



Mercafir S.c.p.A.



RELAZIONE SEMESTRALE 2014 AL 30 GIUGNO 2014

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:

CAPITALE SOCIALE.....	3
ORGANI SOCIALI.....	4
PRINCIPALI DATI ECONOMICO FINANZIARI	5
RELAZIONE SULLA GESTIONE.....	6
CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO	16
ORGANIZZAZIONE	17



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	73.409,13	3,54
C.C.A.	31.834,38	1,53
PAM PANORAMA	23.757,00	1,14
UN.REG.TOS.COOP.	2.613,27	0,13
CON.SV.AGRI.	712,71	0,03
TOTALE	2.075.173,95	100,00



ORGANI SOCIALI

Consiglio Di Amministrazione *(in carica dal 20 maggio 2014)*

Angelo Falchetti	Presidente
Carlo Dianzani	Vice Presidente
Bianca Maria Giocoli	Consigliere
Lorenzo Marchionni	Consigliere
Lorenzo Petretto	Consigliere

Collegio Sindacale *(in carica dal 15 maggio 2013)*

Lorenzo Parrini	Presidente
Cristiana Manfriani	Sindaco Revisore
Andrea Padelletti	Sindaco Revisore

Incaricata Revisione Legale *(dal 15 maggio 2013)*

PKF Italia S.p.A.



PRINCIPALI DATI ECONOMICO FINANZIARI

<i>(migliaia Euro)</i>	1H2014	1H2013	diff.	%
RICAVI DI COMPETENZA	3.900	3.866	+ 34	+ 0,89
di cui Caratteristici	2.911	2.871	+ 40	+ 1,38
Costi per Servizi	1.887	1.804	+ 83	+ 4,6
Costo del Personale	1.276	1.325	- 49	- 3,70
MARGINE OPERATIVO LORDO *	674	602	+ 72	+ 11,98
RISULTATO OPERATIVO	302	195	+108	+ 35,38
INDEBITAMENTO BANCARIO	2.139	2.418	-279	-11,54

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



RELAZIONE SULLA GESTIONE

PREMESSA

La presente relazione al 30 giugno 2014 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 2014 ha conseguito ricavi pari a 3.900 migliaia di Euro contro le 3.866 migliaia di Euro nel primo semestre del precedente esercizio, evidenziando pertanto un incremento del 0,89 %.

Il Margine Operativo Lordo del semestre (al netto di oneri non ricorrenti ed altre svalutazioni) è stato positivo per 674 migliaia di Euro, contro le 602 migliaia del precedente esercizio, riportando quindi un incremento del 11,98 %.

L'indebitamento bancario complessivo, che comprende anche fonti di finanziamento rimborsabili oltre l'esercizio successivo, al 30 giugno 2014 è pari a 2.139 migliaia di Euro, rispetto a 2.288 migliaia di Euro al 31 dicembre 2013, ed a 2.418 migliaia di Euro al 30 giugno 2013, evidenziando un miglioramento nei dodici mesi pari a 279 mila Euro.



RICAVI

Stabili rispetto al semestre 2013 l'andamento dei ricavi è stato caratterizzato dai seguenti fattori:

- Miglioramento generalizzato dell'efficienza delle utenze con conseguente riduzione degli importi addebitati ai concessionari, ovvero minori ricavi non caratteristici;
- Recupero, con una serie di nuove concessioni, dei ricavi persi nel corso del 2013;
- Stabilizzazione e regolarizzazione del controllo accessi e delle tariffe.

Con particolare riferimento ai ricavi da concessione va evidenziato, che nonostante gli sforzi della società che hanno portato alla sottoscrizione di nuovi contratti, il risultato sconta il generale andamento di stagnazione dell'economia, la specificità degli spazi mercatali e accessori così come la vetustà media delle strutture.

Con riferimento alle concessioni degli spazi del mercato ortofrutticolo, in attesa degli sviluppi del progetto di riqualificazione l'associazione di categoria Agofi ha richiesto di permettere, ai singoli grossisti, di poter optare per il rinnovo annuale ovvero per quello pluriennale. Pertanto la Società, nel rispetto delle scelte imprenditoriali dei singoli operatori e a tutela dei propri ricavi, ha proceduto sottoscrivendo sia proroghe annuali che pluriennali nel limite massimo di scadenza del maggio 2017.

