



## RELAZIONE SEMESTRALE 2019 AL 30 GIUGNO 2019

Sede legale: Piazza E. Artom, 12 - 50127 Firenze  
Capitale sociale: Euro 2.075.173,95 int. versato  
Registro Imprese di Firenze: 03967900485 - REA 405154  
P.IVA 03967900485

TEL

FAX

WEB



**Indice:**

<b>CAPITALE SOCIALE .....</b>	<b>3</b>
<b>ORGANI SOCIALI .....</b>	<b>4</b>
<b>PRINCIPALI DATI ECONOMICO FINANZIARI .....</b>	<b>5</b>
<b>RELAZIONE SULLA GESTIONE .....</b>	<b>6</b>
<b>CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO .....</b>	<b>13</b>
<b>ORGANIZZAZIONE .....</b>	<b>14</b>



## CAPITALE SOCIALE

<i>SOCIO</i>	<i>CAPITALE</i>	<i>%</i>
COMUNE DI FIRENZE	1.236.551,85	59,59
CENTRALE DEL LATTE	516.714,75	24,90
FIN.PAS.	115.934,16	5,59
CONSEA	73.646,70	3,55
FINGROS	74.121,84	3,57
C.C.A.	31.834,38	1,53
PAM PANORAMA	23.757,00	1,14
UN.REG.TOS.COOP.	2.613,27	0,13
TOTALE	<b>2.075.173,95</b>	100,00



## **ORGANI SOCIALI**

---

### **Consiglio Di Amministrazione** *(in carica dal 25 luglio 2017)*

---

Giacomo Lucibello	Presidente
Lorenzo Boccaccini	Vice Presidente
Bianca Maria Giocoli	Consigliere
Camilla Dei	Consigliere
Lorenzo Petretto	Consigliere

### **Collegio Sindacale** *(in carica dal 08 luglio 2019)*

---

Enrico Terzani	Presidente
Elisa Ciari	Sindaco
Gian Paolo Carotti	Sindaco

### **Incaricata Revisione Legale** *(dal 29 aprile 2019)*

---

BDO Italia S.p.A.



## PRINCIPALI DATI ECONOMICO FINANZIARI

<i>(migliaia Euro)</i>	<i>1H2019</i>	<i>1H2018</i>	<i>diff.</i>	<i>%</i>
<b>RICAVI DI COMPETENZA</b>	<b>3.561</b>	<b>3.548</b>	<b>13</b>	<b>0,37</b>
di cui Caratteristici	2.621	2.695	-74	-2,75
<b>Costi per Servizi</b>	<b>1.851</b>	<b>1.959</b>	<b>-108</b>	<b>-5,51</b>
<b>Costo del Personale</b>	<b>1.067</b>	<b>1.067</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO *</b>	<b>703</b>	<b>558</b>	<b>145</b>	<b>25,99</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>271</b>	<b>230</b>	<b>41</b>	<b>17,83</b>
<b>RISULTATO ANTE IMPOSTE</b>	<b>270</b>	<b>227</b>	<b>43</b>	<b>18,94</b>
<b>INDEBITAMENTO BANCARIO</b>	<b>600</b>	<b>922</b>	<b>-322</b>	<b>-34,92</b>

\* M.O.L. Al netto di svalutazioni, ammortamenti e oneri non ricorrenti



## RELAZIONE SULLA GESTIONE

---

### PREMESSA

---

La presente relazione al 30 giugno 2019 è stata predisposta secondo i principi contabili in vigore alla data di predisposizione.

### PROFILO DELLA SOCIETÀ

---

La Società Mercafir S.c.p.A. gestisce il Centro Alimentare Polivalente (CAP) di Firenze in base alla rapporto di concessione con il Comune di Firenze di cui alla deliberazione n. 1764/1999.

In tale ambito la Società si occupa della concessione degli spazi interni al CAP ai vari operatori, oltre che della gestione dei servizi comuni e le manutenzioni delle strutture.

