata perizia giurata contenente tutti i documenti progettuali ed economici riguardanti l'appalto originario di realizzazione del vecchio immobile da parte della Casmez, nonché l'elencazione e le analisi circostanziate di una serie di elementi obiettivi ed oggettivi attraverso i quali è stato stimato, sulla base delle normative vigenti in materia, il più probabile canone di concessione.

Canone individuato (e giurato) nell'importo minimo di €. 38.770,00 e massimo di €. 84.046,00. A seconda se venisse preso a base di riferimento il valore delle parti residuali del vecchio immobile ancora in vita dopo le demolizioni preliminari ("relitto") e sulle quali sono state realizzate le migliorie, ovvero venisse preso a base il valore originario di costruzione, senza depauperamento ed attualizzato alla data del 31.05.1995.

19) Con nota n. 260 dell'11.09.2008 la IMOF ha trasmesso alla Regione Lazio ed all'UTE di Latina la Perizia giurata, con richiesta di sollecita valutazione della relativa congruità.

Da questo momento in poi si è aperta una nutrita e confusionaria corrispondenza tra la Regione Lazio e l'UTE di Latina con la quale, l'una nei confronti dell'altra, si sono "accapigliati" su chi dovesse determinare i criteri valutativi in base ai quali accertare la congruità della perizia giurata trasmessa dalla IMOF. Cioè: **struttura pubblica o struttura privata.**

La IMOF, con due distinte ed articolate note, n. 291 del 16.10.2008 e n. 316 del 31.10.2008 riepilogava la incredibile situazione di *impasse* che i due Enti stavano creando ed indicava gli elementi normativi ed oggettivi cui fare riferimento allo scopo, sollecitando una soluzione immediata della vicenda.

20) La Regione, a conclusione del complessivo scambio epistolare con l'UTE, con disposizione del Direttore del Dipartimento Istituzionale n. 025036 del 26.02.2009 trasmessa al Direttore della Direzione Regionale Demanio, Patrimonio e Provveditorato e inviata per conoscenza anche all'UTE e alla IMOF, avocava a se la determinazione del canone, incaricando la struttura interna regionale di procedere alla stima del canone e contestualmente chiedeva all'UTE di archiviare la pratica.

Trascorre oltre un anno senza che la Regione Lazio abbia mai dato conto alla IMOF della propria attività accertativa. Né formalmente né tanto meno in via informale.

21) Inaspettatamente, in data 13.07.2010 perviene dalla Regione la comunicazione n. 60876 del 08.07.2010 del Dipartimento Istituzionale prima menzionata, con la quale - nel riscontrare una precedente nota IMOF n. 180 del 28.05.2010 - si comunica che: *"...la competente struttura regionale, con stima del 25 giugno 2009 (.....!!!) ha quantificato che la società IMOF è tenuta a corrispondere un canone di concessione annuo pari ad €. 1.045.750,00 per l'utilizzo dell'immobile del vecchio mercato ortofrutticolo di Fondi (MOF) fin dalla data del 1995 e sulla base della recente ristrutturazione del 2005.....!!!*

Cioè, la Regione non solo pretenderebbe di correlare in modo improprio il pagamento delle anticipazioni per le migliorie alla corresponsione dei canoni di concessione (mentre le stesse DGR, gli atti ed i contratti prevedono due distinte operazioni), ma pretende il pagamento di un canone che tiene conto anche delle migliorie realizzate dalla IMOF e non pagate, e ciò addirittura dal 1995 quando non era ancora iniziata nemmeno la realizzazione dell'opera!!!

22) Deve trattarsi certamente di un mero errore materiale dal momento che appare di tutta evidenza, per quanto è dato comprendere, che la richiamata comunicazione n. 60876 del 08.07.2010 del Dipartimento Istituzionale riflette una ancora non compiuta conoscenza della complessa e complessiva vicenda, pienamente comprensibile a seguito dei mutamenti dirigenziali intervenuti con l'insediamento del nuovo governo regionale susseguente alla elezione del nuovo governatore del Lazio, la Presidente Renata Polverini.

Questi sono gli elementi salienti su cui analizzare una vicenda resa in qualche modo inverosimile da alcuni comportamenti regionali ma di per sé assolutamente lineare, visti i termini più che chiari contenuti negli atti normativi, deliberativi ed attuativi sinteticamente sopra richiamati, dai quali si rileva in modo inequivocabile che:

- a) L'immobile oggetto della determinazione del canone è esclusivamente il vecchio immobile di proprietà regionale mercato ortofrutticolo di Fondi (MOF), alla data del 31 maggio 1995, data del passaggio di consegne della gestione dalla Regione Lazio alla MOF SpA.
- b) Il medesimo immobile è stato realizzato con stanziamenti della CASMEZ per dare una prospettiva di sviluppo a produttori e commercianti del territorio, devastato dalla profonda crisi conseguente al decennio successivo alla grande gelata del 1956 che distrusse tutti gli agrumeti della zona che sino ad allora ne avevano costituito l'unica risorsa economica, crisi sfociata nel 1968 in una grande manifestazione di tre giorni di protesta contadina e popolare di tutta la cittadinanza, anche con occupazione ininterrotta della linea ferroviaria Roma-Napoli.
- c) L'immobile è perciò pervenuto alla Regione Lazio **senza onere alcuno** a seguito di trasferimento della proprietà dalla medesima CASMEZ al momento della sua dismissione.
- d) **Come può essere messo a profitto da un Ente pubblico (Regione) un bene pubblico realizzato dallo Stato (Casmez) per sostenere una collettività disastata da una calamità naturale, imponendone i relativi oneri proprio a quella stessa collettività destinataria di quel sostegno che il bene pubblico ha inteso sostanziare ?**
E per giunta, dopo che lo stesso bene pubblico è pervenuto nella disponibilità patrimoniale della Regione senza onere alcuno ?
- e) L'immobile di cui si discute, per la sua intrinseca connotazione, non può in alcun modo essere paragonato ad un immobile di natura commerciale, essendo esso destinato - per legge - alla esclusiva attività di interesse pubblico di: "mercato generale alla produzione e commercializzazione di prodotti agroalimentari";
- f) Le società IMOF SpA e MOF SpA, infatti, sono entrambe partecipate, oltre che da altri enti pubblici, anche dalla stessa Regione Lazio, per effetto ed in esecuzione della L.R. 74/84 che, sulla base anche dei successivi atti attuativi solo in parte qui richiamati, configura dette società quali **"...concessionarie di una importantissima infrastruttura pubblica, ospitante attività di rilevante interesse pubblico"**;

Valga per tutte, quanto disposto in proposito con la DGR n. 946 dell'8 novembre 2005 che approva il vigente Regolamento di Gestione e di Mercato e che all'art. 1, penultimo comma così recita:

"Le attività del Centro Agroalimentare sono attività finalizzate alla tutela di un interesse pubblico e, pertanto, l'Ente Gestore di cui al successivo art. 5 - nello svolgimento di tali attività - assume e svolge funzioni di incaricato di pubblico servizio per effetto del quale tutta l'attività da esso svolta in tale ambito, anche per tramite degli organi di cui al successivo art. 7, rientra sotto la giurisdizione del Tribunale Amministrativo Regionale, fatta eccezione per eventuali azioni giudiziarie riguardanti mancati pagamenti di indennità, canoni o altri corrispettivi a qualunque titolo dovuti all'Ente Gestore che rientrano, invece, nella competenza del giudice ordinario".

Ma tale assunto era comunque già presente nei precedenti Regolamenti da quando il MOF è divenuto di proprietà regionale e da quando è stata emanata la richiamata L.R. 74/84 ed il

conseguente Piano Regionale dei mercati all'ingrosso.

Proprio sulla base di tale assunto, il canone massimo stimato dagli uffici regionali al momento della stipula dell'Atto di concessione (1993) venne ipotizzato in un importo massimo di 200 milioni di vecchie lire (€ 103.291,38).

A nostro parere l'immobile avrebbe dovuto essere dato in concessione con comodato d'uso gratuito !

g) Ed infine:

- Con il nuovo piano economico-finanziario di cui alla DGR 1084 del 29.11.2005, tutte le manutenzioni ordinarie e **straordinarie** sono poste in capo alla IMOF, la quale - sempre in esecuzione del medesimo Atto - le ha poste a sua volta a carico della società MOF SpA con contratto di affitto di ramo d'azienda.

E per conseguenza, lo stesso nuovo Regolamento di Gestione (DGR n. 946 dell'8.11.2005), all'art. 5 altresì recita:

*"La gestione del Centro Agroalimentare deve essere comunque uniformata a criteri di efficienza e di economicità. Il gettito delle entrate dovrà essere in ogni caso tale da assicurare l'equilibrio finanziario di gestione, garantendo la copertura dei costi di gestione e di quelli previsti nell'atto congiunto di concessione d'uso e di affidamento in gestione di cui alla D.G.R. n. 1938 del 21.03.1995 e nei successivi atti esecutivi dello stesso. A tale ultimo proposito, l'Ente Gestore deve prevedere nel proprio bilancio preventivo di cui al successivo art. 14 una specifica voce per **"Fondo manutenzioni straordinarie"** destinata ad un programma previsionale annuo per le manutenzioni straordinarie degli immobili e degli impianti del Centro Agroalimentare. Gli eventuali utili di gestione - detratti gli accantonamenti di legge e/o quelli previsti dal proprio Statuto Sociale - non possono essere distribuiti e debbono essere portati a riserva per eventuali futuri investimenti".*

- Sia il piano economico 1997 che quello 2005 - dapprima approvati con specifiche deliberazioni di Giunta regionale e poi anche nelle assemblee della IMOF e MOF SpA - **contengono la quantificazione del canone nell'importo massimo di € 103.291,38.**

- Tutti i bilanci della IMOF approvati dalla stessa Regione Lazio dal 1995 ad oggi, nella corrispondente voce di "debito/credito" di cui all'art. 17 della concessione (DGR n. 72 del 17.01.1995 e n. 1938 del 21.03.1995) **recano il medesimo canone massimo di € 103.291,38.**

Fatte queste doverose puntualizzazioni, occorre di contro precisare che non appena ricevuta la comunicazione n. 60876 del 08.07.2010 del Dipartimento Istituzionale della Regione Lazio la controllata IMOF si è immediatamente attivata sia per contestare il contenuto della medesima proponendo ricorso al TAR e chiedendo in via cautelare la sospensione della nota pervenuta.

Il TAR ha rigettato la richiesta sul presupposto che l'“Atto congiunto di concessione d'uso e di affidamento in gestione” di cui alla DGR n. 72 del 17.01.1995 e n. 1938 del 21.03.1995 prevede per i contenziosi l'attivazione di un Collegio Arbitrale.

Abbiamo altresì richiesto alla Regione Lazio di aprire un immediato tavolo di confronto che consentisse ai nuovi assessori regionali interessati per competenza (bilancio e programmazione, demanio e attività produttive), appena insediati all'indomani delle elezioni amministrative 2010, ed allo stesso capo dipartimento istituzionale appena incaricato, dott. Luca Fegatelli, di potersi delineare un quadro certamente più esaustivo dei complessi e complessivi rapporti normativi, contrattuali ed istituzionali intercorrenti tra la Regione Lazio, la IMOF SpA e la MOF SpA, entrambe partecipate dalla stessa Regione Lazio.

E in questa sede si è comunemente deciso, per il momento, di soprassedere all'attivazione del Collegio Arbitrale anche per gli onerosi costi che esso comporterebbe.

Va riconosciuto e segnalato ai signori azionisti che, a seguito di una serie di incontri e riunioni congiunte intervenuti sia presso il MOF che presso la Regione Lazio, tutti i soggetti interessati hanno ben compreso che la questione deve essere posta in altri termini rispetto alla mera quantificazione di un canone a valore commerciale, tenuto conto degli atti normativi ed i patti contrattuali intercorrenti tra Regione, IMOF e MOF e ancor più della esclusiva destinazione ad attività di interesse pubblico dell'immobile “vecchio mercato ortofrutticolo di Fondi” di proprietà regionale concesso in uso.

Così come si è subito evidenziata la paradossale incongruenza della quantificazione di un canone che ha tenuto conto anche delle nuove migliorie realizzate sull'immobile dalla IMOF SpA a proprie spese e che la Regione Lazio non ha ancora pagato. Anzi risulta addirittura inadempiente nei pagamenti delle rate di anticipazione da essa stessa determinate con la DGR n. 1084/2005 per un importo ammontante alla data della presente relazione **all'inverosimile somma di oltre 8.100.000 euro**. Come in prosieguo relazioneremo in modo più dettagliato.

E la nota regionale di comunicazione del preteso canone commerciale intenderebbe far risalire il decorrere del canone addirittura dall'anno 1995, quando le nuove migliorie non erano nemmeno state avviate e comunque sono state completate soltanto a luglio 2008.

Al momento della redazione della presente relazione comunque gli esiti degli incontri tutt'ora in corso non sono stati definiti, per cui l'Organo amministrativo ha giustamente ritenuto nella redazione del bilancio consuntivo per l'esercizio 2010 di non tener in alcun conto la comunicazione n. 60876 del 08.07.2010 del Dipartimento Istituzionale della Regione Lazio in quanto infondata nei presupposti oltre

che errata nei contenuti. In tale decisione l'Organo amministrativo è stato anche suffragato dall'autorevole parere del nostro consulente legale in materia, prof. Antonio D'Alessio, dello Studio Punzi di Roma, che ha ritenuto la nota regionale "del tutto arbitraria". Parere che di recente è stato anche formalizzato al Collegio sindacale su propria espressa richiesta.

Ove dovesse essere presa in diversa considerazione la comunicazione n. 60876 del 08.07.2010 del Dipartimento Istituzionale della Regione Lazio, nei termini in essa pretesi, dovrebbero ritenersi non fondate le ragioni istitutive e costitutive di entrambe le società IMOF e MOF SpA che, gioverà ricordarlo, sono state costituite su specifiche iniziative e atti deliberativi della stessa Regione Lazio. Regione Lazio che ha nei suoi precipi compiti istituzionali proprio l'istituzione e la gestione di mercati e centri agroalimentari all'ingrosso.

Così come si dovrebbero ritenere come non esistenti i contenuti contrattuali dell'"Atto congiunto di concessione d'uso e di affidamento in gestione" stipulato tra la Regione Lazio, la IMOF SpA e la MOF SpA con Atto a rogito dell'Ufficiale Rogante della Regione Lazio in data 02.03.1995, rep. 3579, e registrata a Roma, Ufficio Atti Privati, in data 07.03.1995 al n. C/10709, ed approvato e reso esecutivo con DGR n. 72 del 17.01.1995 e n. 1938 del 21.03.1995.

Siamo più che convinti che la questione verrà al più presto riportata nei suoi giusti binari. Anche perché la stessa Presidente della Regione Lazio, Renata Polverini, preso atto del pericoloso *impasse* economico, finanziario ed amministrativo in cui è venuto a trovarsi il complessivo sistema operativo del MOF, ha dato personalmente incarico agli assessorati competenti di individuare le immediate soluzioni e di metterle in atto nei tempi più immediati.

Tale impegno è stato ribadito dalla Presidente in modo puntuale anche nel corso della sua recente visita al MOF avvenuta lo scorso 11 maggio 2011, nel corso della quale ha anche designato e presentato agli operatori ed alle istituzioni il proprio rappresentante in seno al Consiglio di Amministrazione della controllante MOF SpA che contestualmente è stato eletto Presidente della stessa MOF SpA.

E tali assicurazioni, ancorché non formalizzate per iscritto, ci hanno convinto a non tenere alcun conto della vicenda nella redazione del bilancio d'esercizio 2010.

I dati più significativi del bilancio 2010 confrontati con quelli dell'esercizio precedente risultano essere:

ATTIVO	Anno 2010	Anno 2009
<i>Crediti V/Soci per versamenti c/capitale</i>	1.370.000	1.804.000
<i>Immobilizzazioni</i>		
Immobilizzazioni Immateriali		
Immobilizzazioni Materiali	27.036.361	26.753.883
Immobilizzazioni Finanziarie		
<i>Totale immobilizzazioni</i>	27.036.361	26.753.883
<i>Attivo circolante</i>		
Rimanenze	466.265	466.265
Crediti	15.468.325	17.143.146
Disponibilità	5.890	15.943
<i>Totale attivo circolante</i>	15.940.479	17.625.354
Totale attivo	44.346.840	46.183.237

PASSIVO	Anno 2010	Anno 2009
<i>Patrimonio Netto</i>		
Capitale proprio versato	17.043.180	17.043.180
Riserve e Utili (Perdite) eserc. prec.	-1.785.780	-1.980.210
Utile da accantonare	-59.071	194.430
<i>Tot. Patrimonio Netto</i>	15.198.329	15.257.400
<i>Capitale di terzi</i>		
Debiti a medio/lungo	22.672.445	22.392.254
Debiti a breve	6.476.066	8.533.584
<i>Tot. Capitale di Terzi</i>	29.148.511	30.925.838
Totale passivo	44.346.840	46.183.237

Come innanzi riportato, i lavori sono stati collaudati il 23 luglio 2008 e, pertanto, dall'esercizio 2010 le immobilizzazioni relative all'opera realizzata non hanno subito variazioni in aumento, tranne che per la

capitalizzazione in diminuzione dei contributi relativi alle miglorie realizzate su beni di proprietà di terzi.

Si rimanda alla nota integrativa per gli opportuni prospetti tecnici.

Si informa che nel corso del mese di giugno 2010 il competente Ministero ha finalmente provveduto alla erogazione del contributo in conto capitale relativo al SAL finale dei lavori, ammontante all'importo di €. 3.124.816,09.

L'attivo circolante, nel 2010, si è perciò decrementato di 1,685 milioni di euro. Tale diminuzione è generata dall'incasso del predetto credito e dall'incremento dei crediti vantati verso la Regione Lazio a fronte della mancata erogazione delle anticipazioni in acconto da parte della Regione sulle miglorie realizzate sui beni di sua proprietà.

L'incremento di €. 280.191 dei "Debiti a medio/lungo" deriva principalmente dalla diminuzione di €. 735.364 del mutuo contratto con Unicredit (ex MCC) per la realizzazione del progetto di ampliamento e ristrutturazione del Centro agroalimentare all'Ingrosso di Fondi, e dall'incremento di €. 1.100.000, per la contabilizzazione dell'anticipazione annuale in acconto dovuta dalla Regione Lazio per il 2010.

Tra le passività a breve si evidenzia il decremento dell'esposizione verso le banche per 2,131 milioni di euro generato dal rimborso di parte delle anticipazioni concesse da entrambi gli istituti bancari soci della IMOF a fronte dell'incasso del saldo dei contributi a fondo perduto sopra citati.

Per quanto concerne un'analisi della situazione finanziaria riportiamo il seguente prospetto riepilogativo che indica le percentuali di impieghi e fonti.

Si ricorda che nel corso dell'esercizio il socio MOF SpA ha proceduto al versamento in conto aumento capitale sociale per euro 434.000 e, pertanto, alla data del 31.12.2010, risulta un credito residuo per versamenti in conto aumento capitale sociale di euro 1,370 milioni di euro.