COSTI

Nel corso del primo semestre 2014, oltre ad essere andati a regime gli efficientamenti adoperati nei precedenti esercizi, proseguono l'attività di razionalizzazione delle spese con particolare riguardo all'attività di acquisti, gare e appalti e di azioni tecniche volte al risparmio energetico con conseguente efficienza di costo.

STRUTTURA ORGANIZZATIVA

Prosegue l'attività di riorganizzazione delle risorse umane, con gli obiettivi di efficientamento e miglioramento della produttività, fermo restando il contenimento del costo complessivo.



In particolare nel semestre si segnalano:

- avvio nuova organizzazione operativa (vd. organigramma in allegato);
- implementazione procedure ex. 231 e OdV;
- avvio operativo Comitato di Controllo;
- avvio da febbraio dei nuovi turni di presidio e delle nuove procedure di autorizzazione preventiva degli straordinari, finalizzate alla efficienza operativa e di costo aziendale.

Il semestre vede la riduzione del costo del personale conseguente alle azioni poste in essere nel precedente esercizio. Le azioni sopra descritte hanno il duplice fine di migliorare l'efficienza dell'organizzazione e proseguire il trend di riduzione del costo, sia in termini assoluti sia come incidenza sui ricavi caratteristici.

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.

Come da delibera dell'Assemblea degli Azionisti del 15 maggio 2013, oltre ai normali investimenti (necessari a garantire la sicurezza sul luogo di lavoro; necessari a mantenere in esercizio le strutture; utili a efficientarne i costi fin dal breve periodo), proseguono anche nell'esercizio in corso, le attività relative alle manutenzioni delle coperture, dei manti e stradali e di miglioramento dei servizi ambientali del Cap.

Per ulteriori considerazioni in merito agli investimenti si rimanda al successivo paragrafo "PREVEDIBILE EVOLUZIONE DELLA GESTIONE"

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 al quale si rimanda per i dettagli e l'aggiornamento continuo delle informazioni.

Mercafir, sempre al fine di provvedere alle pubblicazioni sul sito istituzionale e in attuazione degli adempimenti Artt. 15-26-27 D.lgs 33/2013 e Art.1 Comma 32 Legge 190/2012, ha proceduto all'acquisto da Mediaconsult s.r.l. di una piattaforma tecnologica comprensiva del modulo gestione dell'Albo Fornitori/ bandi e gare telematiche .

Nel primo semestre 2014 per l'esecuzione di lavori e l'acquisto dei beni e servizi necessari per l'espletamento dei propri compiti istituzionali, Mercafir ha esperito le seguenti principali gare di appalto:

- Contratto di affidamento servizio di vigilanza armata - R.D.A. N. 88 del 17/02/2014 , aggiudicazione a COOPSERVICE S.C.R.L. per l'importo complessivo di € 11.412,50;
- Contratto di affidamento servizio disinfestazione e disinfezione aree del C.A.P. – R.D.A. 138 del 19.03.2014, aggiudicazione a S.I.V.A dei F.Illi Noferini s.a.s. importo complessivo di € 5.220,00;
- Affidamento GALA SPA Servizio Energia Elettrica (tramite C.E.T.) Delibera del C.D.A. del 13.02.2014;
- Accordo quadro con un solo operatore per i lavori di manutenzione stradale del C.A.P. – R.D.A. 153 del 26.03.2014 aggiudicazione a Impresa Edile Stradale Panza s.r.l per l'importo complessivo di € 39.560,00;
- Contratto di affidamento servizio biennale pulizia del C.A.P.- Delibera del C.D.A del 13.02.2014 – Aggiudicazione a La Minopoli s.r.l per l'importo complessivo di € 86.175,00;
- Contratto di fornitura gas freon R22 rigenerato – R.D.A. N. 204 del 23.04.2014 – Aggiudicazione TAZZETTI S.P.A per l'importo complessivo di € 25.600,00;
- Accordo quadro con un solo operatore per i lavori di rifacimento delle coperture mediante guaina – R.D.A. n. 244 del 16.05.2014 – aggiudicazione a Impresa Costruzioni e Restauri di Begaj Saladin e C. s.a.s. per l'importo complessivo di € 37.500,00;
- Affidamento Contratti di servizi assicurativi ripartiti in nn. 7 lotti – Delibera del C.D.A. del 11.06.2014 - Periodo 01/07/2014 – 30/06/2016:

