

LAMEZIAEUROPA - SOCIETA' PER AZIONI

Sede in Zona Industriale ex area Sir - 88046 LAMEZIA TERME

Capitale sociale Euro 3.500.000 i.v.

Codice fiscale e Registro Imprese N° 02121330795

Rea.154049

Relazione del Collegio sindacale sul bilancio al 31/12/2013

Signori Azionisti,

il bilancio che è sottoposto al Vostro esame presenta una perdita netta di periodo di €.95.195,00, per cui anche il decorso esercizio 2013 è interessato da una non compiuta remunerazione dei costi correnti. Trattasi di andamento –quello registrato negli ultimi periodi amministrativi- che segue ad esercizi amministrativi di un passato non più recente, nel corso dei quali si sono, invece, sviluppati andamenti economici di progresso, scanditi dalla formazione di avanzi di gestione, che hanno provocato significativi accrescimenti nel patrimonio proprio. Nella relazione sulla gestione vi è riportata un'ampia analisi sulle ragioni del manifestatosi pluriennale percorso di squilibrio, per cui non si indulge in un approfondimento già condotto, sul quale questo organo esprime piena condivisione. E che anche il 2013 potesse essere interessato, ancora, da difficoltà di ordine remunerativo, ne erano stati, già, concepiti ragioni ed effetti, con rappresentazione nelle comunicazioni di volta in volta rese dall'organo amministrativo. Erano state subito colte chiare indicazioni del rallentamento delle attività indirizzate al collocamento delle aree, quale effetto della nota crisi economico-finanziaria di portata globale, che ha, già, condotto ad effetti pregiudizievoli nei conti economici dell'intero comparto delle imprese e che ha dimostrato di estendere la sua forza in uno spazio temporale divenuto, ormai, lungo. Ed è stato anche colto un adottato indirizzo gestionale di salvaguardia, volto alla compressione degli effetti del manifestatosi squilibrio: a campagne promozionali indirizzate a favorire la dismissione delle aree a prezzi ridotti, si è accompagnata l'intensificazione delle attività per la conduzione di comparti di servizi per l'impresa, nell'ambito del perseguimento compiuto della missione aziendale. Non soltanto, quindi, l'intermediazione commerciale nel campo immobiliare, ma anche –e soprattutto- la conduzione dei contenuti propri di un'attività di sviluppo sul territorio, quale Ente preposto a perseguire interventi di interesse pubblico. Attività, peraltro, già gestite, per le quali è stata ravvisata l'esigenza del potenziamento; attività che potranno condurre ai risultati attesi, tenuto conto che sono state create le condizioni del potenziamento.

E' da osservare che la perdita dell'esercizio 2013 avrebbe, indubitabilmente, assunto una maggiore consistenza, se non fosse stato operato un adeguamento rappresentativo nel comparto delle "rimanenze". E che la perdita registrata nel precedente periodo amministrativo 2012 non avrebbe potuto attenuare la sua forza nel successivo anno è di immediata percezione, sol che si consideri che il comparto dei ricavi da vendite è stato interessato, nel decorso esercizio, da un'ulteriore flessione (da €.688.605,00 ad €.530.988,00) ed avendo gli oneri correnti raggiunto, ormai, una stabilizzazione, dovendo essere assicurato il mantenimento della struttura giuridico-amministrativa. Costituisce conferma dell'andamento economico corrente l'entità del disavanzo della gestione caratterista (€.269.425,00). La



perdita contabilizzata è, comunque, rispondente dato economico di periodo, poiché ha concorso alla sua definizione un adeguamento del valore-costo presente nella posta "rimanenze", secondo corretta procedura di rivisitazione del processo di sua formazione e di verifica delle consistenze fisiche, operate da tecnico abilitato, che ha reso perizia giurata. Essendo stata definita la destinazione delle aree residue, il calcolo delle consistenze fisiche non dismesse ed il corrispondente valore-costo è stato oggetto di verifica. In assenza di definite destinazioni è stato, sin qui, fatto ricorso –quanto alle aree non commerciabili- a quantificazioni presuntive, per cui la verifica ha risposto ad un'esigenza ineludibile. L'adeguamento ha riguardato maggiori superfici accertate, alle quali è conseguito, soltanto, l'apprezzamento di 1/3 dell'intera riscontrata differenza, con riguardo al controvalore numerario. Sono condivisi il metodo e la ragione dell'intervento contabile. E', sul punto, da osservare che l'operazione di condotto adeguamento costituisce, in concreto, mediato riconoscimento di esistenti potenzialità patrimoniali, la cui manifestazione contabile trae origine dall'avvertita esigenza del corretto adempimento a norme imperative, piuttosto che –stante la chiarezza comunicativa che permea il bilancio, nelle sue componenti- a fini di miglioramento rappresentativo della performance gestita.

