



Mercafir S.c.p.A.



RELAZIONE SEMESTRALE 2013 AL 30 GIUGNO 2013

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 25 maggio 2011)*

Angelo Falchetti	Presidente
Carlo Dianzani	Vice Presidente
Alessandro Di Gioia	Consigliere
Federico Lovadina	Consigliere
Lorenzo Marchionni	Consigliere

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

Lorenzo Parrini	Presidente
Cristiana Manfriani	Sindaco
Andrea Padelletti	Sindaco

Incaricata Revisione Legale *(dal 15 maggio 2013)*

PKF Italia S.p.A.



PRINCIPALI DATI ECONOMICO FINANZIARI

<i>(migliaia Euro)</i>	1H2013	1H2012	diff.	%
RICAVI DI COMPETENZA	3.866	3.945	- 79	- 2,02 %
di cui Caratteristici	2.871	2.815	+ 56	+ 1,98%
Costi per Servizi	1.804	1.958	- 154	- 7,86 %
Costo del Personale	1.325	1.279	+ 46	+ 3,6%
MARGINE OPERATIVO LORDO *	608	592	+ 16	+ 2,71%
RISULTATO OPERATIVO	195	114	+ 81	+ 71,04%
INDEBITAMENTO BANCARIO	2.418	2.697	-279	- 10,34%

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



RELAZIONE SULLA GESTIONE

PREMESSA

La presente relazione al 30 giugno 2013 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 2013 ha conseguito ricavi pari a 3.866 migliaia di Euro contro le 3.945 migliaia di Euro nel primo semestre del precedente esercizio, evidenziando pertanto un decremento del 2%.

Il Margine Operativo Lordo del semestre (al lordo di oneri non ricorrenti ed altre svalutazioni) è stato positivo per 608 migliaia di Euro, contro le 592 migliaia del precedente esercizio, riportando quindi un incremento del 2,7 %.

L'indebitamento bancario complessivo, che comprende anche fonti di finanziamento rimborsabili oltre l'esercizio successivo, al 30 giugno 2013 è pari a 2.418 migliaia di Euro, rispetto a 2.574 migliaia di Euro al 31 dicembre 2012, ed a 2.697 migliaia di Euro al 30 giugno 2012, evidenziando un miglioramento nei dodici mesi pari a 279 mila Euro.



RICAVI

Sostanzialmente stabili rispetto all'esercizio precedente 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 secondo semestre 2012;
- Miglioramento del controllo accessi grazie al nuovo presidio diretto nella portineria principale (M1): tale intervento è stato accompagnato anche dalla revisione delle tariffe che ha visto la riduzione del costo annuale per gli accessi di operatori e loro dipendenti nonché l'uniformazione delle tariffe per gli esterni;

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.

Nel corso della primavera il tavolo istituito con i delegati dall'associazione di categoria Agofi ha predisposto e concordato il nuovo contratto quadriennale di concessione degli spazi di vendita Mercato Ortofrutticolo. Purtroppo alla scadenza dei contratti l'assemblea di Agofi ha ritenuto di chiedere una ulteriore proroga annuale in luogo del contratto quadriennale. Alcuni associati hanno ritenuto di optare diversamente. Pertanto la Società, nel rispetto delle scelte imprenditoriali dei singoli operatori, ha proceduto sottoscrivendo sia proroghe annuali che nuovi contratti quadriennali secondo la scelta dei singoli.

COSTI

Nel corso del primo semestre 2013, oltre ad essere andati a regime gli efficientamenti adoperati nei precedenti esercizi, proseguono le 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

Sul semestre hanno inciso due incrementi del Contratto Collettivo Nazionale categoria commercio che hanno determinato il tendenziale di crescita del costo aziendale nel semestre.

Il 4 aprile 2013 la Società ha inserito nell'accordo sindacale, relativo all'erogazione dei premi di risultato 2012, la nuova procedura di autorizzazione preventiva per il lavoro straordinario, finalizzata all'efficientamento del lavoro, al contenimento del montante ore complessivo ed al conseguente risparmio.

Nel mese di maggio in virtù del pensionamento di un dipendente, senza sostituzione, l'organico è stato ridotto da 50 dipendenti a tempo indeterminato a 49 dipendenti a tempo indeterminato. Vedi organigramma allegato.

Il Consiglio di Amministrazione verificherà in sede di approvazione del bilancio 2013, nell'ambito della valutazione del premio di risultato, l'effetto combinato dei punti precedenti, fermo restando l'obiettivo di contenimento del costo per il personale rispetto all'esercizio precedente.