### INFORMAZIONI SULLA GESTIONE

---

La Società nel primo semestre 2019 ha conseguito ricavi pari a 3.561 migliaia di Euro contro le 3.548 migliaia di Euro nel primo semestre del precedente esercizio, evidenziando pertanto un incremento dello 0,37%.

Il Margine Operativo Lordo del semestre (al netto di oneri non ricorrenti ed altre svalutazioni) è stato positivo per 703 migliaia di Euro, contro le 558 migliaia del precedente esercizio, riportando quindi un incremento del 25,99%.

L'indebitamento bancario complessivo, al 30 giugno 2019 è pari a 600 migliaia di Euro, rispetto a 922 migliaia di Euro al 30 giugno 2018, evidenziando un miglioramento nei dodici mesi pari a 322 mila Euro.



## RICAVI

---

Nel primo semestre 2019 si è registrato un lieve incremento dei ricavi di competenza, ed una leggera flessione dei ricavi caratteristici. Nonostante il generale andamento di stagnazione dell'economia, la vetustà degli spazi mercatali e la fase interlocutoria del progetto del nuovo mercato, la ricerca di nuove linee di ricavo sta portando i primi frutti attenuando la continua tendenza di flessione degli ultimi anni.

## COSTI

---

Nel corso del primo semestre 2019, i costi per servizi sono in leggera diminuzione rispetto al primo semestre 2018 ed il costo del personale risulta costante. Queste tendenze generano un MOL e un risultato operativo in aumento rispetto al 2018.

## STRUTTURA ORGANIZZATIVA

---

L'attuale Consiglio di Amministrazione intende proseguire nell'efficientamento e miglioramento della produttività e, come già riportato, nel prestare particolare attenzione all'incremento dei ricavi, non solo caratteristici della società.

Nel corso del semestre, è avvenuto il pensionamento di due dipendenti uno del dipartimento amministrativo ed uno dei servizi operativi.

## INVESTIMENTI

---

La Società non svolge attività di Ricerca e Sviluppo, per gli effetti di cui all'art. 2428 del c.c.

Gli investimenti della Società sono istituzionalmente rivolti alla manutenzione dei manufatti edilizi e impiantistici che necessitano di maggiori interventi per consentire agli stessi di poter essere sfruttati e quindi di produrre reddito. Resta inteso che a causa della vetustà delle strutture l'azienda ha dovuto effettuare manutenzioni straordinarie anche al fine di garantire la sicurezza sui luoghi di lavoro.

## ACQUISTI, GARE E APPALTI

---



In ossequio alle recenti previsioni di legge, Mercafir ha provveduto ad implementare ulteriori azioni di pubblicità, di trasparenza ed accesso alle attività relative agli acquisti, gare e appalti tramite il sito istituzionale [www.mercafir.it](http://www.mercafir.it) al quale si rimanda per i dettagli e l'aggiornamento continuo delle informazioni.

## POSIZIONE FINANZIARIA

Grazie agli efficientamenti effettuati negli anni e all'incasso di parte di crediti in sofferenza, si sta verificando un incremento delle disponibilità liquide della Società.

Al 30 giugno 2019, la Posizione Finanziaria a breve è positiva per 2.083.194 Euro, in aumento di 466.062 Euro rispetto al 31 dicembre 2018 in cui era positiva per 1.617.132 Euro.

Parimenti, al 30 giugno 2019, la Posizione Finanziaria a medio/lungo è negativa per 505.546 Euro, in linea con la situazione al 31.12.18.