Lotto N. 1	Lloyd's	Premio biennio	€ 10.220,10
Lotto N.2	Qbe Insurance ltd.	Premio biennio	€ 30.000,00



Lotto N.3	LLOYD'S	Premio biennio	€ 18.672,50
Lotto N.4	GENERALI INA ASSITALIA	Premio biennio	€ 1.586,00
Lotto N.5	GENERALI INA ASSITALIA	Premio biennio	€ 79.050,00
Lotto N.6	GENERALI INA ASSITALIA	Premio biennio	€ 4.800,00
Lotto N.7	GENERALI INA ASSITALIA	Premio biennio	€ 1.077,48

- Convenzione servizio mensa – Delibera del C.D.A. del 11.06.2014 – Aggiudicazione a CAMST S.C.R.L. per l'importo di € 6,08/buono mensa;
- Contratto di fornitura trattorino tagliaerba RDA N. 274 del 05.06.2014 – Aggiudicazione a Legnaia Coop.va Agricola per l'importo complessivo di € 3.737,71;
- Contratto di affidamento servizio di gestione area ecologica periodo 03/06/2014 – 31/10/2014 – R.D.A N. 269 del 03.06.2014 – Aggiudicazione a ARCA Soc. Coop.va per l'importo complessivo di € 29.516,00

POSIZIONE FINANZIARIA

La Società, grazie in particolare agli interventi sui costi operativi, nel corso del periodo ha visto un incremento delle disponibilità liquide.

Al 30 giugno 2014, la Posizione Finanziaria a breve è positiva per 904.644 Euro, in miglioramento di 311.523 Euro rispetto al 31 dicembre 2013 in cui era positiva per 593.121 Euro.

Parimenti, al 30 giugno 2014, la Posizione Finanziaria a medio/lungo è negativa per 1.145.772 Euro, in miglioramento di 307.048 Euro (+21,13%) rispetto al 31 dicembre 2013 in cui era negativa per 1.452.820 Euro.

PRINCIPALI RISCHI

Rischi relativi all'andamento del mercato: le dinamiche del commercio all'ingrosso in relazione con quelle della grande distribuzione ed in combinazione con la limitazione dei potenziali clienti della Società, rappresentano un rischio economico strutturale, seppur mitigato dalla diversificazione dell'offerta alle attività correlate, come quelle della lavorazione dei prodotti agro-alimentari. Anche



ai fini della riduzione di tali rischi sono in corso, nell'ambito del più ampio progetto di riassetto, analisi sui potenziali sviluppi industriali, anche attraverso auspicabili sinergie tra la Società e gli operatori del CAP.

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. L'andamento del costo del denaro influisce sugli oneri finanziari associati al debito, il quale nel semestre hanno registrato un decremento di 2,5 mila Euro.

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

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

Rischio di credito: Stante l'incertezza complessiva del sistema macro economico, particolare attenzione è dedicata alla gestione dei crediti.

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 2014 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 247.951 quale tributo TARI.
- Fra i **ricavi**:
 - a) Euro 60.684 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 1.840 di corrispettivo per i servizi di manutenzione e fornitura su locali messi a disposizione per le consultazioni elettorali delle Amministrazioni del maggio 2014;
 - c) Euro 23.114, quota di competenza dell'esercizio 2014 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 30/06/2014 sono i seguenti:

- a) Crediti Mercafir nei confronti del Comune di Firenze: Euro 77.828 in aumento rispetto ai 74.345 al 31/12/2013;
- b) Debiti Mercafir nei confronti del Comune di Firenze: Euro 243.024 (di cui Euro 137.193 di tributo TARI 2014) in aumento rispetto ai 129.114 al 31/12/2013.

PARTECIPAZIONI

Partecipazione in TI FORMA S.C.R.L. (già Cispel Toscana Formazione S.C.R.L.)