Nei mesi di maggio e giugno è stata esperita procedura di evidenza pubblica per l'aggiudicazione di due lotti consequenziali, per i servizi di analisi organizzativa e implementazione delle previsioni della lg. 231/2001. La conclusione di tale percorso è prevista entro l'esercizio in corso.

A seguito del D.lgs 39/2013 il Consiglio di Amministrazione, in data 23 maggio 2013, ha provveduto alla nomina del Prof. Roberto Giacinti quale Responsabile Anticorruzione.

In data 19 giugno 2013 presso il Tribunale di Firenze, dinanzi al Giudice Dott.ssa Marilena Rizzo, si è concluso il contenzioso promosso dall'ex. Direttore Generale Alessandro Mazzelli, mediante conciliazione, senza oneri aggiuntivi per il bilancio della Società.



INVESTIMENTI

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), sono stati avviate ulteriori attività con particolare riguardo alle manutenzioni delle coperture, dei manti e stradali e delle attività di pulizia del Cap; così come è stato previsto il finanziamento dello sviluppo del Piano di Recupero dell'Area nord conseguente alla recente Variante Urbanistica, in favore dell'Amministrazione Comunale.

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

ACQUISTI, GARE E APPALTI

Nel corso del semestre è entrato a regime il Nuovo Regolamento Economico interno e le relative procedure coordinate dall'Ufficio Acquisti, Gare e Appalti.

In ossequio alle recenti previsioni di legge sono stati implementati ulteriori azioni di pubblicità, di trasparenza ed accesso alle attività relative agli acquisti, gare e appalti della Società tramite il sito istituzionale www.mercafir.it al quale si rimanda per i dettagli e l'aggiornamento continuo delle informazioni.

Di seguito si elencano le principali gare relative al primo semestre 2013:

- Contratto triennale Revisione dei Conti, di competenza dell'Assemblea dei Soci del 15 maggio 2013; aggiudicazione a PKF Italia SpA per € 42.000 complessivi;
- Servizi di controllo accessi (feriale e festivo), contratto annuale; determina del 04/01/2013; aggiudicazione a Athena Soc. Coop.arl per € 29.710;



- Servizi di disinfestazioni area del Cap, contratto annuale; determina del 11/01/2013; aggiudicazione a Flash Cleaner Srl per € 5.040;
- Manutenzione manti stradali area del Cap, accordo quadro; determina del 29/01/2013; aggiudicazione a Impresa Edile Stradale Panza Srl per € 28.993;
- Acquisizione beni di cancelleria, accordo quadro; determina del 24/04/2013; aggiudicazione a MYO Srl per € 18.000;
- Servizi di pulizie uffici e spazi mercatali chiusi, contratto annuale; determina del 23/05/2013; aggiudicazione a Pul Service Srl per € 26.885 oltre € 529 quali oneri per la sicurezza;
- Servizi di analisi organizzativa e implementazione lg. 231/2001; determina del 12/06/2013; aggiudicazione Lotto A: Praxi SpA per € 12.000 ; Lotto B – Deloitte ERS Srl per € 13.000 ;
- Acquisto di spazzatrice stradale; determina del 13/06/2013; aggiudicazione a UCM Srl per € 29.500;
- Lavori di manutenzione straordinaria coperture, accordo quadro; determina del 20/06/2013; aggiudicazione a Tortelli Impianti Srl per € 37.500;

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 2013, la Posizione Finanziaria a breve è positiva per 397.437 Euro, in miglioramento di 526.401 Euro rispetto al 31 dicembre 2012 in cui era negativa per 128.964 Euro.

Parimenti, al 30 giugno 2013, la Posizione Finanziaria a medio/lungo è negativa per 1.903.526 Euro, in miglioramento di 521.476 Euro (+21,5%) rispetto al 31 dicembre 2012 in cui era negativa per 2.425.002 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 ha registrato un risparmio di 18 mila Euro, rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.

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 2013 con il Comune di Firenze, poiché soggetto controllante hanno riguardato:

- Fra i **costi**:
 - a) Euro 106.706 a titolo di corrispettivo per la concessione di servizio disposto con la deliberazione n. 1764/1999.
 - b) Euro 226.140 quale tributo TARES.
- Fra i **ricavi**:
 - a) Euro 57.394 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 2012 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 30/06/2013 sono i seguenti:

- a) Crediti Mercafir nei confronti del Comune di Firenze: Euro 62.011 in calo rispetto ai 63.376 al 31/12/2012;
- b) Debiti Mercafir nei confronti del Comune di Firenze: Euro 205.329 (di cui Euro 169.760 di tributo TARES 2013) in calo rispetto ai 283.821 al 31/12/2012.