<i>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</i>	<i>30/06/2019</i>	<i>31/12/2018</i>	<i>Delta</i>	<i>Delta %</i>
Depositi bancari	2.164.231	1.851.336	312.895	17%
Denaro e altri valori in cassa	13.308	25.939	- 12.631	-49%
<i>Disponibilità liquide ed azioni proprie</i>	<i>2.177.539</i>	<i>1.877.275</i>	<i>300.264</i>	<i>16%</i>
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	0	3.589	3.589	-100%
Quota a breve di finanziamenti	-94.345	256.554	162.209	-63%
<i>Debiti finanziari a breve termine</i>	<i>- 94.345</i>	<i>- 260.143</i>	<i>165.798</i>	<i>-64%</i>
<b>Posizione finanziaria netta a breve termine</b>	<b>2.083.194</b>	<b>1.617.132</b>	<b>466.062</b>	<b>29%</b>
Quota a lungo di finanziamenti	-505.546	505.546	-	0%
Crediti finanziari				
<b>Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine</b>	<b>-505.546</b>	<b>505.546</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>
<b>TOTALE Posizione finanziaria netta</b>	<b>1.577.648</b>	<b>1.111.586</b>	<b>466.062</b>	<b>42%</b>

## PRINCIPALI RISCHI

Come ricordato più volte, la poca attrattività degli spazi all'interno dal CAP unita alla vetustà delle strutture rappresentano un rischio economico concreto per la società che risulta comunque economicamente solida ed efficiente.

Rischi Finanziari: anche ai sensi dell'art. 2428, c.c. si precisa che la Società non ha emesso, né detiene o ha detenuto, strumenti finanziari nel corso dell'esercizio. Le caratteristiche proprie





dell'attività, la natura delle attività e passività aziendali, sono tali da non comportare l'assunzione di rischi finanziari.

Rischio contenziosi legali: nel periodo non sono stati registrati eventi che possano incidere negativamente rispetto agli accantonamenti già fatti nei precedenti esercizi.

Rischio di liquidità: nel semestre la Società è stata in grado di ridurre tali rischi, continuando ad accrescere le proprie disponibilità liquide.

Rischio di credito: Stante l'incertezza complessiva del sistema macro economico, particolare attenzione è dedicata alla gestione dei crediti e, nel corso di questo semestre si è provveduto a trattare un nuovo piano di rientro con uno dei più importanti concessionari del Centro Alimentare Polivalente.

## ATTIVITÀ DI RICERCA E SVILUPPO

---

La Società non svolge attività di Ricerca e Sviluppo, per gli effetti di cui all'art. 2428 del del C.C. comma 3.

## AZIONI PROPRIE

---

Ai sensi dell'art. 2428 del C.C. comma 3, La Società non possiede azioni proprie.

## RAPPORTI CON PARTI CORRELATE

---

I rapporti economici, eseguiti a normali condizioni di mercato, intercorsi nel primo semestre 2018 con il Comune di Firenze, poiché soggetto controllante hanno riguardato:

- Fra i **costi**:
  - a) Euro 105.831 a titolo di corrispettivo per la concessione di servizio disposto con la deliberazione n. 1764/1999.
  - b) Euro 237.000 quale tributo TARI.
- Fra i **ricavi**:
  - a) Euro 46.173 di corrispettivo per i servizi di manutenzione e fornitura di beni concernenti la sede degli uffici comunali di P.za Artom ai sensi dell'atto di convenzione stipulato il 4/12/1990 (delib. n. 8014 del 28/12/1989) e del Provvedimento Dirigenziale 2011/DD/11966 del 23/12/2011;
  - b) Euro 23.114, quota di competenza dell'esercizio 2019 del contributo in conto capitale erogato per la costruzione del padiglione del settore ittico.



I rapporti patrimoniali tra Mercafir e Comune di Firenze poiché soggetto controllante al 30/06/2018 sono i seguenti:

- a) Crediti Mercafir nei confronti del Comune di Firenze: Euro 46.173 in diminuzione rispetto ai 108.916 al 31/12/2018;
- b) Debiti Mercafir nei confronti del Comune di Firenze: Euro 251.372 (di cui Euro 145.541 di tributo TARI 2019) in aumento rispetto ai 70.554 al 31/12/2018.