FONTI	Anno 2010	Anno 2009
ATTIVO IMMOBILIZZATO	64,05%	61,84%
ATTIVO CORRENTE	35,95%	38,16%
<i>Totale impieghi</i>	100,00%	100,00%
IMPIEGHI	Anno 2010	Anno 2009
PATRIMONIO NETTO	34,27%	33,04%
CAPITALE DI TERZI	65,73%	66,96%
di cui "a breve"	14,60%	18,48%
di cui "a medio-lungo"	51,13%	48,49%
<i>Totale finanziamenti</i>	100,00%	100,00%

RICLASSIFICAZIONE FINANZIARIA DEL CONTO ECONOMICO

<i>COSTI</i>	<i>Anno</i>	
	2010	2009
Costi monetari		
6-Per materie prime, suss.di cons.e merci	0	10.155
7-Per servizi	186.001	184.382
8-Per godimento beni di terzi	103.291	103.291
<i>9-Per il personale</i>		
a) salari e stipendi	100.330	109.277
b) oneri sociali	30.369	33.856
14-Oneri diversi di gestione	123.931	111.175
17-Interessi e altri oneri finanziari	539.144	658.843
21-Oneri straordinari	23	620
22-Imposte sul reddito dell'esercizio	44.945	14.212
<i>Totale costi monetari</i>	1.128.035	1.225.810
Costi non monetari		
c) trattamento di fine rapporto	7.923	8.777
a) ammortamento immobil. Immateriali	0	667
b) ammortamento immobil. Materiali	13.265	13.265
<i>Totale costi non monetari</i>	21.188	22.708
26-Utile (perdita) dell'esercizio	-59.071	194.430
Totale generale	1.090.152	1.442.949
<i>RICAVI</i>		
Ricavi monetari		
1 Ricavi delle vendite e delle prestaz.	128.994	127.717
5-Altri ricavi e proventi	439.450	425.323
16-Altri proventi finanziari	520.192	832.334
20-Proventi straordinari	1.516	47.420
3-Variaz. Lav. In corso su ord.	0	10.155
<i>Totale ricavi monetari</i>	1.090.152	1.442.949
Ricavi non monetari		
<i>Totale ricavi non monetari</i>		
Totale generale	1.090.152	1.442.949

In applicazione delle vigenti disposizioni si riportano le seguenti analisi finanziarie al fine di fornire un'adeguata informazione sulla situazione della Società al 31 dicembre 2010

RENDICONTO FINANZIARIO

Fonti	Importi	Impieghi	Importi
Cash flow operativo	- 38.014	Aumenti di immobilizzazioni	295.742
Aumento passività consolidate	291.292	Liquidazione e trasferimento TFR	18.893
Versamenti c/sott. Capitale sociale	434.000		
<i>Totale fonti</i>	687.278	<i>Totale impieghi</i>	314.635
		<i>Var.ne di capitale circolante netto</i>	372.643
		<i>Totale a pareggio</i>	687.278

Fonti	%	Impieghi	%
Gestione reddituale	-5,53%	Aumenti di immobilizzazioni	43,03%
Aumento passività consolidate	42,38%	Liquidazione e trasferimento TFR	2,75%
Versamenti c/sott. Capitale sociale	63,15%		
<i>Totale fonti</i>	100,00%	<i>Totale impieghi</i>	45,78%
		<i>Variazione di capitale circolante netto</i>	54,22%
		<i>Totale a pareggio</i>	100,00%

Attraverso il suddetto prospetto è possibile individuare e ricostruire l'origine delle risorse finanziarie e la loro destinazione, nell'ambito della gestione d'impresa dell'esercizio in esame.

Il prospetto percentualizzato è quello di più chiara interpretazione, e può essere letto sia nel verso verticale che orizzontale.

La "lettura verticale" consente di conoscere la politica di reperimento delle risorse finanziarie (fonti) e la politica degli investimenti (impieghi). Soprattutto si può apprezzare la congruità delle risorse provenienti dalla gestione reddituale (cash flow) cioè la capacità di autofinanziamento dell'impresa.

La "lettura orizzontale" consente di individuare le correlazioni tra fonti e impieghi e quindi accertare l'esistenza di un equilibrio dinamico. Senz'altro vi è equilibrio finanziario quando il flusso di autofinanziamento riesce a coprire tutti i flussi degli impieghi.

Il "Cash Flow Operativo" è il flusso monetario generato dall'attività operativa di esercizio, dopo aver

rimosso dal reddito d'esercizio tutti i costi e ricavi non monetari, cioè quei costi e quei ricavi che non danno luogo rispettivamente ad uscite o entrate monetarie.

DETERMINAZIONE DEL CASH FLOW		Anno 2010
	Utile (Perdita) d'esercizio	- 59.071
"+"	Costi non monetari	21.057
"-"	Ricavi non monetari	
"-"	Storni da TFR	
	Cash flow operativo	- 38.014

Al 31.12.2010 la Società non detiene azioni proprie né di altre società.

Alla data del 31.12.2010, i dipendenti della società sono pari a n. 3 unità e non hanno subito variazioni rispetto al 31.12.2009.

Si ricorda che l'Assemblea dei Soci del 16.12.2005 ha modificato lo statuto sociale adeguandolo alla nuova normativa ed alle previsioni del nuovo piano economico, stabilendo, tra l'altro, che la società è amministrata da un amministratore unico.

L'amministratore unico non detiene partecipazioni azionarie della IMOF SpA e non sono stati previsti piani di stock options.

Questi sono i dati maggiormente significativi del bilancio d'esercizio che andiamo ad approvare.

Signori azionisti, come già prima anticipato, prima di concludere la presente relazione necessita aggiornarVi sugli sviluppi del contenzioso attivato sulle riserve iscritte sul collaudo finale dall'impresa appaltatrice Borini Costruzioni SpA in liquidazione ed in concordato preventivo, cosicché Voi tutti possiate avere ben chiaro il quadro del contenzioso ancora in atto sulla questione.

I nostri legali hanno depositato memoria di costituzione con controricorso riconvenzionale nei confronti della Ditta per tutte le inadempienze rilevate dal RUP nella sua Relazione finale approvata dall'assemblea dello scorso 12 ottobre 2009

Come relazionato in sede di bilanci degli ultimi esercizi, infatti, per una breve memo riepilogativa a beneficio dei signori azionisti, si ricorda che - nonostante l'Impresa avesse dichiarato la fine lavori alla data del 31 dicembre 2003 e in data 12 gennaio 2004 la Direzione Lavori avesse emesso il relativo Certificato dando all'Impresa termine di legge di giorni 60 per il completamento, compiuto ed a perfetta regola d'arte, di tutte le lavorazioni e forniture - alla scadenza del 60° giorno previsto i lavori non sono

stati per nulla ultimati. Né sono stati completati, purtroppo, fino al mese di ottobre 2005 allorquando la Borini Costruzioni Spa è stata posta in liquidazione volontaria ed in concordato preventivo.

La Commissione di Collaudo, nelle sue visite di controllo, ha constatato che i lavori non potevano essere collaudati e, dopo aver preso atto della materiale impossibilità da parte dell'Impresa Borini di poter procedere alla esecuzione dei necessari interventi a causa del sopraggiunto stato di società in liquidazione e in amministrazione controllata, in data 11 aprile 2006, ha disposto che la IMOF SpA procedesse d'ufficio ed in danno dell'Impresa appaltatrice alla esecuzione di tali interventi.

La società si è, quindi, attivata, con l'assistenza della Direzione Lavori e soprattutto dello Studio legale Cancrini & Piselli con noi convenzionato, alla predisposizione delle corrette procedure previste dalle normative in materia.

Per la necessaria assistenza tecnica sia per la fase di definizione progettuale degli interventi che per la fase dei necessari controlli in fase esecutiva, è stato affidato apposito incarico alla società SPS Ingegneria e Costruzioni Srl, con sede in Santa Maria a Vico (CE) in Via Nazionale 250, partita IVA 03220920619, il cui amministratore ing. Salvatore Pascarella è tecnico di riconosciute capacità oltre che di comprovata esperienza acquisita in particolare proprio sul cantiere dell'appalto dei lavori del MOF, per essere stato sino al mese di maggio 2005 collaboratore e rappresentante della stessa Direzione Lavori - ma oggi amministratore della SPS e professionalmente non più in rapporti di alcun genere né con il Direttore dei Lavori né con la società Delle Vittorie, né con Studio Valle - e, quindi, in possesso di tutte le dovute conoscenze e competenze specifiche sugli interventi da effettuare.

Abbiamo poi attivato due distinte linee di credito presso la Banca Popolare di Fondi e Capitalia SpA, così da acquisire le necessarie risorse finanziarie per far fronte ai costi relativi agli interventi richiesti, nelle more del collaudo finale e dell'acquisizione da parte del Ministero dell'ultima tranche dei contributi assentiti. Tutti i costi subiti da questa operazione, ovviamente, sono stati sostenuti in danno all'Impresa Borini, con detrazione conseguente sul saldo finale a suo favore.

Nel corso del mese di settembre 2006 sono state esperite tutte le procedure di legge per l'affidamento dei lavori. Sono poi stati affidati i lavori alle ditte che hanno presentato le offerte maggiormente vantaggiose e i lavori sono stati tutti completati al 30 ottobre 2007.

In data 15 novembre 2007 il Direttore dei Lavori ha emesso il certificato finale di ultimazione dei lavori e in data 18 dicembre 2007 lo stesso Direttore dei lavori ha emesso anche la relazione sul conto finale dei lavori.

Dalle risultanze di detta relazione risulta un nostro debito residuo a favore dell'impresa appaltatrice (calcolato alla data del 31.12.2007) di euro 606.575 già al netto dei costi per i lavori in danno e degli oneri finanziari sostenuti per le anticipazioni corrisposte all'impresa.

Come anticipato in sede di relazione al bilancio 2008, la competente Commissione Ministeriale per il collaudo tecnico ed amministrativo dell'appalto, in data 23 luglio 2008 ha emesso il Certificato finale di collaudo e la Relazione finale sul programma di spesa.

Con l'emissione di tali atti, i lavori del complessivo appalto ex legge 41/86 per la realizzazione del nuovo Centro Agroalimentare di Fondi sono stati dichiarati definitivamente conclusi e collaudati.

Con i medesimi atti, la Commissione Ministeriale ha accertato:

1. che i lavori si sono conclusi senza alcuna variazione di spesa rispetto al complessivo importo ammesso a finanziamento dal Ministero: lire 75.631.095.138 (euro 39.060.201);

2. che gli interessi sostenuti dalla IMOF per le anticipazioni corrisposte all'impresa appaltatrice, in deroga alle condizioni di appalto, e da detrarre dall'importo ancora da corrispondere alla predetta impresa, ammontano - alla data del 31.12.2007 - a lire 2.229.168.591 (euro 1.151.269);

3. che l'importo dei lavori eseguiti d'ufficio dalla IMOF ed in danno dell'impresa appaltatrice, su disposizione della stessa Commissione di Collaudo, e da detrarre dall'importo ancora da corrispondere alla predetta impresa, ammontano - a consuntivo degli interventi eseguiti - a lire 2.110.055.538 (euro 1.089.753);

4. che, conseguentemente, il residuo importo che la IMOF deve ancora corrispondere all'impresa appaltatrice per il saldo finale dell'importo contrattuale dei lavori (calcolato alla data del 31.12.2007) corrisponde di euro 606,575 già al netto dei costi per i lavori in danno e degli oneri finanziari sostenuti per le anticipazioni corrisposte all'impresa.

Con tali atti, quindi, sono state confermate tutte le registrazioni contabili e tutte le conclusioni già contenute nel Certificato di fine lavori e nella Relazione sul conto finale emessi dal Direttore dei Lavori.

L'emissione del Certificato finale di collaudo ci ha consentito agli inizi di settembre 2008 di richiedere al Ministero finanziatore l'erogazione del saldo finale dei contributi in conto capitale.

L'erogazione di tali somme è poi avvenuta nel corso del mese di giugno 2010, consentendoci di alleggerire gli ingenti oneri finanziari sino ad allora pagati per l'indebitamento bancario attivato per effettuare le anticipazioni in acconto all'impresa appaltatrice di cui prima si è fatto cenno.

Sul Certificato finale di collaudo sono state iscritte riserve da parte della Borini costruzioni Spa inerenti sia gli importi dei lavori in danno che la detrazione degli interessi iscritta sul Registro di contabilità dei lavori da parte del Direttore dei Lavori e fatta propria dalla Commissione Ministeriale nel Certificato finale di collaudo.

In proposito si segnala però che:

1. già in sede di sottoscrizione del Certificato finale di collaudo, il Direttore dei Lavori ha respinto tutte le predette riserve in quanto infondate in fatto ed in diritto rispetto all'esito dei lavori;

2. analoga annotazione il Direttore dei Lavori l'ha riportata sul Registro di contabilità dei lavori;

3. questo organo amministrativo, anche nella sua veste di RUP, non ha mai sottoscritto il Certificato finale di collaudo in quanto non contenente tutta una serie di detrazioni ed addebiti a carico dell'impresa appaltatrice.

Dopo l'emissione del Certificato finale di collaudo, questo organo amministrativo, nella sua veste di RUP (Responsabile Unico del Procedimento), acquisite le previste relazioni riservate da parte della Commissione di Collaudo e del Direttore dei lavori, ha emesso la propria Relazione sul conto finale nella

quale sono state dettagliatamente elencate le manchevolezze dell'impresa, consistenti nella non corretta realizzazione di tutte le dorsali degli impianti di media e bassa tensione che, a parere della stessa Commissione, ne pregiudicano la durata in piena efficienza secondo i dettami del fornitore degli impianti (cavi), nonché della buona regola dell'arte. Inoltre, essendo stato il Certificato finale di collaudo emesso solo in data 23 luglio 2008 (cioè ben oltre la data del 31.12.2007) non potevano essere accettate soltanto fino a tale data le detrazioni degli interessi dovuti dall'appaltatore alla IMOF, ma dovevano essere quantificati ed addebitati (con inserimento nel Certificato di collaudo) quantomeno anche quelli fino alla data del 31.12.2008, data presumibile di probabile incasso dal Ministero dell'ultima tranche di contributo in conto capitale.

Questo organo amministrativo interessò comunque immediatamente l'avv. Cancrini, con noi convenzionato, affinché predisponesse tutti gli accorgimenti e gli atti necessari a contrastare le pretese della Borini ed a creare le condizioni per il pieno soddisfo di quanto preteso, invece, dalla nostra società per i motivi innanzi esposti. In proposito, giova certamente informare che lo stesso avv. Cancrini, come gli azionisti già fanno uno dei maggiori esperti a livello nazionale in materia di lavori pubblici, considera le riserve della Borini assolutamente non rilevanti, in quanto del tutto pretestuose ed immotivate.

Nell'occasione, l'avv. Cancrini predispose una argomentata azione di contrasto e di rivendicazione nei confronti della Borini, con ipotesi di rivalsa su tutte le somme ancora residue da corrispondere.

Successivamente, la Borini Spa in liquidazione ed in concordato preventivo, in data 22.09.2009 ha notificato alla nostra società un atto di citazione con il quale la stessa rivendica quanto già scritto nelle menzionate riserve. E cioè:

- 1) l'addebito dell'importo dei lavori fatti eseguire dalla Commissione ministeriale di collaudo alla IMOF SpA, in suo danno;
- 2) la detrazione degli interessi sulle anticipazioni corrisposte dalla IMOF SpA alla stessa Borini;
- 3) il riconoscimento di interessi attivi per la Borini sul preteso ritardato pagamento.

La IMOF SpA si è costituita in giudizio respingendo tutte le richieste della Borini e richiedendo invece, in via riconvenzionale, i danni e relativi interessi ritenendo le stesse del tutto immotivate e prive di fondamento.

Sull'intera questione vale riportare pedissequamente quanto già deliberato dall'assemblea dei soci dello scorso 12 ottobre 2009, allorquando venne lungamente dibattuto il medesimo argomento nell'ambito della discussione sulla relazione sul conto finale redatta dal RUP.

In quella sede tutti i soci sono stati edotti ed hanno preso atto che il RUP nella predetta relazione ha respinto tutte le riserve della Borini ed ha effettuato, invece, un "addebito riconvenzionale all'appaltatore" di euro 6.715.405,66, da cui va detratto il credito stabilito dalla Commissione di collaudo nel certificato finale, pari a €. 606.574,85, per cui, la Borini deve alla IMOF in via riconvenzionale la somma di €. 6.108.830,81.

Ai soci sono stati illustrati in dettaglio gli addebiti che il RUP ha effettuato nei confronti della Borini nella propria Relazione sul conto finale dei lavori, nonché i possibili effetti degli addebiti riconvenzionali

chiesti all'impresa.

A questo proposito, il RUP ha fatto riferimento in primo luogo alla voce n. 33 del certificato di collaudo, nella quale la Commissione raccomanda al Committente di procedere ad un "controllo sistematico" della corretta funzionalità dei cavi di bassa e media tensione, senza procedere né a richiedere un intervento riparativo in danno dell'impresa né tanto meno ad effettuare un deprezzamento dell'opera.

La problematica è stata rilevata dalla Commissione di collaudo nel corso delle varie visite ma non è stata poi inserita tra le esecuzioni dei lavori ex art. 24, comma 1, legge 109/1994 e smi.

Successivamente (vedasi in particolare i verbali delle visite di collaudo effettuate nel corso del 2008), non potendo più intervenire senza rinviare ancora il collaudo finale e chiedere al Committente di procedere ad ulteriore intervento "riparativo", la commissione ha optato per la raccomandazione citata senza effettuare il corrispondente deprezzamento in danno dell'Appaltatore, come prevede la legge.

Si tratta dell'installazione della dorsale (anello) dei cavi di bassa tensione, elemento essenziale della complessiva impiantistica elettrica del Centro Agroalimentare, che la stessa Commissione Ministeriale ha accertato essere in costante permanenza in acqua di falda, mentre le caratteristiche tecniche fornite dal costruttore dei cavi dichiarano che essi possono stare in immersione soltanto in modo saltuario.

L'installazione di tale tipologia di cavi non risulta quindi conforme alle prescrizioni di gara e di appalto per cui gli stessi sarebbero stati da sostituire, ovvero si sarebbe dovuto realizzare un adeguato sistema di sollevamento acqua automatizzato, così da impedire il loro permanere in costante immersione in quanto, una tale situazione di fatto, ne riduce di almeno un terzo la durata in vita e, fatto ancora più delicato, può creare possibili rotture nei punti dove i cavi fuoriescono dall'acqua per l'alimentazione degli edifici.

Cioè, la costante situazione di escursione termica "bagnato/asciutto" in quei punti può determinare rotture delle guaine protettive dei cavi.

Il RUP riporta nella sua relazione un lungo e dettagliato elenco di atti e documenti di appalti (verbali della Commissione di collaudo, segnalazioni e note dell'ufficio tecnico IMOF in corso dei lavori, norme e disposizioni varie in materia, ecc) nei quali si fa riferimento a tale problematica.

Il Responsabile del Procedimento ha ritenuto, pertanto, di non potersi sottrarre all'incombenza di dover effettuare - in detrazione all'Appaltatore - una sia pure prudente valutazione per il deprezzamento insorgente in capo al Committente per aver ricevuto in consegna una parte di opera così rilevante ed essenziale per l'ordinario funzionamento degli impianti elettrici del Centro agroalimentare che non è corrispondente ai patti contrattuali e, quindi, al prezzo pattuito.

Ai fini della quantificazione del deprezzamento si deve considerare che il valore di appalto di tale parte di opera (anno 1996) è stato di circa 900 mila euro. L'intervento di sostituzione comporterebbe il rifacimento a valori attuali, stimabili in un valore pressoché doppio. Ai quali dovrebbero aggiungersi tutti gli oneri straordinari per effettuare tale sostituzione ad attività operative del mercato in corso e quindi con lavori da doversi eseguire di notte o nei giorni festivi per non interrompere il normale corso delle

attività ed evitare ulteriori danni.

Ovvero, in alternativa, si deve ritenere che la vita media dell'opera è ridotta ad un terzo della durata normale prevista, da calcolarsi sulla base dei costi e degli oneri sopra indicati.

Il RUP ha quantificato il deprezzamento in 2.500.000 euro da portare in detrazione dell'appaltatore.

Sempre nel certificato di collaudo (pagina 19) la stessa commissione afferma: *"sono rimasti a carico della Committente le seguenti opere:*

- *B4.01 Condizionamento (condizionamento CEDI) - valore da 4ª perizia di variante € 14.700,00*
- *B6.02 Variante migliorativa (raccoltori per raccolta differenziata) - valore 4ª perizia di variante € 51.650,00"*

La commissione inopinatamente non ha effettuato la dovuta decurtazione per queste mancate realizzazioni.

Il valore di acquisto di tali opere al momento della redazione della Relazione è stato stimato almeno in 100.000 euro, da portare in detrazione dell'appaltatore.

Nel certificato di collaudo non sono state applicate le penali contrattuali per ritardi nell'ultimazione dei lavori che, in base ai patti contrattuali si sarebbero dovuti concludere definitivamente entro il 31.12.2003 ma che, invece, per inadempimento dell'Appaltatore, si sono potuti dichiarare effettivamente completati soltanto alla data del 15.11.2007. Cioè con ben 1.414 giorni di ritardo. Ai quali pur volendo detrarre i 60 giorni prescritti, come per legge, dal Direttore dei Lavori per completare gli interventi per poter consentire il collaudo finale, residuano ancora 1.355 giorni di ritardo sui quali debbono essere applicate le penali contrattuali.

La quantificazione delle penali, calcolate sulla base dei criteri dettati dal contratto di appalto, assommano a 3.102.006,04 euro da portare in detrazione all'appaltatore.