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 al 31.12.2012	52
CONSISTENZA FINALE al 30.06.2013	52

Partecipazione in Consorzio Infomercati

Partecipazione pari al 1,44 % del capitale

Costo storico	1.349
Precedenti svalutazioni	1.349
CONSISTENZA INIZIALE al 31.12.2012	0



CONSISTENZA FINALE al 30.06.2013 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 al 31.12.2012 250

CONSISTENZA FINALE al 30.06.2013 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

A seguito dell'approvazione della Variante Urbanistica e dello sviluppo dello Studio Preliminare per l'Area Nord, sono in corso analisi congiunte tra Mercafir e l'Amministrazione Comunale per il percorso progettuale finalizzato alla realizzazione del progetto. In tale quadro si inserisce la Delibera della Giunta Comunale 122 del 26 marzo 2013 che ha dato avvio alle analisi tecnico amministrative, finalizzate all'individuazione del percorso utile al perseguimento degli obiettivi della Variante Urbanistica.

Nel corso del mese di marzo sono stati eseguiti i lavori di razionalizzazione degli spazi del Mercato Carni, col duplice obiettivo di contenimento dei costi di gestione e di miglioramento dei livelli igienico-sanitari in accordo con l'attività svolta dai competenti uffici della ASL.

In data 23 maggio il Consiglio di Amministrazione ha provveduto alla nomina del Responsabile Anticorruzione ai sensi del D.lgs. 39/2013, prevedendo un percorso convergente col percorso di riorganizzazione aziendale e con l'implementazione delle previsioni della Lg 231/2001.



FATTI DI RILIEVO SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL SEMESTRE

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

Nel corso del secondo semestre, in accordo con l'Amministrazione Comunale, è stata bandita la gara per lo sviluppo del Piano di Recupero dell'Area Nord, secondo le previsioni della Variante Urbanistica e lo Studio Preliminare esistente. 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 la tendenza di compressione dei ricavi, conseguente alla crisi dei consumi.

Parallelamente prosegue l'impegno di contenimento dei costi.

Grazie alle azioni suddette è ragionevolmente prevedibile per l'esercizio 2013 il raggiungimento dell'obiettivo di risultati sostanzialmente 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, rappresenterebbe una incertezza sulla possibilità di mantenere gli attuali margini economici e finanziari.

Nel corso del secondo semestre è stato avviato il percorso per lo sviluppo del Piano di Recupero dell'Area Nord. Come già ribadito, anche in accordo con gli Azionisti: il progetto di sviluppo, 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, potrebbero risultare inadeguate e quindi potrebbero limitare la capacità di produrre reddito, con conseguenti incertezze sulla sostenibilità dell'organizzazione aziendale attuale e/o sulla 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, 9 ottobre 2013



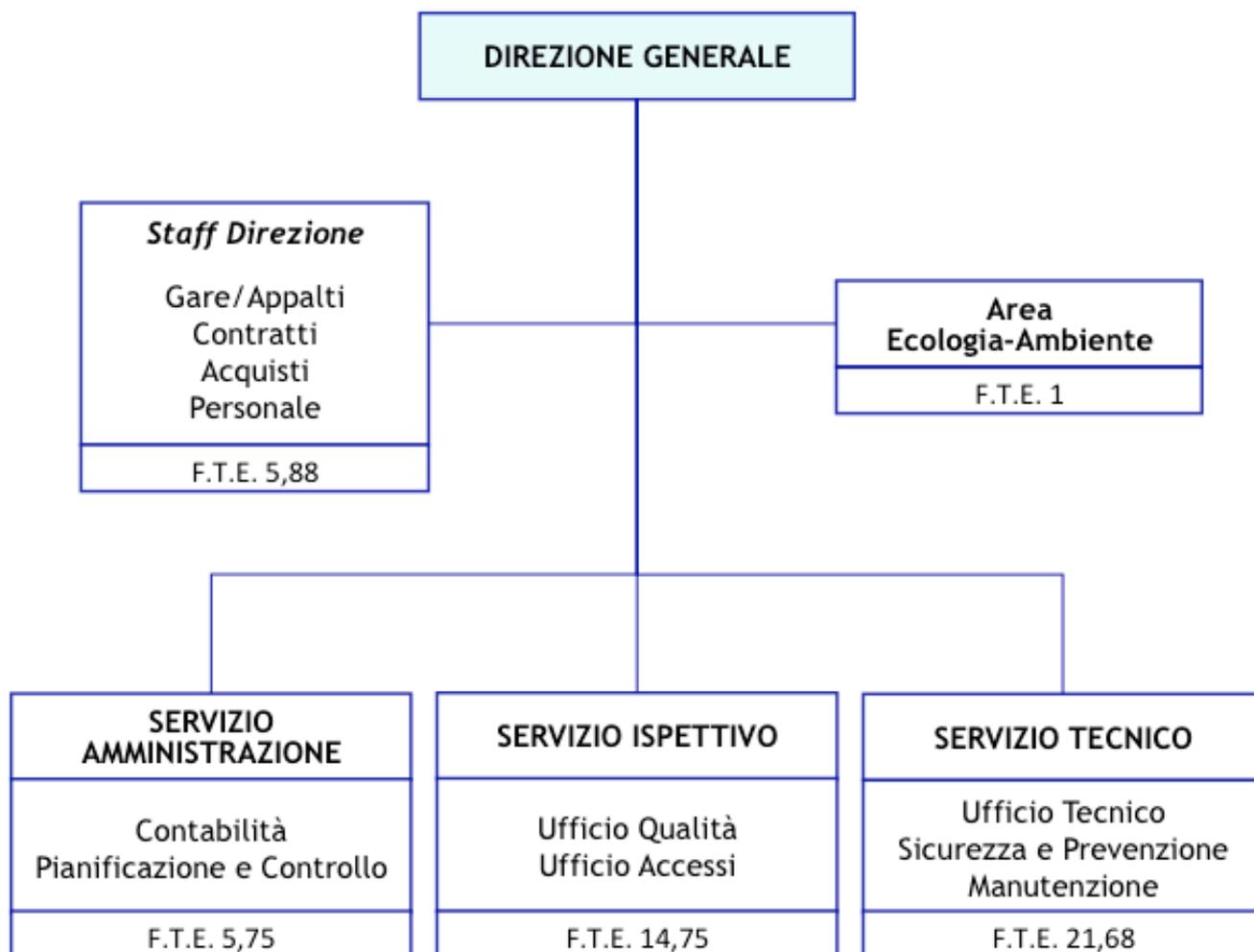
CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO

(riclassificato al netto di rimborsi - valori in Euro)

	2013		2012	2011	differenza 2013/2012
	SEMESTRALE 30/06/2013	PREVISIONE 2013/7	BILANCIO	bilancio	
RICAVI CARATTERISTICI					
* concessioni spazi mercati	1.014.611	2.043.380	2.007.649	2.029.768	35.731
* concessioni spazi attrezzati	915.256	1.829.994	1.889.029	1.850.178	-59.035
* concessioni uffici e varie	326.244	655.518	657.606	731.735	-2.088
<i>totale concessioni</i>	2.256.111	4.528.892	4.554.284	4.611.681	-25.392
* servizi di frigoconservazione	169.346	305.918	301.705	349.263	4.213
ingressi, parcheggi e tessere	319.720	627.199	577.713	490.126	49.486
* altri proventi	125.669	278.646	305.266	401.279	-26.620
<i>totale servizi</i>	614.735	1.211.763	1.184.684	1.240.668	27.079
<i>totale ricavi caratteristici</i>	2.870.846	5.740.655	5.738.968	5.852.349	1.687
* personale	-1.325.350	-2.773.349	-2.714.512	-2.801.163	-58.837
canone di concessione	-106.706	-213.412	-213.412	-213.412	0
* costi energetici	-210.689	-492.153	-349.796	-479.245	-142.357
* manutenzioni impianti	-116.450	-216.063	-175.878	-266.008	-40.185
* altre di gestione impianti	-174.645	-294.082	-357.608	-475.819	63.526
* amministrative e societarie	-334.774	-684.539	-708.942	-585.778	24.403
<i>totale costi diretti e indiretti</i>	-2.268.614	-4.673.598	-4.520.148	-4.821.425	-153.450
marginale operativo lordo	602.232	1.067.057	1.218.820	1.030.924	-151.763
M.O.L. al lordo oneri non ricorrenti	608.243	1.095.568	1.323.679	1.048.574	-228.111
ammortamenti e svalutazioni imm.	-340.982	-695.963	-888.800	-734.863	192.837
accantonamenti	-66.200	-25.000	-49.850	-112.803	24.850
reddito operativo	195.051	346.094	280.170	183.258	65.924
gestione finanziaria	-17.067	-38.068	-61.894	-82.943	23.826
gestione straordinaria	2.200	18.938	27.802	22.384	-8.864
utile prima delle imposte	180.184	326.964	246.078	122.699	80.886
irap	-----	-----	-85.494	-90.486	
ires	-----	-----	-46.452	-31.689	
risultato netto d'esercizio	-----	-----	114.132	524	



ORGANIZZAZIONE



F.T.E. 49,05 Full Time Equivalent = 49 dipendenti + 1 interinale, al netto delle quote part time