## PARTECIPAZIONI

---

### **Partecipazione in Consorzio Infomercati**

Partecipazione pari al 1,44 % del capitale

Costo storico	1.349
Precedenti svalutazioni	1.349
CONSISTENZA INIZIALE all'31.12.2018	0
CONSISTENZA FINALE al 30.06.2019	0

### **Partecipazione in Toscana Com-Fidi**

Partecipazione pari al 0,00005 % del capitale

Costo storico	250
CONSISTENZA INIZIALE all'31.12.2018	250
CONSISTENZA FINALE al 30.06.2019	250

La partecipazione al Consorzio è avvenuta al fine di ottenere garanzie a fronte di finanziamenti richiesti alla BANCA CR FIRENZE. Vista l'estinzione del finanziamento relativo, è stata fatta richiesta di recesso dal Consorzio.

## SEDI SECONDARIE

---

Ai sensi dell'art. 2428 del C.C. comma 3, La Società non ha sedi secondarie.

## FATTI DI RILIEVO AVVENUTI NEL CORSO DEL SEMESTRE

---

Sono in corso di valutazione importanti ulteriori lavori di mantenimento, adeguamento e tenuta in sicurezza di tutte le strutture mercatali anche attraverso l'utilizzo di fondi accantonati nei precedenti esercizi.

---



Per quanto riguarda il concessionario CFT, si segnala che il medesimo in data 11/02/2019 ha comunicato di aver depositato un concordato con riserva ex Art. 161, comma 6 legge fallimentare. A fronte di tale informazione, nel bilancio chiuso al 31/12/2018 sono stati effettuati gli opportuni accantonamenti.

Nel mese di giugno 2019, il Consiglio di Amministrazione dopo aver sentito il parere dello Studio De Renzis - Sonnino - Castaldi, ha deliberato di far aderire la società al procedimento di definizione agevolata delle controversie ai sensi dell'art. 6 del D.L. 119/2018 in merito al Procedimento riassunto avanti alla Commissione Tributaria Regionale di Firenze relativo all'avviso di accertamento IRPEG IRAP 2003 n. R5J030201429.

Nel mese di giugno 2019 Mercafir, candidata ad ospitare il WUWM 2020 si è aggiudicata tale evento per maggio 2020. È stato richiesto il patrocinio del Comune di Firenze per l'evento che avrà la durata di 3 giorni che si svolgerà tra Palazzo Vecchio e la sede di Mercafir.

## FATTI DI RILIEVO SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL SEMESTRE

---

In data 29 Luglio 2019 CFT ha fatto pervenire una nuova offerta a Mercafir che prevede il rientro del debito complessivo di 1.074.022,08€, al netto del credito vantato nei confronti di Mercafir in 120 rate mensili di eguale importo. Il Presidente, sempre in data 29 luglio 2019, sulla base di quanto indicato dal Consiglio di Amministrazione di Mercafir ha provveduto a comunicare a CFT l'accettazione di tale proposta.

Durante il mese di settembre 2019, la nuova proprietà di Fiorentina ha manifestato interesse ad analizzare il progetto, presentato nel 2012, che prevedeva la divisione a metà dell'attuale CAP. Tale progetto, prevedeva di destinare l'area sud al nuovo stadio e la parte a nord alla Nuova Mercafir.

## PREVEDIBILE EVOLUZIONE DELLA GESTIONE

---

Il perdurare della situazione di incertezza del CAP che scoraggia la sottoscrizione di nuovi contratti potrà generare una ulteriore flessione dei ricavi caratteristici.



Tale tendenza, se non invertita, è suscettibile nel medio periodo di mettere a rischio la possibilità di mantenere margini economici e finanziari positivi. Sono comunque in corso, come già esposto, ricerche di nuove linee di ricavo volte ad arginare e attenuare la flessione dei ricavi anche attraverso l'approvazione del nuovo piano di comunicazione e marketing.