Inoltre, successivamente alla emissione del certificato di collaudo, è emerso che il sistema di scarico fognario delle acque bianche realizzato dall'Appaltatore non risulta conforme alle normative in materia.

In buona sostanza è emerso che la rete fognaria delle acque bianche non tiene conto della separazione - prescritta per legge - delle acque piovane da quelle di lavaggio dei piazzali. In tal senso il Committente si è venuto perciò a trovare nella incombenza di dover realizzare dei depuratori per le acque bianche, ovvero a convogliare le stesse nelle acque nere per essere poi immesse nel depuratore pubblico.

Ma quest'ultima ipotesi non risulta comunque percorribile sia perché comporterebbe un incredibile costo per lo smaltimento dell'enorme quantità di scarichi da immettere, sia perché il depuratore pubblico non ha sufficiente capacità di assorbimento per una quantità di scarichi così rilevante.

Secondo il RUP, tale situazione si configura come vizio occulto o errata realizzazione di parte di opera in difformità dalle prescrizioni di gara e di appalto e, perciò, da addebitare all'appaltatore che per contratto ne ha assunto la piena responsabilità fino al decorrere di 10 anni dal certificato di collaudo.

E' stata acquisita una stima dei costi per la realizzazione dei depuratori richiesti, che è risultata essere almeno di 600.000,00 euro da portare in detrazione dell'appaltatore.

Infine, il RUP nella sua Relazione indica che, sulla base dei patti contrattuali, debbono essere addebitati all'Appaltatore gli ulteriori costi sostenuti dal Committente dopo la data del 31.12.2007 per oneri ed interessi bancari sulle anticipazioni corrisposte in deroga, atteso che la Commissione di collaudo ha computato e detratto soltanto quelli sostenuti fino a tale data. I patti contrattuali sottoscritti prevedono invece che la Borini è tenuta al riconoscimento di tali costi fino alla materiale erogazione del contributo finale da parte del Ministero. Quindi vanno computati e detratti i predetti ulteriori addebiti.

I computi effettuati dal RUP, calcolati allora alla data del 31.12.2010 (data di presunto incasso delle somme da parte del Ministero), ammontavano a 413.399,62 da portare ad ulteriore detrazione dell'appaltatore.

Il RUP ha così quantificato il valore complessivo delle detrazioni (con addebito di interessi al 31.12.2008) per deprezzamenti e/o addebiti successivi all'emissione del certificato finale di collaudo, in complessivi 6.715.405,66 da portare in ulteriore detrazione dell'appaltatore.

Pertanto, sulla base di quanto precede, tra Committente ed Appaltatore risulta un importo residuo a favore dell'appaltatore di 606.574,85 euro (come da certificato di collaudo) contro un importo da addebitare in detrazione al medesimo appaltatore di 6.715.405,66. Con un saldo negativo che la IMOF deve rivendicare in ripetizione dall'appaltatore fino al 31.12.2009 per 6.108.830,81 euro, ai quali vanno ora aggiunti ulteriori oneri per euro 113.543,32 fino alla data della materiale erogazione del contributo atteso da parte del Ministero.

Nell'ambito di quella stessa Assemblea dello scorso 12 ottobre 2009, questo organo amministrativo riferì degli incontri già avuti con gli studi legali convenzionati con la IMOF e comunicò che gli stessi studi stavano ultimando le valutazioni sulla citazione della Borini, la cui prima udienza era stata fissata per il mese di gennaio 2010.

A fronte di tali colloqui emergevano due possibilità, sulle quali l'assemblea venne chiamata ad esprimersi.

La prima è stata affacciata dagli stessi consulenti legali e mirava ad un bonario componimento del contenzioso che, a parere dei legali, si sarebbe potuto forse risolvere corrispondendo alla Borini un residuo importo di circa un milione di euro, a chiusura definitiva dell'appalto e con la conseguente rinuncia da parte di IMOF a qualsiasi rivendicazione ulteriore.

La seconda possibilità consisteva nella ovvia opposizione alla citazione e nella richiesta riconvenzionale delle somme quantificate dal RUP nella sua relazione, con conseguente richiesta di inserimento nel passivo della procedura concorsuale attivata dalla Borini e ammessa dal Tribunale di Torino.

Sempre in quella sede, questo organo amministrativo chiese comunque che l'Assemblea gli affidasse un mandato esplorativo per valutare, di concerto con gli studi legali convenzionati, le condizioni per una eventuale definizione transattiva del contenzioso, tenendo conto che, per aderire a una tale ipotesi, i soci avrebbero dovuto rendere disponibili le necessarie risorse.

Qualunque somma necessaria per addivenire ad una ipotesi transattiva con la Borini, avrebbe dovuto

essere necessariamente resa disponibile dai soci. Contestualmente la IMOF avrebbe dovuto anche rinunciare ad ogni pretesa riconvenzionale nei confronti della Borini. Questi sono stati gli elementi su cui l'assemblea del 12 ottobre 2009 venne chiamata a deliberare.

Nella medesima Assemblea, lo stesso Presidente del Collegio sindacale - Avallone - ebbe ad illustrare la normativa in materia di procedure concorsuali e si soffermò sulla circostanza che la normativa adottata dalla Borini quale motivo di interruzione della maturazione degli interessi a seguito della sua messa in procedura concorsuale, non può essere applicata alla IMOF in quanto non si è in presenza di un finanziamento ma di un'operazione di anticipazione connessa alla realizzazione di un appalto e, quindi, di costi che la IMOF ha sostenuto e sta sostenendo per tale anticipazione.

A conclusione dei lavori, tutti i soci, all'unanimità, deliberarono:

1. di ratificare la Relazione del RUP sul conto finale, comprese le determinazioni ivi espresse sulle riserve dell'appaltatore;
2. di approvare e fare proprie i contenuti della suddetta relazione, comprese le determinazioni ivi espresse sulle riserve dell'appaltatore;
3. di costituirsi in giudizio avverso l'atto di citazione della Borini Costruzioni Spa in liquidazione ed in concordato preventivo, notificato alla IMOF SpA in data 22 settembre 2009;
4. di dare mandato all'Amministratore unico di esplorare tutte eventuali possibilità per una definizione transattiva del contenzioso con la Borini Costruzioni Spa in liquidazione ed in concordato preventivo, da sottoporre comunque all'approvazione di una nuova assemblea dei soci.

Fino alla data dello scorso 31 dicembre 2010, mentre la società si è costituita in giudizio contestando le pretese della Borini e rivendicando in via riconvenzionale tutte le somme risultanti dalla relazione del RUP, non si erano però create le condizioni per dare seguito ad una ipotesi di definizione transattiva.

Agli inizi del corrente anno 2011, invece, in occasione di una udienza nella quale si discuteva la concessione di un decreto ingiuntivo richiesto dalla Borini per le somme da essa asseritamente pretese e da noi non contestate risultanti dal certificato di collaudo finale in euro 606.574,85, i legali del commissario giudiziale nominato per la procedura concorsuale hanno avanzato una ipotesi di transazione a stralcio definitivo sulla base di 6/700 mila euro.

Questo Organo amministrativo ha rappresentato loro che una tale ipotesi avrebbe potuto essere presa in considerazione al momento della emissione del certificato finale di collaudo, ma non ora. In questo momento le disponibilità finanziarie della società non consentono di aderire ad alcuna opzione transattiva.

Successivamente il Tribunale non ha concesso il decreto ingiuntivo ed ha nominato una CTU con l'incarico di accertare la veridicità ed effettività delle nostre domande riconvenzionali.

Al momento è in corso la CTU.

Per tutto quanto sopra evidenziato, ancorché gli stessi legali convenzionati rispondendo ad uno specifico quesito posto loro dal nostro Collegio Sindacale abbiano prudentemente relazionato che esiste pur sempre una remota possibilità - come del resto in tutti i giudizi - che il Tribunale possa accogliere magari anche parzialmente le pretese della Borini, questo Organo amministrativo non ha ritenuto di costituire in bilancio alcun fondo di riserva sullo specifico. E ciò non tanto per la ferma convinzione personale che la posizione della IMOF è una posizione vincente, ma perché su questa posizione vi è stato il sostegno forse ancora più convinto e la ferma determinazione già espressa in modo chiaro da tutti i soci nella richiamata deliberazione assembleare del 12 ottobre 2009.

Del resto, come anche ribadito nella trattazione del punto nell'assemblea del 12 ottobre 2009, i soci sono pienamente consci che sia una eventuale malaugurata ipotesi in cui venga riconosciuta una qualche ragione alla Borini per le sue pretese, sia anche una eventuale transazione bonaria della vertenza, non potranno che comportare un impegno finanziario diretto dei soci stessi per soddisfare l'una o l'altra ipotesi. Ma siamo fiduciosi che così non sarà.

Per queste ragioni, l'organo amministrativo ha ritenuto di non appostare in bilancio alcuna voce di accantonamento di somme a questo titolo.

Signori azionisti, quello che sottoponiamo alla Vostra approvazione è un bilancio corretto e trasparente, che evidenzia un sostanziale pareggio dal momento che registra una perdita d'esercizio di - euro 59.071.

Su tale risultato necessita però evidenziare diversi elementi che - sia in positivo, ma purtroppo anche in negativo - contribuiscono al suo risultato, senza i quali avremmo potuto registrare una perdita di notevole consistenza ma, in modo inverso, anche utili assai più elevati.

Come ogni azionista ha ormai ben presente sin dall'approvazione del nuovo Piano economico-finanziario, approvazione intervenuta con DGR n. 1084 del 29.11.2005 e poi resa esecutiva dall'assemblea straordinaria del 16 dicembre 2005, infatti, con la messa a pieno regime del nuovo piano la nostra società avrebbe dovuto conseguire nel corso degli anni dal 2005 a seguire degli utili di esercizio tali da consentire il recupero delle ingenti perdite accumulate fino al 2004 per le note vicende conseguenti ad intervenute modifiche normative in materia fiscale, non preventivabili in sede di adozione del primo Piano economico finanziario approvato nell'anno 1997.

I notevoli effetti positivi susseguenti all'approvazione del nuovo piano economico-finanziario si sono immediatamente riverberati sulla nostra società fin nell'esercizio chiuso al 31.12.2005, esercizio nel quale abbiamo registrato un utile pari a + €. 259.211 rispetto al risultato del precedente esercizio che riportava invece una perdita pari a - €. 886.115. Utili conseguiti nonostante le circostanze negative rispetto alle previsioni del nuovo piano, di cui appresso meglio esporremo. Tali effetti positivi si sono poi riverberati almeno formalmente negli esercizi successivi.

Ricordiamo, infatti, che il nuovo Piano - così come determinato con la DGR n. 1084/2005 e

deliberato dalle rispettive assemblee delle società IMOF SpA e MOF SpA - è stato elaborato nel rigoroso rispetto dei principi fondamentali già statuiti nel precedente piano (1997), nonché sulla base delle specifiche indicazioni date dagli azionisti ad entrambi gli organi amministrativi, indicazioni che qui si riportano in sintesi:

1. Equilibrio economico-finanziario delle società IMOF e MOF SpA;
2. Salvaguardia del valore dell'investimento iniziale dei soci pubblici e privati;
3. Assorbimento e recupero - nell'ambito della dinamica del nuovo piano - anche delle perdite d'esercizio degli anni precedenti della IMOF SpA, mediante contabilizzazione di programmate sopravvenienze attive;

4. 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 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;

5. Completo riconoscimento a favore del socio Euromof - mediante adozione di ogni adeguato strumento - di una partecipazione al capitale sociale della MOF SpA e/o della IMOF SpA integralmente commisurato agli oneri sostenuti dalla MOF SpA per effetto di quanto previsto nei punti precedenti, resi possibili solo grazie al complessivo impegno garantito da parte degli operatori.

Tutti questi obiettivi avrebbero potuto essere integralmente conseguiti con la effettiva messa a regime del nuovo Piano. Ed a patto che tutti gli adempimenti, gli obblighi e gli impegni assunti da ognuno dei soggetti interessati venissero rigorosamente rispettati.

Gli atti e gli elaborati del nuovo Piano sono costituiti dal documento denominato "Determinazioni esecutive 6 dicembre 1996 (approvate il 29.10.1997) - ex art. 17 dell'Atto di concessione d'uso e di affidamento in gestione tra Regione Lazio, IMOF SpA e MOF SpA" (modifiche ed integrazioni) e dai relativi allegati "A", "B", "C" e "D" che, dopo l'approvazione della Giunta regionale e dei soci di entrambe le società, sono andati a sostituire gli atti relativi del precedente piano.

E' utile anche ricordare che l'approvazione del nuovo piano si è reso possibile perché la Regione Lazio, con l'approvazione della legge regionale n. 9 del 17.02.2005, all'articolo 76, comma 5, ha stabilito che: *"la Giunta regionale con propria deliberazione stabilisce le modalità ed i tempi di pagamento delle migliorie apportate dalla società IMOF SpA - partecipata dalla Regione Lazio - sull'immobile "MOF - Mercato Ortofrutticolo di Fondi" di proprietà della Regione stessa..."*, preconstituendo in tal modo gli elementi fondamentali per l'approvazione (poi avvenuta) del nuovo Piano da parte delle società IMOF e MOF.

Per le ragioni che appresso esporremo, riteniamo ancora più utile sottolineare anche in questa sede la grande valenza che l'approvazione di tale atto riveste per l'economia della nostra società e, soprattutto, per l'economia delle aziende degli operatori del MOF. Così come dobbiamo altresì evidenziare gli effetti assolutamente negativi che il mancato e rigoroso rispetto di tutto quanto stabilito

nel nuovo piano determina per il patrimonio della nostra controllata IMOF SpA e, per conseguenza, per il patrimonio della nostra società.

Dobbiamo perciò anche quest'anno denunciare ai signori azionisti che alla data del 31.12.2010 la Regione Lazio - contrariamente agli impegni assunti con l'approvazione del nuovo piano economico - ha corrisposto soltanto una delle 6 tranches scadute di anticipazioni in acconto da € 1.100.000 per il pagamento delle migliorie apportate al vecchio mercato. E ciò, nonostante la specifica deliberazione di Giunta regionale anzi richiamata, nonostante l'approvazione del nuovo piano economico in sede assembleare e, soprattutto, nonostante la sottoscrizione della modifica della convenzione IMOF/MOF/Regione con la quale si è statuito che la Regione avrebbe dovuto corrispondere entro il 30 aprile di ogni anno (per il periodo 2005 - 2024) 1.100.000 euro per i primi nove anni e 540.000 euro per i successivi 11.

Alla data del 31.12.2010 risultano perciò non corrisposte 5 tranches per un valore di 5.500 mila euro, che sono divenute 6 nel corso del corrente anno, per un valore di 6.600 mila euro. Ciò sta comportando per la nostra società un notevolissimo problema di liquidità ed un pesantissimo aggravio di oneri e costi a causa del forzoso ricorso ad un pesante indebitamento bancario cui è dovuta ricorrere per fronteggiare gli impegni aziendali.

Su tale presupposto la IMOF, nel segnalare le proprie crescenti difficoltà per poter onorare le rate del mutuo alle scadenze stabilite, è stata costretta a richiedere alla controllante MOF SpA - richiesta alla quale essa ha poi aderito - di avallare la nostra domanda inoltrata ad MCC per la rimodulazione del mutuo originario, con una diminuzione di circa il 40% delle rate semestrali ed una rata finale di circa 4,5 milioni di euro, utilizzando una facoltà prevista dalla circolare del Ministero delle Attività Produttive del 2 marzo 2005 n. 1188006. La richiesta è stata poi accolta da MCC e, verso la fine dell'anno 2008, la IMOF - con l'avallo della controllante MOF SpA, abbiamo proceduto a stipulare nuovo contratto con MCC con la rimodulazione del mutuo nei nuovi termini sopra indicati.

Ciò nonostante, non possiamo non segnalare ai signori azionisti che gli utili conseguiti dalla IMOF dall'anno 2006 in poi (prima evidenziati) sono stati ben al di sotto di quelli pianificati dal nuovo piano economico-finanziario; utili che il medesimo piano aveva programmato per poter consentire il pieno recupero delle ingenti perdite (2,800 milioni di euro) accumulate dalla partecipata IMOF negli anni sino al 2004 e consentire così a tutti gli azionisti il pieno recupero della propria partecipazione societaria.

Gli effetti che hanno inciso in maniera gravemente negativa sul corretto ed ordinato sviluppo del nuovo piano economico-finanziario sono da addebitarsi esclusivamente al socio Regione Lazio, responsabile del mancato rispetto dei termini di corresponsione (anzi, sino ad ora di una sola tranche su sette scadute) delle anticipazioni annuali convenute con gli atti deliberati e sottoscritti. Questa inattesa inadempienza ha costituito e costituisce una assoluta negatività per l'equilibrio economico e finanziario della IMOF ed ha comportato e sta tuttora comportando un corrispondente disequilibrio anche per la controllante MOF SpA e, per conseguenza, per l'equilibrio delle stesse aziende degli

operatori.

Infatti, il forzoso indebitamento cui la IMOF è dovuta ricorrere ha comportato sin dall'anno 2006, anno di prima applicazione sostanziale del nuovo piano, il pagamento di ingenti oneri finanziari e, conseguentemente, l'impossibilità per la nostra società di poter conseguire gli utili preventivati e poter ripristinare la piena interezza della partecipazione azionaria di tutti gli azionisti, come specificatamente invece previsto dal nuovo piano economico-finanziario approvato. Con particolare danno, innanzitutto, per la controllante MOF SpA che della IMOF detiene la maggiore quota di partecipazione.

Fino all'esercizio 2007 la IMOF ha evitato di aprire il contenzioso con la Regione, riservandosi eventuali rivendicazioni successivamente alla messa a pieno regime delle erogazioni di cui si parla; e ciò sia con lo scopo di evitare contrasti istituzionali con la Regione, sia perché il bilancio della IMOF - pur subendo negativamente l'incidenza degli ingenti oneri bancari anzi detti - presentava sino a quell'anno comunque un esito sempre positivo.

Con la conclusione dell'appalto ex legge 41/86 che ha assorbito in conto investimenti i costi tecnici e generali della società, non incidendo sul proprio conto economico, la IMOF si è ritrovata al termine dell'esercizio 2008 - concluso l'investimento - a dover registrare perdite per diverse centinaia di migliaia di euro, ove avesse ancora rinviato le procedure di messa in mora della Regione con contestuale addebito e richiesta a quest'ultima di ripetizione degli oneri bancari sostenuti per il mancato incasso, anno per anno, delle anticipazioni in acconto previste dalla più volte richiamata DGR 1084/2005, dalle delibere assembleari di IMOF e MOF del 16.12.2005 e dalle sottoscritte modifiche all'originario contratto di concessione d'uso e di affidamento in gestione del 3 marzo 1995.

E solo dopo aver formalizzato tale diffida e messa in mora la IMOF ha potuto redigere i bilanci d'esercizio dal 2008 in poi, appostando tra i ricavi anche gli oneri imputati e richiesti alla Regione Lazio.

La IMOF ha in seguito attivato anche una richiesta giudiziale di emissione di un decreto ingiuntivo nei confronti della Regione per il mancato pagamento dell'importo di euro 4.400 milioni alla data del 31.12.2009. In proposito è fissata l'udienza per il prossimo autunno. In proposito si sono tenute diverse udienze nelle quali gli stessi legali della Regione hanno rappresentato che erano in corso incontri tra le parti per dirimere la questione ed il Tribunale ha disposto diversi rinvii. La prossima udienza è stata fissata al 5 ottobre 2011.

Inel corso degli ultimi anni la nostra società è dovuta ricorrere diverse volte ad anticipazioni finanziarie da parte della controllante MOF SpA per centinaia di migliaia di euro per far fronte ai ratei di mutuo e, almeno in parte, ai costi di gestione corrente e ad alcuni dei più pressanti creditori.

Ciò nonostante, la IMOF è stata costretta ad accendere anche un ultimo finanziamento presso la Banca Popolare di Fondi per l'importo di un milione di euro per fronteggiare l'incalzare dei creditori che, non ottenendo soddisfazione ai propri crediti, alcuni datati di oltre tre, quattro ed anche cinque anni, avevano principiato ad attivare intimazioni e richieste di decreti ingiuntivi.