Partecipazione pari al 0,009 % del capitale

Costo storico	52
CONSISTENZA INIZIALE all'31.12.2013	52
CONSISTENZA FINALE al 30.06.2014	52

Partecipazione in Consorzio Infomercati

Partecipazione pari al 1,44 % del capitale

Costo storico	1.349
Precedenti svalutazioni	1.349
CONSISTENZA INIZIALE all'31.12.2013	0
CONSISTENZA FINALE al 30.06.2014	0

La partecipazione al Consorzio è avvenuta per previsione di Legge. L'obiettivo è stato quello di creare un sistema informatico nazionale relativo al commercio all'ingrosso dei prodotti agroalimentari. Nel corso del 2011 il Consorzio ha effettuato una modifica Statutaria che, con l'ingresso di un nuovo consorziato, ha consentito il risanamento della situazione pregressa.



Partecipazione in Toscana Com-Fidi

Partecipazione pari al 0,00005 % del capitale

Costo storico	250
CONSISTENZA INIZIALE all'31.12.2013	250
CONSISTENZA FINALE al 30.06.2014	250

La partecipazione al Consorzio è avvenuta al fine di ottenere garanzie a fronte di finanziamenti richiesti alla BANCA CR FIRENZE.

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

In data 18 marzo 2014 è stata sottoscritta la nuova convenzione con Quadrifoglio SpA, nella quale vengono dettagliati i perimetri di pertinenza del servizio pubblico di igiene ambientale dell'area mercatale rispetto alle attività correlate presenti nel CAP.

In data 20 maggio si è svolta l'Assemblea degli Azionisti che ha approvato il Bilancio 2013 e nominato il nuovo Consiglio di Amministrazione.

FATTI DI RILIEVO SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL SEMESTRE

Nei mesi di luglio, agosto e settembre è stato completato il processo di organizzazione con affidamento di deleghe operative ad alcuni funzionari, parimenti le deleghe di vertice sono state ripartite tra il Presidente e il Vice Presidente. Ciò ha permesso di sospendere la funzione di Direzione Generale, in attesa dell'avvio del progetto di sviluppo, così come condiviso con gli azionisti nel corso dell'ultima Assemblea.

Nel corso del mese di giugno Mercafir ha partecipato ad una riunione indetta dal Sindaco di Firenze con i vari attori interessati allo sviluppo dell'area nord ovest della città, in vista dell'adozione definitiva del nuovo Regolamento Urbanistico.



Il 14 luglio la A.C. Fiorentina SpA ha presentato, quale osservazione al Regolamento, un proprio Studio di Fattibilità che prevede la realizzazione di un nuovo stadio e di un centro commerciale, in un lotto che oltre all'Area Sud, già prevista dalla variante, ingloba anche l'Area Nord. Mercafir è stata invitata alla Conferenza di Servizi indetta il 27 ottobre dal Comune di Firenze, che dovrà esprimersi in merito alla dichiarazione di pubblico interesse dello Studio. Da una prima lettura degli atti trasmessi emerge che tale Studio non affronta in alcun modo lo spostamento del CAP, pertanto per Mercafir rileva poco nel merito, se non per precisare alcune inesattezze riportate nelle relazioni. Diversamente rileva in modo decisivo l'idea di base dello Studio di fattibilità, ovvero spostare il CAP in altra sede. Tale proposta comporterebbe il sostanziale azzeramento della progettazione fin qui svolta e della variante approvata nel 2012, oltre alle ulteriori verifiche di sostenibilità e fattibilità.

Nel proseguimento dei lavori di cui sopra e dei rapporti con l'Amministrazione Comunale è auspicabile che sia individuata una strada che possa permettere un concreto piano di sviluppo e razionalizzazione del CAP. È confermata la convinzione del Consiglio di Amministrazione che solo attraverso un globale intervento di completo ammodernamento e razionalizzazione delle strutture, finalizzato all'efficienza energetica e di esercizio, sia possibile cogliere reali opportunità di crescita delle attività economiche ospitate nel CAP e di conseguenza della Società stessa.

PREVEDIBILE EVOLUZIONE DELLA GESTIONE

Nella consapevolezza del contesto macro economico e dei limiti strutturali dell'area nel reperire clienti diversi da quelli correlati alle attività mercatali, la Società si sta adoperando per contrastare il tendenziale calo dei ricavi.