Per quanto riguarda i costi, continueranno gli investimenti e le manutenzioni ordinarie alle strutture necessarie a riallocare gli spazi ed a renderli utilizzabili ed in sicurezza.

Come già ribadito, anche in accordo con gli Azionisti, il progetto di riedificazione, indipendentemente dalle efficienze gestionali adottabili nel breve, resta la via maestra in ottica di medio lungo periodo.

Nel frattempo, la Società sta affrontando gli investimenti ineludibili, sulla base della vigente concessione valida fino al 2029, utilizzando le disponibilità finanziarie proprie ma auspicando una rapida concretizzazione dell'edificazione del nuovo CAP .

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Giacomo Lucibello

Firenze, 27/09/2019



	2019		2018		
	RELAZIONE SEMESTRALE 30/06/2019	budget 2019	RELAZIONE SEMESTRALE 30/06/2018	bilancio 2018	differenza I semestre 2019/2018
<b>RICAVI CARATTERISTICI</b>					
concessioni spazi mercati	1.000.689	2.001.876	1.015.508	2.048.578	-14.819
concessioni spazi attrezzati	819.316	1.606.098	812.463	1.643.694	6.853
concessioni uffici e varie	307.889	592.307	308.548	601.369	-659
<i>totale concessioni</i>	<b>2.127.894</b>	<b>4.200.281</b>	<b>2.136.519</b>	<b>4.293.641</b>	<b>-8.625</b>
servizi di frigoconservazione	71.013	192.000	102.950	211.447	-31.937
ingressi, parcheggi e tessere	274.475	552.000	287.911	562.333	-13.436
altri proventi	147.470	198.632	168.106	660.795	-20.636
<i>totale servizi</i>	<b>492.958</b>	<b>942.632</b>	<b>558.967</b>	<b>1.434.575</b>	<b>-66.009</b>
<b>totale ricavi caratteristici E non</b>	<b>2.620.852</b>	5.142.913	<b>2.695.486</b>	5.728.216	<b>-74.634</b>
personale	-1.066.579	-2.238.452	-1.066.704	-2.295.517	125
canone di concessione	-105.831	-211.663	-105.831	-211.663	0
costi energetici	-124.085	-333.125	-195.646	-326.948	71.561
manutenzioni impianti	-152.617	-389.990	-331.391	-277.654	178.774
altre di gestione impianti	-159.264	-347.086	-158.175	-321.940	-1.089
amministrative e societarie	-309.748	-621.954	-280.002	-594.151	-29.746
<b>totale costi diretti e indiretti</b>	<b>-1.918.124</b>	<b>-4.142.270</b>	<b>-2.137.749</b>	<b>-4.027.873</b>	219.625
<b>marginale operativo lordo</b>	<b>702.728</b>	1.000.643	<b>557.737</b>	<b>1.700.343</b>	144.991
<b>M.O.L. al lordo oneri non ricorrenti</b>	<b>709.148</b>	<b>1.002.643</b>	<b>563.784</b>	<b>1.401.390</b>	145.364
ammortamenti	-256.328	-553.790	-252.254	-485.783	-4.074
accantonamenti	-175.000	-150.000	-75.000	-708.269	-100.000
<b>reddito operativo</b>	<b>271.400</b>	296.853	<b>230.483</b>	<b>506.291</b>	40.917
gestione finanziaria	-1.246	-3.811	-3.583	-4.577	2.337
<b>utile prima delle imposte</b>	<b>270.154</b>	293.042	<b>226.900</b>	<b>501.713</b>	43.254
irap				-64.242	
ires				-78.433	
<b>risultato netto d'esercizio</b>	<b>270.154</b>	<b>293.042</b>	<b>226.900</b>	<b>359.038</b>	



Organico: 39 dipendenti F.T.E. 38,37  
Organigramma approvato dal Consiglio di Amministrazione del 19/11/2018