In conclusione, si evidenzia che, alla data del 31.12.2010, la IMOF vanta un credito complessivo nei confronti della Regione Lazio per l'incredibile importo di oltre 7.100.000 euro, di cui 5.500.000 euro per

ratei di anticipazioni scadute e non ancora pagate e 1.605.000 per oneri bancari ed interessi sostenuti per il forzoso ricorso all'indebitamento bancario.

A tale importo deve anche essere sommato il rateo di anticipazione scaduta e non pagata alla data del 30 aprile 2011. Per cui, alla data della presente relazione il credito della IMOF è salito addirittura ad **euro 9.204.868,65**. La situazione è divenuta quindi assolutamente insopportabile e rischia di portare la società al collasso. Altrettanto rischio lo corre la nostra controllante MOF SpA che ne detiene appunto il controllo ma ne ha assunto anche la garanzia finanziaria nei confronti delle banche creditrici.

Questa incresciosa situazione, unita alla inverosimile pretesa della Regione di un canone ordinario a valore commerciale, **pone la nostra società davanti ad una situazione che si potrebbe definire grottesca se non fosse effettivamente drammatica sotto l'aspetto societario e patrimoniale.**

Tutto ciò, a parere di questo organo amministrativo, va a tutto discapito degli altri azionisti, atteso che le mancate erogazioni nei termini stabiliti hanno comportato oneri bancari quantificati, sulla base degli estratti conto bancari per il periodo 2005-2010 quantificati in euro 812.639 per il periodo 2005-2008, euro 384.935,58 per l'anno 2009 ed euro 406.630,71 per l'anno 2010. Fino a raggiungere l'incredibile somma di **euro 1.604.868,65**. Oneri che, ancorché richiesti in ripetizione, stanno letteralmente asfissando la situazione finanziaria della società che ha ormai difficoltà a pagare anche gli stipendi ai propri dipendenti.

Lo stesso Collegio Sindacale nel corso delle proprie riunioni collegiali ha più volte rilevato il depauperamento del patrimonio societario causato dalle inadempienze regionali, sollecitando l'organo amministrativo ad attivare ogni necessaria iniziativa di legge per diffidare e mettere in mora la Regione Lazio, inadempiente, con addebito di tutti gli oneri subiti dalla società per sua colpa ed a salvaguardia, oltre che del patrimonio societario, anche del patrimonio azionario di tutti gli altri soci.

Abbiamo ritenuto necessario dare questa dettagliata informativa agli azionisti per non essere inadempienti nei loro confronti nel segnalare che gli effetti negativi della situazione narrata si ripercuotono sulla situazione finanziaria ma anche patrimoniale della nostra società, ma anche di tutti gli azionisti e, in particolare, della controllante MOF SpA, atteso che essa detiene il 52% della nostra società. E tenuto anche conto che alcuni degli azionisti di MOF sono a loro volta anche azionisti della IMOF.

Per quanto riguarda questo organo amministrativo garantiamo, che non ci sottrarremo certamente - come già stiamo facendo in ogni sede - dal mettere in mora e richiedere alla Regione Lazio, anche nella sua qualità di azionista, ogni ristoro degli ingenti danni patrimoniali e di immagine che ha arrecato alla nostra società. E ciò a tutela della integrità patrimoniale della società ma anche di quella degli stessi azionisti.

Siamo altrettanto impegnati a ricercare costantemente con il nuovo governo regionale ogni possibile convergenza utile a ripristinare la estrema positività che da sempre ha caratterizzato i reciproci rapporti prima degli eventi appena narrati. Su tale presupposto, siamo fiduciosi che il nuovo governo

regionale saprà ben comprendere la grave difficoltà finanziaria in cui sono state poste sia la IMOF che la MOF SpA a causa dei ritardi nelle regolari erogazioni delle somme dovute e saprà adottare ogni utile iniziativa o atto che possa compensare anche gli oneri indebitamente sostenuti per tali ritardi. Così evitando agli azionisti di entrambe le società il depauperamento della propria partecipazione azionaria, in aperta antitesi con quanto previsto dal nuovo piano economico approvato e reso operativo dalla stessa Regione Lazio con la Deliberazione della Giunta Regionale n. 1084 del 29.11.2005.

E' stato gioco forza necessario dedicare nella presente relazione ogni dovuta attenzione e riflessione sulle problematiche relative alla mancata piena applicazione del nuovo Piano economico-finanziario per responsabilità esclusive della Regione Lazio e, di contro, sugli effetti definitivamente positivi che con il ripristino dei corretti rapporti MOF/Regione il nuovo Piano andrà a produrre su entrambe società IMOF e MOF e ancor più sugli operatori. Ma anche per dare agli azionisti la doverosa conferma dell'importanza vitale che tale atto rivestiva e riveste tutt'ora per la nostra società, laddove non venga vanificato da manchevolezze gravi come quella purtroppo subita e qui ancora una volta denunciata.

Ed è per questo che riteniamo indispensabile che i nuovi amministratori regionali comprendano con immediatezza che il perdurare della mancata corresponsione alla nostra società di quanto dovuto, sta vanificando tutti gli effetti positivi sottesi alla stessa adozione della DGR n. 1084 del 29.11.2005. Con grave ed irreversibile danno - oltre che per il patrimonio della società e degli stessi azionisti - anche per l'economia del sistema MOF e, perciò, per gli stessi operatori e produttori e per i consumatori finali destinatari dei maggiori costi riversati sul prezzo dei prodotti.

Abbiamo però ragionevoli motivi per poter affermare che i nostri rapporti con la Regione Lazio volgono effettivamente in senso positivo che ci fanno ben sperare per il prosieguo dell'attività societaria.

Infatti, lo scorso 11 maggio abbiamo registrato un evento assai significativo in tal senso. In tale circostanza la Presidente della Regione Lazio Renata Polverini è venuta a far visita al MOF e con l'occasione ha anche proceduto alla designazione del proprio rappresentante in seno al consiglio di amministrazione della controllante MOF SpA. Nella medesima occasione il nuovo designato è stato contestualmente eletto Presidente della società.

La Presidente Polverini ha designato Michele Pasca Raymondo, già Direttore generale aggiunto della Politica Regionale alla Commissione Europea, raggiungendo il grado più alto della carriera amministrativa europea, Direttore della Direzione Generale dell'Agricoltura con la responsabilità dei programmi di Sviluppo Rurale dell'Unione Europea per tutti gli Stati Membri e Direttore della Direzione Generale dell'Agricoltura con la responsabilità dei programmi di Sviluppo Rurale dell'Unione Europea per tutti gli Stati Membri.

La presidente Polverini ha presentato il nuovo Presidente nel corso di una conferenza stampa tenuta

lo stesso giorno presso il centro direzionale del MOF. *"Più di così al MOF non potevamo fare - ha affermato in quella circostanza la Presidente Polverini -, Raymondo ha l'autorevolezza, le competenze, la professionalità e anche quell'umiltà che serve ogni volta che si inizia una nuova esperienza".* Una scelta *"di altissimo profilo istituzionale - ha sottolineato la governatrice - che risponde all'esigenza di un territorio in forte sviluppo che ha al suo interno il MOF, la più grande azienda del Lazio".*

La circostanza ha assunto poi particolare significato dal momento che la presidente Polverini, nell'occasione, ha assunto l'impegno ad attivarsi personalmente *"grazie al mio ruolo istituzionale"* affinché nel MOF possa essere, in un futuro molto prossimo, anche un commissariato della polizia di Stato. Ciò per dare un segnale importante che le istituzioni sono portatrici di sicurezza. Nel corso della giornata, Polverini ha poi incontrato dirigenti ed operatori e visitato il Centro Agroalimentare, indicando nel MOF **"un polo di eccellenza che deve diventare uno snodo che mette in contatto Nord e Sud Italia ma può servire anche per lo scambio europeo del settore ortofrutticolo"**.

"Per noi è una grande industria - ha concluso - sulla quale il Lazio può e deve investire, che può dare rilancio al territorio, alla sua storia, alle sue tradizioni, alla sua cultura."

Dopo aver trascorso oltre un'ora tra gli operatori intenti nelle loro frenetiche attività di contrattazione e di logistica, la Presidente Polverini ha voluto rivolgere, nel corso del suo intervento, un messaggio chiaro agli operatori ed alle istituzioni, affermando che la Regione ha scelto di "investire" sul MOF. Ha scelto di "metterci la faccia" nella piena convinzione che il tessuto imprenditoriale è sostanzialmente sano e vitale e che, ora più che mai, necessita di uno "progetto di sviluppo" affinché il MOF diventi un "Presidio di legalità" - iniziando già a dare un primo concreto segnale proprio con l'insediamento all'interno del MOF del Commissariato di Polizia - e sempre più un "Polo di eccellenza del settore agroalimentare regionale" quale principale piattaforma logistica di respiro europeo.

La Presidente polverini era accompagnata anche dall'assessore regionale al bilancio e programmazione Stefano Cetica, dall'assessore all'agricoltura Angela Birindelli e dall'assessore alle attività produttive Pietro Di Paolo. Una sorta di presenza contestuale dell'intero governo regionale.

Una testimonianza di così forte vicinanza e interesse per il MOF da parte del governo regionale non l'avevamo mai registrata. Forse solo al momento della costituzione della società. Basti pensare che il MOF non registrava la visita del Presidente della Regione Lazio dal lontano 2001, allorquando ricevemmo la visita dell'allora Presidente Storace.

E dopo questo chiaro messaggio che la nuova Presidente del Lazio ha inteso lanciare quel giorno nel MOF e per il MOF non possiamo non nutrire una ragionevole speranza che le preoccupanti questioni economiche e finanziarie incancrenitesi negli ultimi anni con la Regione Lazio, frutto di equivoci ed incomprensioni burocratiche ma spesso anche di atteggiamenti strumentali, possano finalmente trovare una positiva soluzione.

Si segnala che nella medesima circostanza della visita della Presidente Polverini anche il Sindaco de Meo ha proceduto alla designazione del rappresentante del Comune di Fondi in seno al consiglio di

amministrazione della MOF SpA, poi eletto come da statuto Vice Presidente della società.

Il Sindaco ha confermato nell'incarico il prof. Francesco Polese - che in precedenza aveva già ricoperto l'incarico su designazione del commissario prefettizio nelle more delle ultime elezioni amministrative - in quanto, avendolo poi contattato e relazionato direttamente, si è convinto che egli era in possesso delle caratteristiche necessarie per dare al consiglio di amministrazione della MOF SpA il giusto raccordo con l'amministrazione comunale e il giusto supporto tecnico scientifico di cui il MOF ha necessità al di là della gestione della quotidianità operativa.

Il Sindaco De Meo, peraltro, conosce nelle più profonde viscere la realtà del MOF e, dall'alto anche del suo ruolo terzo che gli proviene dal non essere un operatore in qualche modo direttamente coinvolto, la sua valutazione deve essere presa con grande positività.

Con le due nomine il sistema MOF ha acquisito alla propria *governance* due professionalità di altissimo profilo che sapranno certamente dare al Centro Agroalimentare quello spirito di innovazione e di rapporti professionali con il mondo della ricerca e dell'università, ma anche la profonda conoscenza ed esperienza nel settore agroalimentare regionale, nazionale e soprattutto comunitario indispensabili per disegnare e realizzare un nuovo futuro.

A Michele Pasca Raymondo e Francesco Polese va, ovviamente, il nostro augurio più forte cui certamente vorrete unirvi anche voi tutti azionisti.

A parte gli incresciosi e controversi inconvenienti nei rapporti con la Regione Lazio appena narrati, gli atti e le determinazioni economiche che si andranno sia pure con notevole ritardo ad eseguire in attuazione del nuovo documento di programmazione economico-finanziaria (nuovo piano) approvato con la DGR 1084/2005 e con i conseguenti nuovi e diversi patti tra la nostra società e la controllante MOF SpA, non mancheranno di produrre comunque tutti gli effetti positivi previsti.

Oltre agli oneri in danno della Regione Lazio, questo organo amministrativo ha proceduto ad attivare analogha diffida e messa in mora anche nei confronti del Ministero dello Sviluppo Economico per il ritardo nell'erogazione dell'ultima tranche di contributo in conto capitale (SAL finale), per il periodo settembre 2008 (data di inoltra richiesta a seguito dell'emissione del certificato finale di collaudo) sino alla data del 18.06.2010 (data della erogazione), ammontanti - per l'anno 2010 - a ulteriori euro 98.421,80 che vanno a sommarsi agli importi di euro 238.974 e di euro 84.264 già addebitati al Ministero per il medesimo titolo, rispettivamente per l'anno 2009 e per l'anno 2008, per un totale complessivo al 31.12.2010 di euro 422.377,68.

Analogha azione - come ampiamente prima illustrato - è stata altresì attivata nei confronti dell'impresa appaltatrice Borini SpA. Detto importo è risultato pari ad euro 113.543,32 alla data del 18.06.2010, quale ulteriore detrazione in danno della medesima impresa sul saldo finale ad essa

spettante. Tutto ciò, fatto salve le risultanze delle nostre rivendicazioni riconvenzionali nei confronti della Borini, di cui prima si è fatto cenno.

Il nostro coordinatore amministrativo, d'intesa con i consulenti tecnici della società, rilevato che il Ministero non ha dato esito alcuno agli analoghi addebiti effettuati per gli anni 2008 e 2009, hanno suggerito per motivi strettamente prudenziali di non iscrivere nelle voci di ricavo del bilancio l'addebito degli interessi richiesti al Ministero per l'anno 2010.

L'Organo amministrativo ha ritenuto di condividere tale suggerimento tenuto conto che, mentre gli analoghi addebiti nei confronti dell'impresa appaltatrice o della Regione Lazio discendono da patti contrattuali e mancati pagamenti, l'addebito degli interessi nei confronti del Ministero discende da una colpa dello stesso Ministero nell'aver consentito che i fondi assegnati al finanziamento del nuovo centro agroalimentare di Fondi finissero in perenzione amministrativa oltre che in un ritardo burocratico-amministrativo nella tempestiva erogazione delle somme dovute. E tale assunto, pur essendo incontrovertibile, ha obiettivamente minori fondatezze per una accettazione spontanea da parte del Ministero, senza un intervento coattivo

Ad eccezione dell'addebito verso il Ministero, quindi, le altre somme addebitate sono state iscritte in bilancio tra le voci di ricavo. Ciò ha consentito il raggiungimento del sostanziale pareggio di bilancio, a tutto vantaggio della tutela della pienezza del valore patrimoniale della partecipazione azionaria di tutti i soci. A dimostrazione ulteriore, ove ve ne fosse ancora la necessità, che le previsioni del nuovo Piano economico-finanziario approvato nell'assemblea del 16 dicembre 2005 consentono il pieno equilibrio economico e finanziario della nostra società.

Passando ad altro argomento, si ricorda come i componenti della Commissione ministeriale di collaudo - 6 sui 7 rimasti - abbiano fatto pervenire delle parcelle relative al compenso preteso a saldo finale delle proprie spettanze per un importo complessivo di €. 887.243,10 (per i soli sei menzionati), mentre l'importo complessivo delle parcelle che tutti i 7 collaudatori avrebbero dovuto presentare, così come loro comunicato con una nostra apposita nota, avrebbe dovuto essere di €. 115.820,88.

Si segnala che nel corso dell'anno 2010 il Presidente della Commissione, ing. Baroncini, ha attivato ed ottenuto dal tribunale di Padova (città di residenza dell'ing. Baroncini) un decreto ingiuntivo nei nostri confronti per l'importo preteso. Avverso il decreto è stata presentata immediata opposizione. Il Tribunale non ha ancora assunto alcuna decisione.

Nel corso del corrente anno un altro componente della Commissione ha fatto pervenire una richiesta di bonaria transazione, chiedendo alla IMOF di formulare una proposta in tal senso. Il citato collaudatore afferma di ritenere di poter parlare anche a nome degli altri componenti, prescindendo dall'azione dell'ing. Baroncini.

Purtroppo, a causa della nostra ben nota situazione finanziaria non abbiamo ancora potuto dare

esito a tale richiesta.

Comunque, anche per tale questione non si è provveduto ad alcun accantonamento poiché la IMOF SpA, prima di comunicare l'importo delle parcelle che i collaudatori avrebbero dovuto presentare, si era premurata di acquisire su una parcella tipo il visto di conformità dall'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Latina. Anzi, il compenso vistato dall'Ordine risultava anche inferiore anche a quello comunicato dalla IMOF ai componenti della Commissione di Collaudo, in quanto il maggior compenso è derivato da specifici accordi intercorsi ad inizio delle attività della Commissione con il precedente presidente della stessa, dott. Alfonso Quaranta, allora anche Presidente di sezione di Consiglio di Stato ed oggi membro della Corte Costituzionale.

Questo Organo amministrativo procederà a contestare e contrastare in ogni sede le eventuali insistenze dei commissari. Anche perché il nostro budget da piano economico-finanziario e da bilancio per tale debito riporta esattamente le somme già comunicate ai commissari. Ove mai i signori soci ritenessero per qualsiasi motivo di dare indicazioni differenti, sono pregati di evidenziarle, indicando anche le eventuali fonti di finanziamento.

Così come, ove mai la nostra situazione finanziaria dovesse in qualche modo mutare in seguito alla pianificazione positiva del rapporto con la Regione Lazio, potremmo certamente ipotizzare di definire trans attivamente al questione, così come anche quella del contenzioso con la Borini, in modo tale da porre fine definitivamente all'iter amministrativo, economico e finanziario dell'appalto.

In proposito si segnala anche che nel corso del corrente anno è pervenuto decreto ingiuntivo da parte del Direttore dei Lavori il quale vanta ancora un credito di circa 197 mila euro.

Stiamo tamponando l'esecuzione forzosa di tale decreto (non opponibile in quanto debito effettivo) con la promessa che a breve potremmo essere in grado di pagare in qualche modo.

Dobbiamo segnalare anche l'incresciosa situazione venutasi infine a determinare in merito alla nostra partecipazione obbligatoria al consorzio Infomercati.

La questione è assai nota ai soci per essere stata oggetto di diversi dibattiti sia in sede di consiglio di amministrazione, nella sua veste di precedente organo amministrativo prima della modifica statutaria, sia anche di assemblee della società fin dalla costituzione del consorzio e dei primi contrasti insorti in merito alla circostanza per cui in sede di costituzione del consorzio il Ministero aveva fatto obbligo di partecipazione (sotto la minaccia di revocare i finanziamenti assentiti dalla legge 41/86) soltanto ad alcuni e non a tutti i mercati e centri agroalimentari nazionali. Con ciò creando gravissimi scompensi nell'ordinaria attività del consorzio che giocoforza ha imputato i costi consortili annuali soltanto sui soci obbligati coercitivamente dal Ministero e non su tutti coloro che invece ne sarebbero stati obbligati per legge.

Per riepilogare brevemente l'intera vicenda, si rammenta che la nostra società, ai sensi della legge 8 agosto 1996 n. 421, è tra i soggetti obbligati a partecipare al "Consorzio obbligatorio per la realizzazione e gestione del sistema informatico dei mercati agroalimentari all'ingrosso", denominato

Infomercati.

Detta partecipazione è stata ribadita dal Decreto del Ministro delle Attività Produttive in data 11 dicembre 2002, pubblicato sulla G.U. 24.03.2003, che ha approvato il Nuovo Statuto, il cui art. 5, rubricato "Soci del Consorzio", elenca, per l'appunto, le categorie di soggetti obbligati.

Quanto alle quote di partecipazione al Consorzio, l'art. 4 dello Statuto prevede che siano determinate dall'Assemblea in base alla quantità di merce movimentata nelle merceologie presenti nei mercati; per cui essendo il MOF uno dei primi Centri agroalimentari nazionali per quantità di prodotti commercializzati, la nostra partecipazione pesa per l'11,85%. Il Consorzio dispone anche di un Fondo consortile, costituito dalle quote dei consorziati e dai beni acquistati con dette quote.

Il medesimo Statuto riserva al Ministero i poteri di vigilanza e controllo (art. 19), nonché la nomina di un Consigliere di Amministrazione (art. 12) e di un membro effettivo del Collegio dei Revisori dei Conti (art. 16) che, nel caso attuale, riveste anche la carica di Presidente del Collegio.