Parallelamente prosegue l'impegno di contenimento dei costi.

Grazie alle azioni suddette è ragionevolmente prevedibile per l'esercizio in corso il raggiungimento dell'obiettivo di risultati in linea col precedente. Per gli esercizi successivi, una volta completato il percorso di razionalizzazione dei costi, l'eventuale perdita di concessionari, legata alla crisi economica oppure dell'eccessiva vetustà delle strutture, non permetterebbe di mantenere gli attuali margini economici e finanziari.



In ottica di medio lungo periodo risulteranno fondamentali gli sviluppi urbanistici dell'area al fine di poter avviare il progetto di sviluppo del CAP, che, indipendentemente dalle efficienze gestionali adottabili nel breve, resta la via maestra in ottica di medio lungo periodo. In assenza di tale intervento di ammodernamento, nell'arco di alcuni anni, le strutture, già vetuste, diventerebbero inadeguate e quindi incapaci di produrre reddito, mettendo a rischio la sostenibilità dell'organizzazione attuale, così come metterebbero a rischio l'effettiva possibilità di perseguire i fini dell'Oggetto Sociale.

Le suddette considerazioni sono, per la natura stessa delle attività degli operatori e clienti del CAP, direttamente subordinate all'evoluzione del contesto macro economico, con particolare riferimento all'andamento dei consumi, all'andamento del costo del denaro e all'accesso al credito.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Angelo Falchetti

Firenze, 29 settembre 2014



CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO

(riclassificato al netto di rimborsi - valori in Euro)

	2014		2013		differenza I semestre 2014/2013
	RELAZIONE SEMESTRALE 30/06/2014	PREVISIONE 2014	RELAZIONE SEMESTRALE 30/06/2013	bilancio	
RICAVI CARATTERISTICI					
concessioni spazi mercati	1.026.909	1.991.562	1.014.611	2.036.893	12.298
concessioni spazi attrezzati	904.712	1.771.577	915.256	1.868.507	-10.544
concessioni uffici e varie	349.788	667.549	326.244	662.435	23.544
<i>totale concessioni</i>	2.281.409	4.430.688	2.256.111	4.567.835	25.298
servizi di frigoconservazione	208.074	324.016	169.346	333.049	38.728
ingressi, parcheggi e tessere	292.888	578.005	319.720	639.246	-26.832
altri proventi	128.836	266.614	125.669	263.956	3.167
<i>totale servizi</i>	629.798	1.168.635	614.735	1.236.251	15.063
<i>totale ricavi caratteristici</i>	2.911.207	5.599.323	2.870.846	5.804.086	40.361
personale	-1.276.259	-2.618.726	-1.325.350	-2.697.243	49.091
canone di concessione	-105.831	-211.663	-106.706	-212.716	875
costi energetici	-210.029	-415.297	-210.689	-335.725	660
manutenzioni impianti	-156.658	-308.680	-116.450	-235.615	-40.208
altre di gestione impianti	-156.028	-275.162	-174.645	-262.890	18.617
amministrative e societarie	-332.030	-761.223	-334.774	-835.027	2.744
<i>totale costi diretti e indiretti</i>	-2.236.835	-4.590.751	-2.268.614	-4.579.216	31.779
marginale operativo lordo	674.372	1.008.572	602.232	1.224.870	72.140
M.O.L. al lordo oneri non ricorrenti	716.020	1.084.572	608.243	1.511.595	107.777
ammortamenti e svalutazioni imm.	-325.611	-651.232	-340.982	-685.805	15.371
accantonamenti	-46.000	-55.000	-66.200	-92.652	20.200
					0
reddito operativo	302.761	302.340	195.051	446.413	107.711
					0
gestione finanziaria	-10.688	-30.198	-17.067	-31.137	6.379
gestione straordinaria	-27.815	-31.333	2.200	-57.247	-30.015
					0
utile prima delle imposte	264.258	240.809	180.184	358.030	84.075
irap	-----	-----	-----	-91.630	
ires	-----	-----	-----	-74.815	
risultato netto d'esercizio	-----	-----	-----	191.585	



ORGANIZZAZIONE

(al 30 giugno 2014)