A causa, però, della mancata partecipazione al consorzio di tutti i soggetti previsti dalla legge, si era provveduto (su proposta, peraltro della IMOF SpA stessa, con lettera indirizzata ad Infomercati n. 484 del 25.05.1999) a disporre un meccanismo di riallineamento delle diverse quote di partecipazione man mano che tutti avessero aderito. Ciò che con tale proposta di modifica si chiedeva di creare un apposito fondo del bilancio in cui versare i contributi consortili che di anno in anno avrebbero versato i soggetti già consorziati, e di considerarli alla stregua di anticipazioni da trasformare in contributi solo al momento in cui fosse stata completata la partecipazione di tutti gli obbligati e si fosse riallineata l'intera platea dei soci e le rispettive quote di partecipazione.

In conformità a tali rilievi venne modificato l'ultimo comma dell'art. 4 dello Statuto, che ad oggi recita: "La determinazione della quota da assegnare ai nuovi consorziati avviene mediante una corrispondente proporzionale riduzione percentuale delle quote dei consorziati, con contestuale aumento del fondo consortile".

Tuttavia, per oltre 10 anni e nonostante diverse sollecitazioni in tal senso rivolte dallo stesso Consorzio Infomercati, il Ministero non ha mai adottato provvedimenti risolutivi che, rendendo effettivamente operante a termini di legge la obbligatorietà di partecipazione, portasse a soluzione la problematica del ripianamento dei costi consortili in capo a tutti i soggetti interessati da tale obbligatorietà e non solo in capo agli originari consorziati.

Una tale inerzia, e per un periodo di tempo così prolungato, ha portato il consorzio in una situazione di forte indebitamento bancario e ad una progressiva negatività della propria situazione economico-finanziaria.

Solo dodici anni dopo la costituzione del Consorzio, il Ministero dello Sviluppo Economico, resosi conto della evidente impossibilità di coartare i diversi soggetti obbligati a partecipare in quanto la competenza dei mercati era stata nel frattempo trasferita alle Regioni, proponeva, con una proposta di emendamento (AS 1195) alla legge finanziaria 2009, la soppressione del Consorzio stesso con conseguente trasferimento delle sue funzioni all'Istituto per la Programmazione Industriale (IPI -

organismo di propria competenza), riconoscendo a quest'ultimo anche il potere di procedere alla riscossione dei contributi che i soci obbligati a partecipare non avevano versato a causa della loro mancata partecipazione.

L'emendamento, però, non venne accolto.

Successivamente, con lettera n. 0043308 del 13.05.2009, il Ministero, nonostante la mancata approvazione del provvedimento normativo e nonostante la lunghissima inerzia avuta sulla regolamentazione normativa della obbligatorietà di partecipazione al Consorzio, inopinatamente invitava e diffidava il Consorzio a procedere alla riscossione dei crediti sia dagli attuali consorziati che da tutti quei soggetti obbligati a partecipare, ma che, di fatto, ancora non avevano aderito al Consorzio stesso.

Come si evince dal verbale dell'Assemblea svoltasi in data 27.05.2009 per l'approvazione del bilancio 2008, l'Assemblea non approvò il bilancio 2008.

In quella sede il Vice Presidente Vicario (poiché nel frattempo, vista la crisi nella gestione dell'Ente, il Presidente si era dimesso), informò i soci sugli esiti di una riunione tenutasi presso il Ministero e conclusasi con la comunicazione che lo stesso Ministero si apprestava a predisporre un nuovo provvedimento normativo (n. 19.0200) da presentare, stavolta, in sede di Documento di Programmazione Economico Finanziaria (DPEF), con l'obiettivo sempre di sciogliere il Consorzio stesso, trasferendone le funzioni non più all'IPI (come da precedente proposta normativa) bensì alla Società Borsa telematica SpA di Unioncamere. Il Vice Presidente Vicario ha poi rassicurato i soci stessi che, per quanto affermato dai funzionari del Ministero, una volta approvato il provvedimento il Ministero o la Società Borsa telematica SpA non avrebbe più chiesto alcun versamento di contributo consortile, se non quello che sarebbe risultato dal riallineamento dei costi pregressi con tutti gli altri soggetti obbligati.

A conclusione delle suddette rassicurazioni, il Vice Presidente Vicario invitava i soci ad approvare il bilancio 2008.

L'iniziativa si rivelò di scarso, ed ovviamente scontato, esito: i soci preferirono non approvare in quella sede il bilancio, rinviandolo, invece, al Consiglio affinché questi lo ripresentasse ad una nuova assemblea, da tenersi nel periodo successivo alle ferie estive, di guisa che si sarebbe potuto conoscere l'esatta indicazione da richiedere ed acquisire dallo stesso Ministero, della platea degli obbligati su cui far gravare il disavanzo del 2008 (ben 463.000,00 €) e l'esito che il Governo avrebbe riservato al provvedimento legislativo da presentare in sede di DPEF.

Successivamente, con lettera 11.06.2009, il Consorzio replicava alla missiva n. 0043308 del 13.05.2009 inviata dal Ministero, facendo presente e diffidando il Ministero stesso ad adempiere coi propri poteri alla corretta individuazione dei soggetti obbligati ed a trasmetterla al Consorzio unitamente al conferimento dei poteri di intervento; contestualmente si rendeva noto al Ministero che in mancanza di tale suo adempimento un eventuale riallineamento dei costi del Consorzio sarebbe stato privo di legittimità e, conseguentemente, il Consiglio non avrebbe potuto presentare all'Assemblea una proposta di bilancio diversa da quella di far carico solo agli attuali consorziati dell'onere del disavanzo dei costi 2008, 463 mila euro, dopo averli obbligati a sostenere già i medesimi ingenti oneri di tutti i

disavanzi degli anni precedenti.

Il Ministero non diede mai risposta sul punto.

Nel frattempo, però, anche la nuova proposta normativa n. 19.0200 non venne accolta .

Con lettera n. 0093670 datata 23.10.2009, il Ministero informava, fra vari argomenti, della sua persistente intenzione di perseguire le iniziative normative finalizzate al trasferimento delle competenze consortili a diverso soggetto ed alla risoluzione contestuale delle questioni connesse alla riscossione coattiva dei contributi consortili dovuti anche da parte dei soggetti obbligati che ancora non avevano preso parte al Consorzio stesso, senza però, nuovamente e di fatto, attivare alcuna misura al riguardo.

Diversamente, nella medesima missiva, il Ministero si premurava solo di risolvere la situazione finanziaria critica del Consorzio Infomercati chiedendo ancora una volta e solo agli attuali consorziati di impegnarsi a garantire la stabilità dello stesso, di fatto approvando il bilancio del 2008.

La nuova Assemblea si tenne in data 20.10.2009 e in quella sede il Consiglio di Amministrazione ripresentò la medesima proposta di bilancio presentata nell'Assemblea del 27.05.2009 in quanto non avendo avuto esito dal Ministero degli effettivi soggetti obbligati, non aveva potuto soddisfare la richiesta posta all'eposa dall'Assemblea.

Il Consiglio comunque presentò una propria prospettazione di riallineamento dei costi del Consorzio predisposta con i criteri previsti nello Statuto. Tale prospettazione era da ritenersi del tutto attendibile ma, mancando del crisma della legittimazione che solo il Ministero competente avrebbe potuto conferirle, non si era potuta prendere in considerazione per la modificazione della platea dei soci da inserire nel bilancio per il ripianamento del disavanzo. Per tale motivo l'addebito del disavanzo 2008 veniva riproposto solo in capo agli attuali consorziati.

Nella medesima sede il Consiglio presentò anche il preconsuntivo al 31.12.2009 che prospettava un ulteriore disavanzo negativo di circa 440.000,00 €.

Il Consigliere di Amministrazione di nomina ministeriale ha invitato i soci ad approvare il bilancio, informandoli però che essi si sarebbero dovuti accollare, sia pure in via provvisoria, sia il ripianamento dei costi relativi al 2008 (463.000,00 €) che di quelli relativi al preconsuntivo 2009 (441.000,00 €), sia anche di una parte del prevedibile disavanzo del 2010 (circa 300.000,00 €), posto che i tempi richiesti ai fini dell'approvazione, per di più solo eventuale, del nuovo provvedimento legislativo finalizzato al trasferimento delle competenze consortili ad altro soggetto, sarebbero stati di non meno di sei/sette mesi.

I soci, esasperati da simili reiterati ed illegittimi comportamenti, fecero proprio il nuovo piano di riparto dei costi elaborato dal Consiglio, che individuava la effettiva platea dei soggetti obbligati, e nuovamente non approvarono il bilancio.

In data 01.12.2009 la nostra società riceveva raccomandata A.R. da parte del Direttore Generale del Consorzio Infomercati, nella quale la si informava dell'intervenuto decreto ministeriale (del 16.11.2009) di scioglimento degli Organi consortili ordinari e di contestuale nomina del Commissario, e la si invitava a "provvedere con cortese urgenza" al versamento dell'importo del contributo alle spese di

funzionamento e gestione del Consorzio per l'anno 2008.

Avverso tale decreto la IMOF SpA ha proposto ricorso al TAR che non ha accolto la sospensiva cautelare richiesta. Abbiamo dato mandato ai nostri consulenti legali di proporre immediata istanza di prelievo per addivenire al più presto alla decisione di merito.

Contestualmente abbiamo contestato al Commissario nominato ed allo stesso Ministero ogni richiesta di pagamento dei costi consortili, chiedendo contestualmente la ripetizione di tutte le somme (oneri compresi) già impropriamente versate dalla nostra società al medesimo titolo, dal momento della costituzione del consorzio.

Vi daremo conto in prosieguo degli eventuali sviluppi.

Da segnalare, infine, che nel 2010 si è concluso l' "Accertamento Tecnico Preventivo (ATP)" disposto dal Tribunale di Latina, Sezione di Terracina, in merito alle inadempienze nella realizzazione di un nuovo sistema di controllo accessi commissionato all'IBM su richiesta della controllante MOF SpA; la procedura giudiziale discende dalla controversia tra l'IBM che ritiene completato l'impianto contrattualizzato e la nostra società che ritiene invece l'opera realizzata da IBM difforme da quanto pattuito; si è, quindi, ritenuto necessario attivare la procedura citata per dirimere giudizialmente la vicenda. Nel mese di maggio 2010, il Tribunale adito ha proceduto alla nomina del CTU.

L'ATP ha avuto esito positivo per la IMOF avendo il tecnico incaricato dal giudice confermato tutte le inadempienze di IBM lamentate dalla IMOF.

Sul piano operativo aziendale, si segnala che - come da deliberazione adottata anche in sede di assemblea del 28 aprile 2006 - la società sta dando esecuzione di completamento di alcuni nuovi interventi extra-appalto per opere o attrezzature o arredi o impianti (come quello commissionato ad IBM sopra menzionato), a completamento del nuovo Centro Agroalimentare. Interventi che ci vengono via via compensati a seguito di nostre relative fatture.

Continua a dare piena soddisfazione il contratto per distacco di personale (ex art. 30 D.Lgs. 10 settembre 2003 n. 276) stipulato con la controllante MOF SpA in sostituzione l'ipotesi operativa per le attività manutentive contenuta nel schema di contratto di "global-service" approvato con le deliberazione assembleare citata.

a) In buona sostanza, con tale nuovo contratto, al fine della migliore preservazione dell'ottimale funzionalità del ramo d'azienda affittato alla controllante MOF SpA, si è ritenuto di maggiore interesse aziendale distaccare parzialmente il nostro personale tecnico ed amministrativo presso la MOF SpA, per le ragioni che di seguito brevemente sintetizziamo:

b) con la progressiva acquisizione di partecipazione azionaria nella IMOF, la MOF è divenuta proprietaria della maggioranza assoluta del capitale sociale e, perciò, ha assunto le caratteristiche di azienda capogruppo - a termini di legge - di un medesimo gruppo d'impresa;

c) in costanza del contratto di affitto del ramo d'azienda corrente tra le due società, in esecuzione del quale tutte le manutenzioni, riparazioni e spese ordinarie e straordinarie sono state

poste ad esclusivo carico e costo della MOF, con obbligo di garantire il mantenimento dei beni e degli impianti in buono stato di efficienza così da poterli poi restituire alla IMOF nelle migliori condizioni d'uso, ha assunto massimo interesse per la stessa IMOF far partecipare alla gestione delle manutenzioni del ramo d'azienda dato in affitto, il proprio personale già esperto e già a conoscenza della materia sia dal punto di vista tecnico che amministrativo, mediante un distacco parziale, stante la necessità per la IMOF di poter comunque usufruire - sia pure in modo parziale - delle prestazioni dello stesso personale anche per le proprie esigenze aziendali;

d) gli impegni assunti dalla IMOF per effetto delle attività realizzative contenute nel contratto di "global-service" non presentano caratteristiche prestazionali di certa continuità, in quanto connessi tra l'altro anche alla disponibilità finanziaria di MOF per tali interventi, mentre le sole attività aziendali richiedono alla nostra società un parziale utilizzo del proprio personale;

e) i predetti impegni prestazionali, in concomitanza con il completamento dei lavori ex 41/86 consentono, diversamente da quanto indicato nello schema di contratto di "global service", di poter destinare parte della prestazioni lavorative del nostro personale dipendente alla cura dei beni oggetto del ramo d'azienda dato in affitto alla MOF, direttamente presso di essa così da avere la reale certezza della corretta preservabilità dei beni affittati fino alla scadenza del contratto medesimo;

f) il distacco, inoltre, viene effettuato sì nell'interesse primario della IMOF ma anche nell'interesse stesso della controllante MOF SpA, in quanto corrisponde ad una reciproca reale esigenza di imprenditorialità volta a razionalizzare, equilibrandole, le forme di sviluppo di entrambe le aziende facenti parte del medesimo gruppo d'impresa.

A seguito della stipula del contratto per distacco di personale, dal mese di luglio 2008 il personale IMOF è parzialmente distaccato presso la controllante MOF SpA. Ciò sta consentendo alla nostra società - tra l'altro - di un notevole sgravio di oneri.

Segnaliamo infine che nel corso del 2010 abbiamo aderito alla richiesta della controllante MOF SpA di rendere disponibile i lastrici solari dei nuovi padiglioni A, B, C e D della parte di ampliamento per consentirvi l'installazione, a spese della MOF SpA, di un impianto fotovoltaico della potenza di circa 2, 6 megawatt da realizzarsi appunto sulle coperture (lastrici solari) dei menzionati padiglioni.

Per poter aderire alla richiesta della MOF SpA abbiamo proceduto ad effettuare il frazionamento dell'accatastamento dei predetti lastrici solari. Abbiamo poi richiesto e proceduto a stipulare con MCC un atto di riduzione di ipoteca sui predetti lastrici solari. Ed infine abbiamo proceduto a cedere alla società di leasing prescelta dalla controllante MOF SpA il lastrico solare stesso al prezzo di 520 mila euro determinato in base a computo estimativo effettuato con il prezzario regionale in vigore.

Utilizzeremo tali risorse, in parte, per pagare i decreti ingiuntivi divenuti esecutivi nei nostri confronti e, in altra parte, per rimborsare alle banche gli oneri ed interessi maturati sui prestiti correnti e non saldati alle scadenze in cui sono maturati, altrimenti esse non ci rinnovano i prestiti sinora assentiti.

Nel corso del corrente anno 2011 l'impianto fotovoltaico è stato realizzato entrando in funzione operativa lo scorso 29 aprile 2011. Con piena soddisfazione della controllante MOF SpA. E di questo non

possiamo che essere soddisfatti.

Signori azionisti, in chiusura della presente relazione, interpretando anche i sentimenti di tutti gli operatori, in conseguenza dei fatti ampiamente sin qui narrati, quest'anno torniamo rivolgere moderatamente ma fiduciosamente il nostro consueto ringraziamento verso Regione Lazio.

Infatti, sottolineiamo come la Regione Lazio nell'ultimo periodo abbia ridato speranza in una ripresa ed anzi in un forte rilancio del sostegno sempre assicurato verso questa struttura. Siamo perciò convinti che in futuro la Regione non farà mancare la propria spinta propulsiva verso questa nostra realtà che rappresenta, pur nel momento di grande difficoltà congiunturale del settore, una infrastruttura vitale per l'economia provinciale e regionale, considerata da tutti nell'ambito del settore, un modello del sistema agroalimentare laziale e nazionale. E da ultimo, ribadita dalla stessa Presidente della Regione Lazio Renata Polverini.

La nomina e la presenza nel MOF di un Presidente della controllante MOF SpA in una figura professionale di così grande spessore individuato e designato direttamente dalla stessa Presidente Polverini, ci ridà nuova speranza per un futuro di rapporti certamente positivi.

Così come contiamo che anche la nuova amministrazione comunale, saprà garantire una convinta azione di sostegno e stimolo verso la nostra struttura, sollecitando gli operatori a divenire protagonisti del proprio futuro con azioni concrete ed univoche, abbandonando litigiosità e gelosie anche commerciali che non consentono alcuno sviluppo concreto della struttura, non mancando, altresì, di garantire sempre al "sistema MOF" ogni possibile sinergia operativa con l'amministrazione comunale. In tal senso, assume ancora più significato la figura professionale prescelta dal Sindaco De Meo per il ruolo di Vice Presidente della controllante MOF SpA.

Sul versante delle infrastrutture, di vitale importanza per la nostra realtà, registriamo anche quest'anno registriamo purtroppo che non si sono fatti passi concreti verso l'obiettivo di rendere disponibile un adeguato collegamento del MOF con la grande viabilità nazionale. Anzi, anche la tanto decantata "Superstrada Pontina" programmata recentemente anche dal nuovo governo regionale, si ipotizza una realizzazione di grande viabilità soltanto fino alla città di Latina, senza raggiungere il nostro territorio.

La mancata realizzazione di queste importanti arterie continuerà ad inibire al MOF di poter aspirare a divenire realmente quella struttura strategica nel settore agroalimentare che tutti gli azionisti hanno intravisto al momento della costituzione della società e dell'avvio del progetto di realizzazione del nuovo Centro Agroalimentare.

Senza infrastrutture e senza una adeguata logistica di livello europeo non esiste sviluppo e, quindi, non esiste futuro. Anche i grandi propositi e le meravigliose prospettive delineate dalla Presidente Polverini nel corso della sua narrata visita sono destinati a rimanere vuote parole e grandi disillusioni.

Chiediamo che il nuovo governo regionale voglia fare tutto quanto in proprio potere affinché, al di là dei proclami propagandistici delle diverse parti politiche, il nuovo Centro Agroalimentare di Fondi possa

al più presto essere servito da una logistica adeguata alle sue potenzialità ed alle sue prospettive che lo metta in collegamento immediato con la grande viabilità nazionale ed internazionale, garantendone l'effettivo decollo e consentendo ai nostri operatori di poter guardare al futuro con ritrovato ottimismo.

Consentiteci, infine, di rivolgere - ad essi sì anche quest'anno - un caloroso e particolare ringraziamento ai nostri operatori, perché con i loro sacrifici, la loro abnegazione e dedizione al lavoro, con la loro forza di carattere, il loro temperamento, la loro tenacia ed anche con la loro critica costruttiva, accompagnata sempre da una lungimirante progettualità, hanno fatto sì che il nuovo Centro Agroalimentare di Fondi divenisse una realtà oggi apprezzata ed invidiata da tutti. Senza di essi il MOF non esisterebbe e senza la scommessa da essi fatta al momento di mettere in gioco se stessi e le proprie aziende, non esisterebbe neanche il nuovo Centro Agroalimentare all'ingrosso di Fondi.

Mai come quest'anno è ancora più attuale che i soci di parte pubblica tengano bene a mente questa verità incontrovertibile.

Signori azionisti, il nuovo Centro agroalimentare all'ingrosso di Fondi, pur nelle mille difficoltà che la repentina trasformazione del settore sta imponendo, sta pian piano divenendo quella realtà che tutti possiamo osservare ed anche apprezzare.

Il traguardo prefissato quando la IMOF presentò tramite la Regione Lazio il progetto ai benefici della legge 41/86, si è definitivamente materializzato ed oggi la nostra società e ancor più gli operatori possono contare su una struttura moderna, in grado di affrontare con sufficiente ottimismo le pur difficili sfide che il settore agroalimentare prospetta.

Altresi, le positive prospettive che oggi si presentano dinanzi alla nostra società - con l'auspicio recupero della messa a pieno regime del nuovo piano economico-finanziario (ove la Regione Lazio darà ordinario seguito ai propri impegni assunti) - ci fanno guardare al futuro con moderato ottimismo.

Signori Soci, il bilancio d'esercizio al 31.12.2010 chiude con una perdita prima delle imposte, pari a -14,126 euro, e, al netto delle imposte, a -59.071 euro.

In conclusione, chiedendo ai Signori Soci di rinnovare la fiducia nell'operato dell'Organo amministrativo, dal momento che la strada intrapresa appare innegabilmente quella più idonea al conseguimento dei migliori risultati nel medio periodo, si ritiene giusto evidenziare come gli sforzi e gli intenti siano stati accompagnati da risultati che sono la premessa e una garanzia per un corretto sviluppo, appunto, nel medio termine.

Tutto ciò costituisce la dimostrazione inconfutabile della serietà e della perizia con la quale l'Organo amministrativo ha adempiuto al suo mandato, cercando di mettere la società nelle condizioni di permanere nel tempo sul mercato, nel modo più efficace e sicuro possibile e pur con le incredibili controversie qui relazionate, senza nemmeno sacrificare la redditività di breve periodo, pur in presenza degli inattesi scompensi all'ordinato sviluppo del nostro piano economico, causati dai più volte richiamati ritardi nei versamenti da parte della Regione Lazio.

Signori Soci, riteniamo che l'attività svolta e i risultati conseguiti in termini economici ed imprenditoriali siano tali da dimostrare che il mandato da Voi affidato è stato assolto con serietà, precisione e puntualità e, quindi, dopo aver esposto i fatti amministrativi e gestionali più rilevanti dell'esercizio appena concluso, nonché i fatti salienti, le premesse e le positive prospettive per quello entrante, Vi invitiamo ad approvare il bilancio, la nota integrativa allegata e la presente relazione, riportando la perdita (minima) a nuovo.

L'Amministratore Unico
(Enzo Adessi)

IMOF S.p.A.

Viale Piemonte, 1 - 04022 FONDI (LT)

Capitale sociale: deliberato €. 17.043.180,00

sottoscritto: €. 17.043.180 - versato €. 15.673.180

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

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CHIUSO AL 31/12/2010

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 2010 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 nè direttamente ne per interposta persona o tramite società fiduciarie ne 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.

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 2010 la IMOF non ha eseguito alcun intervento per conto della MOF SpA; alla data del 31.12.2010, 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 segnala che nel corso dell'esercizio la controllante ha erogato anticipazioni infruttifere per complessive euro 499 mila, per far fronte alle necessità finanziarie connesse al corretto adempimento delle scadenze prefissate dal contratto di mutuo MCC SpA già Mediocredito di Roma.

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 2009, non essendo ancora disponibile quello relativo al 2010:

Denominazione	MOF SpA
Sede legale	Viale Piemonte, 1 – 04022 Fondi (LT)
Partita Iva	01704320595
R.E.A.	Latina al n. 105169
Iscrizione al Registro delle Imprese di	Latina n. 01704320595
Capitale sociale sottoscritto	516.450
Quota di partecipazione e controllo nella IMOF SpA, al 31/12/2009	52,00%
Utile d'esercizio al 31/12/2009	70.881
Patrimonio Netto al 31/12/2009	474.768

SITUAZIONE PATRIMONIALE	
ATTIVO	21.578.413
PASSIVO	21.103.645
PATRIMONIO NETTO	403.887
UTILE D'ESERCIZIO	70.881
Conti impegni e rischi e altri conti d'ordine	59.018.315
CONTO ECONOMICO	
VALORE DELLA PRODUZIONE	5.379.867
COSTO DELLA PRODUZIONE	- 5.000.943
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	378.924
PROVENTI E ONERI FINANZIARI	- 69.488
RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	- 94.716
PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI	3.906
UTILE PRIMA DELLE IMPOSTE	+ 218.626
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	- 147.745
UTILE D'ESERCIZIO	70.881

REGIONE LAZIO

Nei rapporti intercorrenti con la Regione Lazio, va evidenziato che, con deliberazione n.1084 del 29.11.2005, oltre all'approvazione del nuovo piano economico-finanziario relativo al periodo 2005 – 2013,

è stato modificato il 2° comma dell'art.17 dell'Atto di concessione d'uso e di affidamento in gestione", che originariamente prevedeva il rimborso delle migliorie e delle opere di ristrutturazione effettuate dalla IMOF SpA sui beni di proprietà regionale alla scadenza trentennale dell' Atto citato (marzo 2025). Con tale delibera, la Regione Lazio si è impegnata annualmente ad erogare delle anticipazioni in acconto, a fronte dei costi effettivamente sostenuti dalla IMOF per la realizzazione di dette migliorie, salvo conguaglio finale, secondo un piano di ammortamento pluriennale per il periodo 2005-2024.

La Regione Lazio, con determinazione dirigenziale del 17/10/2006 ha impegnato sull'apposito capitolo la somma di €. 2.200.000,00 per le anticipazioni annuali relative agli esercizi 2005 e 2006; inoltre, con determinazione dirigenziale del 31/10/2007 ha impegnato anche l'anticipazione relativa all'anno 2007; in data 23.03.2009 la Regione Lazio ha erogato la prima tranches relativa a tali anticipazioni, pari a €. 1.100.000. La Regione Lazio, scadute le prime determinazioni innanzi citate per decorrenza termine biennale, ha provveduto con una nuova determinazione dirigenziale (n. A1314 del 9.04.2009) ad impegnare nuovamente le somme dovute alla IMOF SpA a tutto il 30.04.2009, pari ad €. 4.400.000, importi che al 31 dicembre 2010 non sono stati ancora erogati.

Per quanto attiene al canone per la concessione a favore della Regione Lazio, previsto dal 1° comma dell'art. 17 dall'Atto di concessione d'uso e di affidamento in gestione" del vecchio Mercato, la IMOF SpA, in base al piano economico-finanziario approvato dall'Assemblea dei soci del 16.12.2005 e dalla stessa Regione Lazio con la citata deliberazione n.1084 del 29.11.2005, ha accantonato, nel 2010, l'importo di €. 103.291, analogamente a quanto effettuato negli esercizi precedenti.

Al riguardo si segnala che, con nota datata 08.07.2010, la Regione Lazio, ha comunicato di aver quantificato in Euro 1.045.750,00 il canone annuo di concessione per l'utilizzo del vecchio Mercato Ortofrutticolo a partire dal 1995.

La questione è dettagliatamente analizzata nella "Relazione sulla Gestione", cui si fa espresso rinvio; di seguito si In merito si evidenziano alcuni punti salienti della vicenda:

- 1) I rapporti tra la Regione Lazio e la IMOF SpA sono disciplinati dall'Atto congiunto di concessione d'uso e di affidamento in gestione", con il quale la Regione ha dato in concessione d'uso, per trenta anni, alla IMOF SpA il vecchio immobile sede dell'attuale Mercato ortofrutticolo di Fondi di proprietà regionale, al fine di potervi realizzare gli interventi previsti nel progetto complessivo delle opere integrate di ristrutturazione e di ampliamento, in modo tale che, una volta realizzato tali interventi, si costituisca un unico centro agroalimentare all'ingrosso;
- 2) Con il già citato art. 17 dell'Atto congiunto di concessione d'uso e di affidamento in gestione, veniva stabilito, la durata della concessione (30 anni) e le modalità di determinazione del canone per la concessione d'uso del vecchio Mercato (quello esistente alla data del 2 marzo 1995)- che doveva essere effettuata da parte dell'UTE di Latina; con lo stesso articolo è stato stabilito il canone che la MOF Spa deve corrispondere alla IMOF, canone determinato nell'importo massimo 200 milioni di vecchie lire per l'intero

centro agroalimentare, comprensivo, quindi, sia del vecchio immobile di proprietà regionale che delle migliorie da apportare allo stesso nell'ambito dell'intervento di ampliamento e ristrutturazione del Centro agroalimentare;

- 3) La Regione Lazio, nonostante le ripetute sollecitazioni della IMOF, non ha mai attivato la necessaria richiesta all'UTE;
- 4) L'art. 17 del citato Atto di concessione stabilisce, altresì, che tutti gli oneri di ripianamento del mutuo, contratto dalla IMOF per la realizzazione dell'intervento di ampliamento e ristrutturazione del Centro agroalimentare di Fondi, venivano assunti dalla MOF SpA e contestualmente garantiti integralmente dagli operatori concessionari; a fronte dell'onere citato, con DGR 5771/1997 e successive delibere assembleari di MOF e IMOF, le società approvarono un articolato piano economico-finanziario che, tra l'altro, dichiarava un canone massimo da parte della società IMOF a favore della Regione nel medesimo canone massimo imposto alla MOF SpA a favore della IMOF, e cioè di 200 milioni di vecchie lire.
- 5) A seguito del notevole incremento dei costi di ristrutturazione del vecchio immobile di proprietà regionale, circostanza che ha prodotto un notevole squilibrio finanziario, si è reso necessario procedere alla revisione del piano economico-finanziario approvato con DGR n. 5771 del 23.09.1997, al fine di garantire il riequilibrio della gestione delle società IMOF SpA e MOF SpA e la Regione Lazio con DGR n. 1084 del 29.11.2005 e successivi atti esecutivi, la Regione Lazio ha approvato un nuovo piano economico-finanziario con il quale, tra l'altro, veniva confermato nell'importo di 200 milioni di vecchie lire (€ 103.291,38) il canone massimo che la IMOF avrebbe riconosciuto alla Regione Lazio e rideterminato le modalità di riconoscimento alla IMOF SpA delle migliorie apportate al vecchio immobile di proprietà regionale, mediante la corresponsione di anticipazioni annuali in acconto - da effettuarsi sulla base delle certificazioni prodotte dalla Commissione Ministeriale di collaudo dei lavori - secondo un piano di ammortamento pluriennale per il periodo 2005-2024;
- 6) La IMOF e la MOF con le assemblee dei soci del 16.12.2005, approvavano anch'esse il nuovo piano economico-finanziario;
- 7) Stante l'inerzia della Regione Lazio nel determinare il canone di concessione del vecchio immobile, la IMOF aveva conferito apposito incarico ad uno Studio tecnico particolarmente esperto in attività di ricerche catastali e di valutazioni peritali, che ha determinato un canone nell'importo minimo di € 38.770,00 e massimo di € 84.046,00. Tale elaborato è stato trasmesso alla Regione Lazio con nota n. 260 dell'11.09.2008;
- 8) Si segnala che la determinazione del canone da parte della Regione Lazio è stata opposta al TAR che ha rigettato il ricorso sul presupposto che l'"Atto congiunto di concessione d'uso e di affidamento in gestione" di cui alla DGR n. 72 del 17.01.1995 e n. 1938 del 21.03.1995 prevede per i contenziosi l'attivazione di un Collegio Arbitrale, senza entrare nel merito;
- 9) Sulla questione è stato attivato un tavolo di confronto con la Regione Lazio e la Presidenza della stessa Regione Lazio ha dato incarico agli assessorati competenti di individuare le immediate soluzioni e di metterle in atto nei tempi più immediati.

Per tutto quanto esposto, in particolare per l'impegno assunto dalla Presidenza della Regione Lazio in merito, nel bilancio al 31.12.2010, aq titolo di canone di concessione, è stato iscritto lo stesso importo degli anni precedenti.

Adattamento del bilancio dell'esercizio precedente

Nell'anno 2010 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)

Ai sensi del punto 26 dell' Allegato B del D.Lgs 196/2003 si riferisce che il documento programmatico sulla sicurezza per il trattamento dei dati personali nell'ambito delle attività svolte dalla società, è stato posto in essere nei termini di legge.

COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DELL'ATTIVO

CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI DOVUTI

Relativamente a tale posta si evidenzia che, nel corso del 1998, è stato omologato l'aumento di capitale sociale deliberato il 29 ottobre 1997 e la MOF SpA, che aveva sottoscritto per intero l'aumento di capitale sociale, a tutto il 31.12.2004, aveva versato 4.806.809 euro.

Il nuovo piano economico 2005 – 2013, approvato dall'Assemblea dei Soci del 16 dicembre 2005, prevede, a partire dal 2005, un versamento annuale, in conto capitale sottoscritto, di 434.000 euro.

Per quanto esposto, nel 2010, il socio MOF SpA ha proceduto al versamento in conto decimi residui del capitale sociale sottoscritto per euro 434.000 e, pertanto, alla data del 31.12.2010, risulta un credito residuo per versamenti decimi ancora dovuti di euro 1,370 milioni di euro, così come previsto dal citato piano economico-finanziario approvato.

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 31.12.2010, così come nell'esercizio precedente, non sono presenti immobilizzazioni immateriali.

Immobilizzazioni materiali

Nell'anno 2010 le immobilizzazioni materiali non hanno registrato alcun incremento.

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 ris. 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 31/12/2010	Contributi ex lege 41/86	Contrib Con Abbatt Reg Lazio	Bilancio al 31/12/2010
1) TERRENI E FABBRICATI	19.745.023	10.451.174	210.845	234.965	11.484.103	10.304.667	19.867.409,82
TERRENI	2.132.842,46				846.699,91	846.700	1.286.142,55
Op. murarie strade	17.612.180				6.634.683	6.634.683	10.977.497,68
Opere civili		10.414.626		201.063	3.923.293	2.743.857	7.469.706,17
Ristruttur. SEDE ex palazzina IMOF		36.548		7.536	0	0	29.012,76
Opere edili 1/2 2° piano C. D.			210.845	26.367	79.427	79.427	105.050,66
2) IMPIANTI E MACCHINARIO	4.934.941	4.528.214	101.997	213.525	3.602.933	3.090.228	6.261.399,67
Impianti	4.934.941				1.859.041	1.859.041	3.075.900,02
Impianti		3.243.366		110.151	1.221.808	854.503	2.278.711,22
Imp. Condizionamento		1.283.906		75.925	483.660	338.260	869.721,26
App.re Idriche		942		495	0	0	447,60
Impianti 1/2 2° piano Centro Direzionale			101.997	26.954	38.423	38.423	36.619,58
4) ALTRI BENI.....	672.305	726.830	93.412	130.262	537.045	454.733	907.551,23
MACCH. ELETTR. ELAB. - APPALTO	561.293				211.445	211.445	349.848,26
ATTREZZATURE MACCH. ELETTR. ELAB. - APPALTO	111.012				41.819	41.819	69.192,53
ATTREZZATURE MACCH. ELETTR. ELAB. - APPALTO		682.404		54.809	257.068	179.788	447.808,22
ATTREZZATURE MACCH. ELETTR. ELAB. - APPALTO		44.426		1.600	16.736	11.705	31.121,43
ATTREZZATURE MACCH. ELETTR. ELAB. - APPALTO			22.496	8.568		8.475	5.453,67
ATTREZZATURE Mobili e macchinari elettronici in IMOF			3.989	925	1.503	1.503	1.560,52
			66.927	64.360	8.475		2.566,60
TOTALE	25.352.269	15.706.219	406.253	578.752,31	15.624.080	13.849.628	27.036.360,72

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 15,7 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

CREDITI

Fornitori C/Anticipi

Nell'anno 2010, non sono state concesse ulteriori anticipazioni alla Borini Costruzioni S.p.A. – ditta appaltatrice dei lavori di ampliamento e ristrutturazione del centro agro alimentare all'ingrosso di Fondi. Si ricorda che su tali anticipazioni la Borini Costruzioni S.p.A. è obbligata a corrispondere gli interessi che, al 31/12/2010, ammontano a 1.678,212 mila euro rispetto ai 1.564,67 mila euro al 31.12.2009; gli interessi sono stati addebitati sino al mese di giugno 2010, data di erogazione del contributo a fondo perduto e conseguente maturazione del credito da parte della ditta appaltatrice.

Nel corso del 2006, la Commissione Ministeriale di Collaudo aveva rilevato che alcune lavorazioni eseguite dalla Borini Costruzioni SpA risultavano incomplete e difettose ed aveva, quindi, richiesto all'impresa di effettuare gli interventi di ripristino e/o completamento dell'opera in modo tale da rendere la stessa collaudabile.

Poiché l'impresa appaltatrice dei lavori non poteva effettuare gli interventi richiesti, in quanto nel frattempo si è venuta a trovare in stato di Liquidazione ed in Concordato preventivo, la Commissione di Collaudo aveva richiesto alla IMOF SpA di effettuare direttamente "d'ufficio" gli interventi necessari per rendere l'opera collaudabile; tali interventi sono stati ultimati nel corso del 2007, e sono stati posti a carico della Borini Costruzioni SpA, in liquidazione e concordato preventivo e defalcati dal credito residuo della stessa Borini, come si evince dal certificato finale di collaudo. Al riguardo si rimanda alla tabella dei rapporti contabili in essere con la citata Ditta riportata a pag. 14 della presente nota.

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

	Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Differenza
4-bis) CREDITI TRIBUTARI	98.304	120.822	-22.518
> Cred.x ritenute d'acconto	5	466	
> Cred. IVA da Rimborsare	38.399	38.399	
> Crediti IVA	44.419	74.593	
> Crediti per imposte periodi successivi	805	3.608	
> Acconto IRAP	14.677	3.757	

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 IMOF ha presentato ricorso avverso gli atti alla Commissione Tributaria Provinciale di Latina che accoglieva i ricorsi. Le sentenze venivano, quindi, impugnate dall'Agenzia delle Entrate di Formia davanti la C.T. Regionale che rigettava gli appelli proposti e confermava le sentenze di primo grado. Allo stato, la IMOF sta procedendo al recupero di questo credito Iva.

Crediti verso altri

Tale voce è così composta:

	Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Differenza
5) ALTRI.....	7.498.185	9.183.696	-1.685.510
> Credito V/MICA per contrib fondo perd.su SAL		3.124.816	
> Credito V/MICA per ritardata erogazione	323.956	323.238	
> Crediti V/Regione Lazio per migliorie	5.500.000	4.400.000	
> Crediti V/Regione Lazio per interes x ritardata erogazio	1.604.869	1.197.574	
> Crediti V/terzi	11.300	11.300	
> Cauzioni	1.895	1.895	
> Cred V/ MOF per lavori eseguiti da fatturare		81.132	
> Cred V/ MOF per fatt da emettere	18.105	33.886	
> Credito V/Infomercati per prestito infruttifero	28.244	5.925	
> Altri crediti	5.925	37	
> Cred V/ infomercati x contrib su sistema informativo	3.892	3.892	

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

Si segnala che nel 2010 è stato incassato il contributo a fondo perduto ex lege 41/86, pari a circa 3,1 milioni di euro, derivante dai contributi a fondo perduto maturati sulle opere realizzate e collaudate.

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".

Sono, altresì, presenti il **Credito V/ex MICA e V/Regione Lazio** derivanti dall'addebito degli oneri bancari sostenuti dalla IMOF SpA che, a causa del ritardo delle erogazioni di quanto spettante alla nostra società, ha dovuto richiedere agli istituti di credito delle anticipazioni bancarie per sopperire alle mancate erogazioni.

DISPONIBILITA' LIQUIDE

	Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Differenza
1) DEPOSITI BANCARI E POSTALI.....	5.672	15.803	-10.131
3) DENARO E VALORI IN CASSA.....	218	140	78
TOTALE.....	5.890	15.943	-10.053

RATEI E RISCONTI

Risconti Attivi

	Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Differenza
2) RISCONTI ATTIVI	1.418.143	1.606.912	-188.769
> per interessi su contrib. Su mutuo MCC	1.329.020	1.488.040	
> Risconto att x comm. Su rimodulaz mutuo	88.927	118.569	
> Risconti Attivi	196	304	

Il **Risconto attivo per contributi sugli interessi del mutuo**, pari a €. 1.329.020, è dato dai contributi previsti dalla L.41/86, sugli interessi del mutuo contratto con il Mediocredito e ancora dovuti alla IMOF SpA, alla data del 31.12.2009. Questa posta, unitamente a quella inserita nei risconti passivi, pari a 439.892, costituisce lo strumento "contabile" per ripartire i contributi spettanti sugli interessi di mutuo, nella misura del 70%, che vengono erogati direttamente dal MICA a MCC SpA.

Il **Risconto attivo per commissione su rimodulazione mutuo MCC** deriva dal pagamento della commissione corrisposta all'istituto all'atto della rimodulazione del mutuo, come già illustrato in sede di commento ai rapporti con la MOF SpA; il costo di tale commissione viene ripartito tra l'anno 2008 (data di stipula dell'atto di rimodulazione) ed il 2013 (termine del mutuo).

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 2010 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. Il capitale versato è pari a €. 15.673.180, come previsto dal piano economico-finanziario approvato dall'Assemblea dei Soci del 16.12.2005.

Riserve

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

Perdite – Utile d'esercizio

La società ha conseguito perdite complessive pari ad euro 1.870.830, ed il risultato di esercizio 2010 evidenzia una perdita di €. 59.071, rispetto all'utile di €. 194.430 dell'esercizio precedente. Il risultato negativo discende esclusivamente dai minori "Altri proventi finanziari", che registrano una diminuzione di 312.142 euro a fronte di una diminuzione degli interessi passivi di €. 119.698. Infatti il margine operativo lordo registra un incremento di €. 14.983.

Prospetto Variazioni Patrimonio netto				
Descrizione	Esercizio di riferimento			
	Anno 2007	Anno 2008	Anno 2009	Anno 2010
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	-2.434.908	-2.361.235	-2.065.260	-1.870.830
Utile (- Perdita) dell'esercizio	73.673	295.975	194.430	-59.071
Patrimonio Netto Finale	14.766.995	15.062.970	15.257.400	15.198.329

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	-1.929.901				
Totale	15.198.329				

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 al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009
3) ALTRI FONDI E ACCANTONAMENTI.....	1.483.537	1.380.246
> Deb V/Reg Lazio art.17 C.	1.483.537	1.380.246

Il **Debito V/ Regione Lazio** è costituito dal 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; al riguardo si rimanda al commento esposto a pagina 6 e 7 della presente nota in sede di commento ai rapporti con “Entità correlate”.

FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

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

Saldo all'1.1.2010	62.366
Erogazioni TFR	-18.893
Quota maturata e stanziata nel conto economico	7.792
Saldo al 31.12.2010	51.266

Nel corso del 2010 è stato erogato il TFR alla dipendente che si è dimessa alla fine dell'anno 2009.

DEBITI

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

	Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Differenza
3) DEBITI VERSO BANCHE	11.385.289	14.252.001	-2.866.712
- entro 12 mesi:	3.673.987	5.805.335	
> Deb V/ Unicredit Banca di Roma per anticipazione	1.000.000	2.500.000	
> Deb V/ Unicredit B Roma per anticip su c/c ord.	204.101	253.770	
> Deb V/Banca Popolare di Fondi per Anticipaz	2.469.886	3.049.217	
> Deb V/Banca Popolare di Fondi		2.348	
- oltre 12 mesi:			
> Deb. V/ MEDIOCREDITO DI ROMA	7.711.302	8.446.666	
6) Acconti	600.000	600.000	
Deb V/Clienti per acconto su lavori	600.000	600.000	
7) DEBITI VERSO FORNITORI.....	7.442.019	7.464.613	-22.595
> Fornitori nazionali	822.546	893.720	
> Deb.V/Fornitori x Fatt da ricev	234.582	186.002	
> Deb. V/Fornitori x Lavori appaltati	6.384.891	6.384.891	

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

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

Trattasi del saldo al 31.12.2010 delle anticipazioni richieste agli istituti di credito per effettuare le anticipazioni alla Borini Costruzioni e per sopperire ai ritardi delle erogazioni dei crediti maturati dalla IMOF nei confronti dell'ex MICA e della Regione Lazio.

Nel 2010, a seguito dell'erogazione del contributo a fondo perduto, si è provveduto a ridurre il ricorso alle anticipazioni bancarie.

Debito V/MCC SpA (già Mediocredito di Roma SpA)

Il saldo, pari a 7,711 milioni di euro, deriva dall'erogazione completa del mutuo avvenuta a seguito della liquidazione, in data 28.12.2005, del 4° ed ultimo Stato Avanzamento Lavori e dal regolare pagamento delle rate in scadenza.

La durata del mutuo è di 15 anni, di cui i primi 3 in preammortamento; il tasso di interesse è pari ad 4,75%, di cui la IMOF, usufruendo dei benefici ex lege 41/86, corrisponde 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.

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

Debiti verso fornitori

Il saldo di tale posta al 31/12/2010 deriva quasi esclusivamente da fatture di fornitori per le lavorazioni in danno disposte dalla Commissione di collaudo.

Debito V/Fornitori per fatture da ricevere

Questa voce è costituita dalla contabilizzazione, al 31/12/2010, dei costi di competenza di anni precedenti, le cui fatture perverranno nel 2011.

La voce **Debiti V/Fornitori per lavori appaltati** data dalla contabilizzazione dei lavori effettuati come da certificato dalla Commissione ministeriale di collaudo. Tale importo costituisce il credito della Ditta per l'ultimo stato di avanzamento. All'atto del saldo di queste competenze, andranno detratte le anticipazioni effettuate, i relativi interessi ed i costi sostenuti per le lavorazioni in danno disposte dalla Commissione ministeriale di collaudo; di seguito si riporta la situazione dei rapporti contabili con la Borini Costruzione Spa in liquidazione e concordato preventivo:

	Alla data del 31/12/2010	Alla data del 31/12/2009	Differenza
> Anticipi alla Borini S.p.A.	3.537.294	3.537.294	
> Crediti V/ Borini per inter. su anticipazioni	1.678.212	1.564.669	
> Credito V/Borini per lavori in danno	1.089.753	1.089.753	
> Deb. V/Fornitori x Lavori appalto	6.384.891	6.384.891	
Saldo avere della Borini	79.632	193.175	-113.543

La differenza tra il saldo al 31.12.2010 e 31.12.2009 deriva dall'addebito degli interessi relativi al 2010, sulle anticipazioni effettuate dalla IMOF SpA.

Debiti tributari - La composizione della voce è la seguente:

	Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Differenza
11) DEBITI TRIBUTARI.....	327.918	201.509	126.409
> Deb. per IRAP	14.220	14.212	
> Deb. per IRES	30.725		
> Debiti per Ici	275.763	182.106	
> Debiti V/IRPEF per Riten.	7.036	4.820	
> Deb. Per addizionale regionale	136	285	
> Debiti per addizionale comunale		87	
> Debiti per imposta rivalutaz TFR	38		

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Tale voce si riferisce ai debiti dovuti alla fine dell'anno verso questi istituti per le quote a carico della società e a carico dei dipendenti per gli stipendi di dicembre.

DEBITI VERSO IST. DI PREVIDENZA E DI SICUREZZA SOCIALE.....	Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Differenza
	14.830	14.927	-97
> Debiti verso INPS	5.469	5.966	
> Debiti V/INAIL		30	
> Debiti V/INPS x Collaborazioni	5.678	5.678	
> Deb.V/inps x rat.14ma+fer	3.632	3.207	
> Deb.V/inail x rat.14ma+fe	52	45	

Altri debiti

La composizione della voce è la seguente:

	Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Differenza
ALTRI DEBITI.....	7.402.204	6.332.090	1.070.114
> Deb V/Regione Lazio x acconto su rimb migli	6.600.000	5.500.000	
> Deb V/ MOF SPA x prestito infruttifero	499.000	549.000	
> Debiti V/Commissari	152.306	152.306	
> Debiti V/Collegio Sindac.	39.862	33.174	
> Debiti V/Amministratori	78.083	66.014	
> Deb. Per trattenuta sindacale	43	41	
> Deb.V/dip x Rat.14ma e fe	12.752	11.260	
> Deb. V/INFOMERCATI	16.456	16.456	
> Deb V/ Comune di Fondi	3.683	3.683	
> Deb V/Terzi	18	155	

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 migliorie sui beni di sua proprietà effettuate dalla IMOF.

Il **debito V/MOF SpA** deriva dall'anticipazione effettuata dalla controllante per sopperire alle necessità finanziarie della IMOF.

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

Il **Debito V/ Collegio Sindacale** riguarda il saldo dovuto al Collegio al 31/12/2010.

Il **Debito V/Amministratori** riguarda il saldo dovuto ai membri del precedente Consiglio d'Amministrazione ed all'Amministratore Unico, alla data del 31/12/2010.

Il **Debito V/Dipendenti** riguarda l'imputazione, al 31/12/2010, dei ratei della 14° mensilità, ferie e permessi non goduti, ecc. che saranno erogati nel 2011.

Il **Debito V/Infomercati**, alla data del 31/12/2010, riguarda il contributo per l'anno 2005.

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.

RATEI E RISCONTI

Per il commento del risconto passivo relativo agli interessi sul mutuo, si rimanda al commento effettuato in sede di commento relativo al **Risconto attivo per contributi sugli interessi del mutuo**.

Il **risconto Infomercati per sistema Informativo** deriva dalla contabilizzazione del contributo per derivante dall'acquisto di apparecchiature hardware e software per il collegamento al sistema informativo che usufruisce di un contributo pari all'80%.

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 31.12.2010 la IMOF è in regola con il pagamento del mutuo, il vincolo a tale data è pari a 0; è stato indicato 1 euro a titolo di segnalazione.

Tra i conti d'ordine è riportata la cauzione, pari al 31/12/2010, a 1,6 milioni di euro presentata dalla Borini Costruzioni S.p.A. (Ditta appaltatrice) a garanzia dell'adempimento dei suoi obblighi contrattuali.

A seguito della stipula del nuovo contratto di affitto d'azienda che comprende l'intero complesso, con l'esclusione di parte del 2° piano del Centro direzionale (sede della IMOF), sono stati riportati i nuovi valori riguardanti i beni concessi in fitto d'azienda.

Sempre tra i conti d'ordine, è stato iscritto 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).

COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DEL CONTO ECONOMICO

VALORE DELLA PRODUZIONE

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

	Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Differenza
1) RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI.....	128.994	127.717	1.277
> Canone di affitto Azienda	128.994	127.717	
3) Variazione dei lavori in corso su ordinazione	0	10.155	
> Lav in corso su ordinaz MOF SpA	0	10.155	
5) ALTRI RICAVI E PROVENTI, con separata Indicazione dei contributi in conto esercizio	439.450	425.323	14.127
> Proventi su miglorie beni di terzi	295.742	295.742	
> Rimborso personale comandato	111.330	122.187	
> Concessione attrezz. personale comandato	5.000	5.000	
> Rimb. Amministr. personale IMOF	1.733	1.603	
> Contrib. Su Acq sistema inform. Infomercati	778	778	
> Rimb. spese accatastamento mercato	24.856		
> Abbuoni attivi	12	12	
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)..	568.445	563.195	

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

Negli Altri ricavi e proventi si segnala la posta **"Proventi su miglorie beni di terzi"** relativa all'imputazione per competenza economica della quota annua del provento complessivo per le miglorie 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.

Preso atto che nel corso del periodo di concessione trentennale, IMOF continuerà a sostenere ulteriori costi per mantenere le miglorie 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 comandato presso la stessa MOF dal 1.07.2008.

Nel 2010 si è provveduto ad accatastare il vecchio "Mercato" ed a riaddebitare i relativi costi alla Regione Lazio – proprietaria della struttura -.

COSTI DELLA PRODUZIONE

	Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Differenza
> Merci e servizi x lavorazioni conto terzi	0	-10.155	10.155
> Lavori in danno			0
7) PER SERVIZI.....	-186.001	-184.382	-1.619
> Cancelleria e Mat. uffici	-462	-468	
> Consulenze	-72.973	-74.431	
> Sp.Coll.Sindacale e rimb.	-29.186	-25.580	
> Compenso Amministratori	-53.440	-53.440	
> Spese Viaggi	-12.336	-10.304	
> Spese telefoniche	-1.178	-2.117	
> Spese di assicurazione	-3.143	-3.025	
> Sp. Rappresentanza		-14	
> Spese per rimb. Energia elettrica pulizia e varie	-11.901	-11.901	
> Altri servizi	-1.383	-3.102	

Merci e servizi per lavorazioni conto terzi

Nel 2010 non sono state effettuate lavorazioni conto terzi

Costi per servizi

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

Gli emolumenti ed i rimborsi spese per il Collegio Sindacale sono nel 2010 pari ad euro 28.063, di cui € 9.354 per il controllo contabile registrano un incremento di € 2.483, a seguito dell'entrata in vigore, con decorrenza 1.10.2010, del nuovo tariffario per i dottori commercialisti e gli esperti contabili (DECRETO 2 settembre 2010, n. 169),.

Gli emolumenti per l'Amministratore Unico sono pari, nel 2010, ad euro 48.000, come deliberato dall'assemblea dei soci del 30.04.2007.

Le spese viaggi, pari, nel 2010, a 12.336 e registrano un aumento di € 2.032 rispetto al 2009.

Complessivamente i costi per i servizi, nell'anno 2010, si sono incrementati di € 1.619, pari a + 0,88%.

Costi per godimento di beni di terzi

In tale voce è compreso il canone di concessione del mercato, per euro 103.291. Per il commento a questa posta si rinvia al commento esposto a pagina 6 e 7 della presente nota in sede di commento ai rapporti con "Entità correlate".

Costi per il personale

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

	31/12/2009	Entrate	Uscite	Trasferim.	31/12/2010	Media dell'esercizio
Quadri	2	/	/	/	2	2
Impiegati	1	/	/	/	1	1
	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Totale	3	/	/	/	3	3

Nel 2010 il personale non ha registrato alcuna variazione.

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

AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

Gli ammortamenti, pari complessivamente ad euro 13.265 rispetto ad euro 13.931 del 2009, sono così ripartiti:

a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali:

	Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Differenza
a) amm.to delle immobilizzazioni immateriali.....	0	-667	667
> Diritti di brevetto	0	-667	
> Oneri per fideiussioni Iva			

Come si evince dal prospetto di cui sopra, nel 2010, non sono stati effettuati ammortamenti dal momento che le immobilizzazioni immateriali, al 31.12.2010 sono pari a 0.

b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali:

	Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Differenza
b) amm.to delle immobilizzazioni			
materiali.....	-13.265	-13.265	0
Ammortam. Terreni e fabbricati	-3.943	-3.943	0
> Amm opere civili 1/2 2° piano C.Direz	-3.943	-3.943	
Ammortam. Impianti e Macchinario	-7.871	-7.871	0
> Ammort. Imp. Elettrici e meccanici 1/2 2° piano C. Direz	-7.871	-7.871	
Ammortam. Altri Beni	-1.452	-1.452	0

A seguito della stipula del citato contratto di affitto d'azienda, gli unici ammortamenti effettuati riguardano i beni non concessi alla MOF SpA (metà del secondo piano del Centro direzionale); non essendo intervenute variazioni, gli ammortamenti sono uguali a quelli dell'anno precedente.

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

Oneri diversi di gestione

Tale voce è così composta:

	Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Differenza
14) ONERI DIVERSI DI GESTIONE.....	-123.931	-111.175	-12.757
> Imposte - tasse - adempimenti legali	-90.008	-110.691	
> Spese accatastamento mercato	-24.886		
> Spese vertenze	-4.472		
> Altri Oneri di gestione	-4.565	-484	

Negli altri oneri di gestione sono inclusi le imposte indirette, quali l'ICI, tasse ed i vari adempimenti legali. Si segnalano le spese di accatastamento del vecchio mercato, chieste a rimborso alla Regione Lazio (proprietaria della struttura) e le spese legali per 2 vertenze.

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

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

	Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Differenza
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
16) ALTRI PROVENTI FINANZIARI :			
d) proventi diversi dai precedenti..	520.192	832.334	-312.142
> Inter. su anticipazioni a Borini	113.543	206.700	
> Inter. ritardato erogazione Regione Lazio	406.631	384.936	
> Inter. ritardata erogazione Min. Attività produttive		238.974	
> Interessi attivi banche	18	1.725	
> Interessi su lavori in danno			
17) INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI..	-539.144	-658.843	119.698
> Spese bancarie	-1.804	-2.305	
> Interessi su contratto di mutuo	-374.748	-412.149	
> Contributo su mutuo MCC	175.858	189.376	
> Comm.ne rimodulaz mutuo	-29.642	-29.642	
> Interessi passivi su anticipaz bancarie	-307.885	-390.863	
> Int per dilaz pagam. imposte non ded	-923	-13.258	

Si evidenzia la diminuzione degli interessi addebitati alla Borini Costruzioni per le somme acquisite dalla IMOF conseguite anticipatamente rispetto a quanto contrattualmente previsto, in quanto nel mese di giugno 2010, a seguito dell'erogazione del contributo a fondo perduto, è maturato il termine per la corresponsione di quanto dovuto dalla IMOF alla Borini; gli interessi addebitati alla Regione Lazio per gli oneri finanziari sostenuti dalla IMOF SpA nel 2010, derivano dalle mancate erogazioni previste nel piano economico-finanziario e dagli atti assunti dalla Regione Lazio; infine, gli interessi addebitati al ministero per gli oneri finanziari sostenuti dalla IMOF SpA nel 2010 discendono dal ritardo nell'erogazione del contributo in conto capitale dovuto sul 4° ed ultimo SAL, (avvenuta nel mese di giugno 2010) a seguito dell'emissione del certificato finale di collaudo, rilasciato dalla competente commissione in data 23 luglio 2008.

Nel 2010 non si è proceduto, esclusivamente per motivi prudenziali, all'iscrizione degli interessi nei confronti del Ministero delle attività Produttive per la ritardata erogazione del contributo a fondo perduto, come effettuato negli anni precedenti.

Per maggiori commenti si rimanda alla "Relazione sulla gestione".

Tra gli "Interessi e oneri finanziari" si segnala la contrazione del costo degli interessi passivi e la quota parte della commissione per la rimodulazione del mutuo di competenza dell'anno 2009.

Proventi ed oneri straordinari

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

E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI	Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Differenza
20) Proventi straordinari	1.516	47.420	-45.904
>Sopravvenienze attive	1.516	47.420	
> inter. ritardate erogaz Reg. Lazio anni '05 - '07			
21) Oneri straordinari	-23	-620	597
> Sopravvenienze passive	-23	-620	
TOTALE PROVENTI/ONERI STRAORDIN.(E)	1.493	46.800	

Le sopravvenienze attive derivano da rettifiche su operazioni registrate nel 2009.

Imposte sul reddito dell'esercizio

Sono state iscritte in bilancio complessivamente imposte per € 44.945, di cui €. 30.725 per IRES e €.
14.4220 per IRAP.

Risultato d'Esercizio

Come già evidenziato in sede di commento alle voci del patrimonio netto, il risultato di esercizio registra una perdita di €.
59.071.

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 2010;
- Prospetto delle variazioni nei conti delle immobilizzazioni materiali per l'esercizio chiuso al 31 Dicembre 2010.

Prospetto delle variazioni nei conti delle immobilizzazioni immateriali per l'esercizio chiuso al 31 Dicembre 2010

	Situazione Iniziale al 1.01.2010			Movimenti nell'esercizio		Situazione finale al 31.12.2010		
	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
TOTALE	197.619	-197.619	0	0	0	197.619	-197.619	-0

Prospetto delle variazioni nei conti delle immobilizzazioni materiali per l'esercizio chiuso al 31 Dicembre 2010

	Situazione Iniziale al 1.01.2010				Movimenti nell'esercizio				Situazione finale al 31.12.2010			
	Costo orig	Amm.to	Contributi ex lege 41/86	Saldo	Acquisiz./ Increment.	Riclassifiche	Amm.to	Contributi ex lege 41/86	Costo orig.	Amm.to	Contributi ex lege 41/86	Saldo
1) TERRENI E FABBRICATI.....	30.407.042	231.023	10.501.240	19.674.780	0	0	3.943	-196.573	30.407.042	234.965	10.304.667	19.867.410
2) IMPIANTI E MACCHINARIO	9.565.152	208.757	3.175.679	6.180.717	0	0	4.768	-85.451	9.565.152	213.525	3.090.228	6.261.400
4) ALTRI BENI.....	1.492.547	125.708	468.452	898.387	0	0	4.554	-13.719	1.492.547	130.262	454.733	807.551
TOTALE	41.464.741	565.488	14.145.370	26.753.884	0	0	13.265	-295.742	41.464.741	578.752	13.849.628	27.036.361

IMOF S.p.A.

Viale Piemonte, 1 04022 FONDI

Capitale sociale: deliberato € 17.043.180

sottoscritto: E. 17.043.180 versato E. 15.673.180

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

RELAZIONE COLLEGIO SINDACALE

ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI

IMOF SPA

Signori soci,

il bilancio chiuso al 31.12.2010 che viene sottoposto alla Vostra approvazione, può essere così sintetizzato:

STATO PATRIMONIALE

Crediti verso soci per versamenti	Euro	1.370.000
Immobilizzazioni	Euro	27.036.361
Attivo circolante	Euro	14.522.336
Ratei e risconti attivi	<u>Euro</u>	<u>1.418.143</u>
Totale Attivo	Euro	<u>44.346.840</u>
Patrimonio netto	Euro	15.198.329
Fondi per rischi ed oneri	Euro	1.483.537
TFR	Euro	51.266
Debiti	Euro	27.172.260
Ratei e risconti passivi	<u>Euro</u>	<u>441.449</u>
Totale passività e netto	Euro	44.346.84

CONTO ECONOMICO

Valore della produzione	Euro	568.445
Costi della produzione	Euro	-565.111
Proventi ed oneri finanziari	Euro	-18.953
Proventi ed oneri straordinari	Euro	1.493
Risultato prima delle imposte	Euro	-14.126
Imposte sul reddito d'esercizio	Euro	-44.945
Perdita d'esercizio	Euro	59.071

CONTI D'ORDINE

Garanzie reali prestate	Euro	70.325.937
Impegni	Euro	1.648.634
Azioni in deposito	Euro	0
Altri conti d'ordine	Euro	<u>50.484.115</u>
Totale conti d'ordine	Euro	122.458.686

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

- la responsabilità della redazione del bilancio d'esercizio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione, compete all'amministratore unico. E' invece nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio d'esercizio e basato sulla revisione legale.
- Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata svolta al

fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio potesse essere viziato da errori significativi e potesse risultare, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione è stato svolto in modo coerente con la dimensione della società e con il suo assetto organizzativo. Esso comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati.

- Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati a fini comparativi, secondo quanto richiesto dalla legge, si rinvia alla relazione dello stesso collegio redatta in sede di approvazione del bilancio dell'anno 2009.

Il bilancio al 31.12.2010 è stato trasmesso a questo collegio il 28.6.2010, L'amministratore unico ha redatto la propria relazione riassumendo brevemente le vicende societarie. Ha poi riassunto i dati di bilancio, procedendo alla riclassificazione finanziaria del conto economico, rinviando alla nota integrativa allegata al bilancio stesso per gli altri aspetti tecnici. Nella relazione troviamo anche il rendiconto finanziario 2010 e la determinazione del Cash Flow. L'organo amministrativo conclude con l'invito agli azionisti ad approvare il bilancio e a riportare la perdita a nuovo esercizio.

Fermo restando e fatto salvo quanto evidenziato più avanti in questa relazione, vi confermiamo che le poste evidenziate in bilancio corrispondono a quelle della contabilità sociale e delle scritture contabili da noi periodicamente controllate, unitamente alle consistenze di cassa e banca.

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

I bilanci dei due esercizi sono tra loro comparabili.

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

Sul punto si rileva ancora che alcun ammortamento è stato effettuato su dette immobilizzazioni, fatta eccezione per quelli relativi alla metà del secondo piano del centro direzionale, rimasto nella disponibilità della IMOF SpA e per il quale la società ha contabilizzato ammortamenti per euro 13.265. Ciò in quanto la società ha concesso in affitto la struttura del mercato, con contratto di affitto di ramo d'azienda, alla MOF SpA che effettuerà gli ammortamenti sul valore dei beni ricevuti in affitto al netto dei suddetti contributi.

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

I debiti sono stati iscritti in bilancio al loro valore nominale, mentre i crediti sono stati iscritti secondo il loro presumibile valore di realizzo, fatta eccezione per quelli relativi all'addebito degli oneri finanziari alla Borini Costruzioni, alla Regione Lazio ed al Ministero delle Attività Produttive, nonché e soprattutto, del debito nei confronti della Regione Lazio per il canone di concessione relativo al vecchio mercato di proprietà della stessa Regione, di cui si dirà meglio in seguito.

Il fondo per il trattamento di fine rapporto indica l'importo maturato a carico della società in base agli impegni di legge e contrattuali verso il personale dipendente (n. 3 unità in servizio al 31.12.2010).

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

In bilancio risultano iscritti crediti nei confronti della Borini SpA, società appaltatrice dei lavori, per euro 6.305.259. Detto importo è costituito da euro 3.537.294 per anticipazioni erogate alla medesima Borini SpA, euro 1.678.212 per interessi a carico della Borini SpA maturati al 31.12.2010; euro 1.089.753 per lavori in danno fatti eseguire alla IMOF dalla Commissione Ministeriale di Collaudo e documentati dalla contabilità redatta e sottoscritta dal Direttore dei Lavori: Ing. G. Valle. Sempre nei confronti della Borini SpA risultano iscritti debiti per euro 6.384.891 quale corrispettivo dell'ultimo SAL.

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

1- Come evidenziato nelle relazioni ai bilanci degli anni precedenti, la Borini Spa è stata posta in liquidazione volontaria. In data 28.10.2005 la medesima ha fatto domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo presso il Tribunale di Torino, che l'ha accolta.

In data 2.1.2008 la Borini SpA, con propria nota, ha contestato la debenza degli interessi alla IMOF SpA, nonché una parte dei lavori fatti eseguire in suo danno. Per contro, la Direzione Lavori, in sede di conto finale dei lavori,

ha riconosciuto dovuti sia gli interessi che i lavori in danno nella stessa misura contabilizzata dalla IMOF SpA.

A ciò deve aggiungersi che in data 23.7.2008 la competente Commissione Ministeriale per la verifica amministrativa e funzionale delle opere, ha emesso il certificato finale di collaudo e la relazione sul programma di spesa. Da tale certificato risulta che la IMOF vanta crediti nei confronti della Borini SpA per interessi su anticipazioni, pari ad euro 1.151.269,50. Tale importo coincide con quanto iscritto nel bilancio della IMOF, per la stessa causale, al 31.12.2007. Tale importo si è incrementato di euro 206.700 per gli anni 2008 e 2009, mentre per il 2010 l'incremento è stato pari ad euro 113.543. Per cui, al 31.12.2010, tali interessi ammontano ad euro 1.678.212

Anche per ciò che riguarda l'importo dei lavori fatti eseguire in danno della Borini, la stessa Commissione ha confermato in euro 1.089.753 il credito vantato dalla IMOF al 31.12.2007. Tale importo è rimasto invariato al 31.12.2010.

Entrambi gli importi sono iscritti nell'attivo circolante tra i fornitori c/anticipi. Va però fatto rilevare che nello stesso certificato di collaudo è ribadita la riserva da parte della impresa Borini che contesta l'addebito degli interessi maturati successivamente all'anno 2003, "denunciando la ritardata emissione del certificato medesimo per fatto ad esso non imputabile". La società appaltatrice contesta, altresì, parte dei lavori fatti eseguire in danno dalla Commissione di collaudo.

Allo scopo di verificare la corrispondenza dei saldi contabili della IMOF con quelli risultanti dalla contabilità dei creditori e dei debitori, questo collegio ha

invitato, tra gli altri, la stessa Borini Costruzioni Spa a riscontrare le proprie risultanze contabili.

Rispondendo alla nostra richiesta la Borini Costruzioni ha comunicato di vantare un credito nei confronti della IMOF di Euro 1.602.480,22 contro un credito risultante alla IMOF di Euro 79.631,92. Da verifiche effettuate dal collegio è emerso che la differenza è dovuta alla diversa determinazione degli interessi addebitati dalla IMOF alla Borini. Quest'ultima si riconosce infatti debitrice degli interessi fino al 31/12/2003, data oltre la quale gli interessi non andrebbero ad essa addebitati. La IMOF, al contrario, ritiene che tali interessi debbano essere conteggiati fino al mese di giugno 2010, data in cui è stata erogata l'ultima rata del contributo a fondo perduto da parte del Ministero. A tale riguardo il Collegio si riporta a quanto già indicato in sede di relazione ai bilanci degli anni precedenti, e cioè alla opportunità di effettuare accantonamenti per rischi su crediti in ossequio a quanto stabilito dall'art. 2423 bis C.C. circa i principi di prudenza da applicare nella valutazione delle citate poste di bilancio.

Le raccomandazioni del collegio non sono state prese in considerazione dall'organo amministrativo, per cui anche il bilancio dell'anno 2010 evidenzia crediti (e ricavi) per interessi attivi senza alcun accantonamento prudenziale.

2- Sempre in tema di interessi attivi, e questa volta contrariamente a quanto avvenuto negli anni precedenti, la società non ha contabilizzato tra i ricavi l'importo per interessi attivi addebitabili al Ministero dello Sviluppo Economico per ritardato pagamento del contributo a fondo perduto ex legge n. 41/86 relativo al quarto ed ultimo SAL (collaudo). Tale contributo è stato erogato nel mese di giugno 2010, per cui per i primi sei mesi dell'anno

andavano rilevati e contabilizzati i relativi interessi attivi maturati. Nella relazione sulla gestione e nella Nota Integrativa al bilancio tale mancata contabilizzazione viene giustificata da ragioni “prudenziali”.

Il collegio, a tale riguardo, non può fare a meno di rilevare il diverso comportamento assunto dalla società, che negli anni precedenti aveva invece contabilizzato tra i ricavi (e tra i crediti) le somme maturate per interessi attivi. Ciò contrasta con quanto prescritto dall’art. 2423bis c.c. in materia di principi di redazione del bilancio.

3- Ancora in tema di interessi attivi il collegio rileva come la Regione Lazio non abbia ancora provveduto alla erogazione degli importi spettanti alla IMOF per le miglorie apportate sui beni di proprietà regionale, in ossequio a quanto stabilito nel Piano Economico Finanziario approvato dall’assemblea dei soci IMOF e dalla stessa Regione Lazio. Ed, infatti, a fronte di un importo di euro 6.600.000 maturato al 31.12.2010, è stata erogata una sola rata di euro 1.100.000 nell’anno 2009. La mancata erogazione nei termini pattuiti degli acconti sulle miglorie, ha comportato un aggravio di oneri finanziari a carico della società, per il ricorso alle anticipazioni bancarie, con ripercussioni negative anche sul bilancio in esame, come tra l’altro avvenuto negli anni precedenti.

La società, anche quest’anno, ed ancora su sollecitazione di questo Collegio, ha provveduto a mettere in mora la Regione Lazio con nota del 4.4.2011 prot. n. 85. pervenuta il 6.4.2011

Al momento della redazione della presente relazione alcuna risposta risulta pervenuta dalla Regione.

4- Particolare attenzione merita la controversia insorta tra la società e la Regione Lazio in merito alla determinazione dell'importo del canone di concessione d'uso della vecchia struttura del mercato.

E' opportuno sottolineare come tale delicata questione sia stata sempre affrontata da collegio sindacale e posta all'attenzione dei soci sin dall'anno 1998. Sin da quell'anno il collegio ha anche richiesto alla società di sollecitare la Regione a richiedere all'UTE la determinazione del canone di concessione, così come previsto dall'art. 17 dell'atto di concessione ed affidamento in gestione del mercato ortofrutticolo del 2.3.1995. In attesa ed in assenza di tale determinazione, e fino all'anno 2009, l'importo del canone è stato provvisoriamente e prudenzialmente stimato in misura pari a quella dovuta dalla MOF SpA alla IMOF SpA per la concessione dell'intera struttura (vecchia e nuova) del mercato e sempre in applicazione dell'articolo 17 dell'atto sopra citato.

Lo stesso rappresentante regionale, in sede di approvazione dei bilanci degli anni passati, non ha mai contestato l'importo accantonato nella misura sopra indicata, di fatto accettando l'operato dell'organo amministrativo.

Solo in data 8.7.2010 la Regione Lazio ha comunicato di aver direttamente stimato in euro 1.045.750 il canone annuo di concessione del vecchio mercato. Tali somme sarebbero dovute a partire dall'anno 1995. Di conseguenza la IMOF risulterebbe ora debitrice nei confronti della Regione Lazio della somma di euro 16.732.000 (euro 1,045.750 per anni 16) contro la somma di euro 1.483.537 accantonata per lo stesso titolo dalla IMOF al 31.12.2010.

Questo collegio ha invitato l'organo amministrativo a relazionare in merito alla richiesta regionale, soprattutto in considerazione degli effetti dirompenti che tale richiesta avrebbe avuto sugli equilibri economico-finanziari della società.

Ha altresì invitato i legali della società a relazionare in merito alla richiesta regionale, ai fini di poter valutare la legittimità della stessa richiesta, sia avuto riguardo all'importo stimato che alla procedura seguita dalla Regione che, autonomamente e senza avvalersi dell'UTE (oggi Agenzia del territorio), ha effettuato la stima.

Gli incontri avuti con l'amministratore unico hanno però solo evidenziato la possibilità di addivenire ad un accordo per la diversa determinazione delle partite creditorie e debitorie tra società e Regione. Di fatto, ad oggi non risultano però intervenuti fatti nuovi tali da ridimensionare, o quanto meno sospendere gli effetti della richiesta della regione. A ciò deve aggiungersi che le risposte pervenute dal legale della società sono state molto generiche e non confortanti. Sicché non vi è il consenso di questo collegio sulla scelta, poi effettivamente operata dall'organo amministrativo, di non iscrivere in bilancio i costi relativi al nuovo canone che avrebbero avuto riflessi negativi sul bilancio 2010, non solo per la parte di competenza annuale ma, e soprattutto, per le sopravvenienze passive relative agli anni precedenti.

A causa di tali omesse iscrizioni, il bilancio, come evidenziato sopra, chiude con una perdita di appena euro 59.071. Se il canone fosse stato invece contabilizzato nella misura stimata dalla Regione, il bilancio avrebbe chiuso con una perdita di euro 15.262.589, con conseguente azzeramento del

patrimonio netto, oggi pari ad euro 15.198.329, e necessità di attivare le procedure di cui all'art 2447c.c.

5- - L'amministratore, oltre al compenso deliberato, ha percepito la somma di euro 11,930 a titolo di rimborso spese chilometriche calcolate moltiplicando i percorsi mensili dichiarati dallo stesso amministratore unico per l'importo desunto dalla tariffa ACI. Tali importi, a parere del collegio, appaiono eccessivi in considerazione dello stato della società protesa alla sola definizione delle partite di credito e debito ancora aperte.

6- Come già segnalato in sede di relazione ai bilanci degli anni precedenti, questo collegio fa rilevare come si continuano a tenere tre legali in convenzione (ne basterebbe uno soltanto che segua le vicende legate all'appalto dei lavori), oltre al coordinatore amministrativo ed al consulente del lavoro.

7- Questo collegio ha anche avuto più volte modo di rilevare un punto di forte criticità che investe sia la IMOF SpA che la controllante MOF SpA. Ci si riferisce alla posizione del Sig. Vincenzo Addessi che riveste la carica di amministratore unico della prima e amministratore delegato della seconda.

CONCLUSIONI

Il collegio ribadisce tutte le criticità sopra evidenziate e che hanno fortemente influenzato il risultato d'esercizio. Di conseguenza il bilancio, pur formalmente corretto sotto il profilo della pura e semplice tecnica contabile, non rappresenta in modo altrettanto corretto la situazione patrimoniale ed economica della società, in conseguenza di quanto osservato ai punti 1,2,3,4 della presente relazione.

L'assemblea è invitata a tenere conto di ciò in sede di deliberazione.

F.to Dott. Raffaele Avallone (Presidente)

F.to Dott. Paolo Cardinale (membro)

F.to Rag. Dante Stravato (membro)

IMOF SPA	BILANCIO AL	BILANCIO AL
STATO PATRIMONIALE	31/12/2010	31/12/2009
ATTIVO		
A) CREDITI V/SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		
1) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI GIA' RICHIAMATI	1.370.000	1.804.000
TOTALE CREDITI VERSO SOCI (A)	1.370.000	1.804.000
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I. IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		
7) ALTRE	0	0
TOTALE	0	0
II. IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		
1) TERRENI E FABBRICATI	19.867.410	19.674.780
2) IMPIANTI E MACCHINARIO	6.261.400	6.180.717
4) ALTRI BENI	907.551	898.387
5) IMMOBILIZZ. IN CORSO E ACCONTI..	0	0
TOTALE	27.036.361	26.753.883
III. IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		
TOTALE		
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	27.036.361	26.753.883
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I. RIMANENZE		
3) LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE	466.265	466.265
5) FORNITORI C/ANTICIPI	6.345.259	6.231.716
TOTALE	6.811.524	6.697.980
II. CREDITI VERSO :		
1) CLIENTI	108.433	0
4-bis) CREDITI TRIBUTARI	98.304	120.822
5) ALTRI	7.498.185	9.183.696
TOTALE	7.704.923	9.304.518
III. ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTIT. IMMOBILIZ.NI		
5) ALTRI TITOLI.....		
IV. DISPONIBILITA' LIQUIDE		
1) DEPOSITI BANCARI E POSTALI	5.672	15.803
3) DENARO E VALORI IN CASSA	218	140
TOTALE	5.890	15.943
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	14.522.336	16.018.442
D) RATEI E RISCONTI		
2) RISCONTI ATTIVI	1.418.143	1.606.912
TOTALE RATEI E RISCONTI (D)	1.418.143	1.606.912
TOTALE ATTIVO	44.346.840	46.183.237

IMOF SPA	BILANCIO AL	BILANCIO AL
STATO PATRIMONIALE	31/12/2010	31/12/2009
PASSIVO		
A) PATRIMONIO NETTO		
I. CAPITALE	17.043.180	17.043.180
IV. RISERVA LEGALE	85.050	85.050
VI. RISERVE STATUTARIE.....		
VII. ALTRE RISERVE.....		
VIII. UTILI (PERDITE) PORTATI A NUOVO	-1.870.830	-2.065.260
IX. UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	-59.071	194.430
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	15.198.329	15.257.400
B) FONDI PER RISCHI ED ONERI		
1) FONDI DI TRATTAMENTO DI QUIESCENZA E OBBLIGHI SIMILI.....		
2) FONDI PER IMPOSTE.....		
3) ALTRI	1.483.537	1.380.246
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI (B)	1.483.537	1.380.246
C) TRAT. FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO		
1) FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	51.266	62.366
TOTALE T.F.R. (C)	51.266	62.366
D) DEBITI		
3) DEBITI VERSO BANCHE	11.385.289	14.252.001
- entro 12 mesi:	3.673.987	5.805.335
- oltre 12 mesi:	7.711.302	8.446.666
6) ACCONTI	600.000	600.000
7) DEBITI VERSO FORNITORI	7.442.019	7.464.613
11) DEBITI TRIBUTARI	327.918	201.509
12) DEBITI VERSO ISTIT. DI PREVID. E SICUR. SOCIALE	14.830	14.927
13) ALTRI DEBITI	7.402.204	6.332.090
TOTALE DEBITI (D)	27.172.260	28.865.141
RATEI E RISCONTI (E)		
1) RISCONTI PASSIVI	441.449	618.085
TOTALE RATEI E RISCONTI (E)	441.449	618.085
TOTALE PASSIVO	44.346.840	46.183.237

CONTI D'ORDINE		
GARANZIE REALI PRESTATE	70.325.937	70.325.937
IMPEGNI	1.648.634	1.648.634
ALTRI CONTI D'ORDINE	50.484.115	51.584.115
TOTALE CONTI D' ORDINE	122.458.686	123.558.686

IMOF SPA	BILANCIO AL	BILANCIO AL
STATO PATRIMONIALE	31/12/2010	31/12/2009
CONTO ECONOMICO		
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	128.994	127.717
3) VARIAZIONE DEI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE	0	10.155
5) ALTRI RICAVI E PROVENTI	439.450	425.323
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	568.445	563.195
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
3) VARIAZIONE DEI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE	0	-10.155
7) PER SERVIZI	-186.001	-184.382
8) PER GODIMENTO DI BENI DI TERZI	-103.291	-103.291
9) PER IL PERSONALE:		
a) Salari e stipendi	-100.330	-109.277
b) Oneri sociali	-30.369	-33.856
c) Trattamento di fine rapporto	-7.923	-8.777
10) AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI :		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	0	-667
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	-13.265	-13.265
14) ONERI DIVERSI DI GESTIONE.....	-123.931	-111.175
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)	-565.111	-574.844
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)	3.334	-11.649
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
16) ALTRI PROVENTI FINANZIARI :		
c) proventi diversi dai precedenti..	520.192	832.334
17) INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI..	-539.144	-658.843
TOTALE PROVENTI/ONERI FINANZIARI (C)	-18.953	173.491
E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI		
20) PROVENTI STRAORDINARI	1.516	47.420
21) ONERI STRAORDINARI	-23	-620
TOTALE PROVENTI/ONERI STRAORDINARI (E)	1.493	46.800
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE		
(A - B +/- C +/- D +/- E).....	-14.126	208.642
22) IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO..	-44.945	-14.212
23) UTILE (PERDITA) DI ESERCIZIO	-59.071	194.430