Da quanto sopra osservato e dedotto è annotato, ancora, che, malgrado l'avviato processo di adeguamento contabile, il patrimonio netto appare apprezzato per entità nominale che non esprime, comunque, per intero, la sua reale potenzialità, a ragione di un rilevato valore-costo delle rimanenze (€3,044287214 per mq,) che costituisce entità consistentemente inferiore ai valori esprimibili dal mercato, pur nell'attuale situazione di decremento della domanda.

L'organo amministrativo, nella sua relazione, ha anche sviluppato temi gestionali di interesse:

-la conduzione di rapporti con il comparto degli istituti di credito finanziatori, volta all'allungamento dei tempi di affrancamento, mediante l'ottenimento della sospensiva per le quote capitale. Ricorso a Fincalabra SpA ed a Deutsch Bank per la realizzazione di nuovi rapporti, che consentano di realizzare una ristrutturazione organica degli affidamenti a medio-lungo termine, finalizzata, anche, al riacquisto delle aree Biofata, con composizione delle reciproche posizioni su una questione che abbisogna, ormai, di una sua collocazione definitiva;

-l'esigenza della riduzione della quota di partecipazione del Comune di Lamezia ad ammontare inferiore al 25%, allo scopo di sottrarre questa società dal novero delle "grandi imprese". Operazione quanto mai necessitata, ovviamente finalizzata a far rientrare Lamezia Europa SpA fra le PMI, con possibilità di accesso agli strumenti normativi e finanziari già in vigore e di continua evoluzione, in un esistente quadro ordinamentale di ordine agevolativo;

-vi è indicazione estesa sulle iniziative avviate e coltivate, dalle quali è desumibile l'intensa attività resa e quella in corso, con univoco fine all'intensificazione nella società di contenuti produttivi che siano in linea con la sua natura di Agenzia per lo sviluppo locale, in sintonia con la sua missione istituzionale.

Vi è, quindi, nella relazione, ampia disanima su impegnativi percorsi produttivi, che, pur non essendo, sin qui, pervenuti alla manifestazione degli effetti economico-patrimoniali attesi, costituiscono la necessaria insopprimibile premessa per il potenziamento dei contenuti gestionali.

=====

A ragione dell'esigenza di conferire concretezza espositiva alla presente relazione, si riportano, di seguito, i dati contabili contenuti nella parte prospettica del progetto di bilancio:

situazione patrimoniale

-attivo:

-Immobilizzazioni	€.	1.103.326	
-Circolante	"	7.200.337	
-Ratei e risconti	"	<u>176.327</u>	€. <u>8.479.990</u>

-passivo

-netto patrimoniale:

-capitale sociale	€	3.500.000
-riserva di rivalutazione	"	465.887
-fondo di riserva legale	"	32.959
-differenza da arrotondam. di euro	"	3-

-Perdita di esercizio	"	<u>95.195</u>	€.	3.903.648
-fondo per rischi ed oneri			"	139.264
-trattamento fine rapporto lavoro subordinato			"	83.181
-debiti			"	4.308.018
-ratei e risconti			"	<u>45.879</u>
Totale a pareggio			€.	<u>8.479.990</u>

-conti d'ordine nel sistema proprio degli impegni	€.	<u>1.777,935</u>
---	----	------------------

conto economico

-valore della produzione	€	637.475
-costi della produzione	"	<u>906.900-</u>
-differenza fra valore e costi della produzione	€	269.425-
-proventi e oneri finanziari	"	91.237-
-proventi e oneri straordinari	"	<u>311.618</u>
-risultato prima delle imposte	€	49.044
-imposte sul reddito dell'esercizio	"	<u>46.151-</u>
-perdita di esercizio	€.	<u>95.195</u>

Il raffronto con le appostazioni del precedente bilancio di esercizio consente di realizzare oggettiva conferma di quanto già osservato: si è manifestato un disavanzo, non avendo la società espresso quel volume di ricavi adeguato agli oneri sostenuti per l'effettuato impiego degli occorrenti fattori produttivi. L'entità della produzione ha, peraltro, registrato un decremento, rispetto al corrispondente dato dell'esercizio 2012, che ha condotto ad una conferma della non remuneratività nella parte corrente. Ovviamente, come già osservato nella prima parte della presente relazione, il nominale risultato economico di periodo ha registrato una sensibile diminuzione, per effetto della rivisitazione contabile operata sul comparto delle "rimanenze".

Con riferimento alla configurazione del patrimonio sociale, è da osservare che lo stato della liquidità aziendale è stato interessato da un'intensificazione dello squilibrio, essendo i cicli finanziari intimamente condizionati dalla dimensione del turnover e dalla conseguente sua capacità al ritorno numerario; il collocamento delle aree costituisce, ancora, attività centrale

della società. Ed è colta l'esistente difficoltà nell'assolvimento puntuale alle obbligazioni correnti sol che si leggano le esposizioni per tributi.

In relazione a specifici aspetti, circostanze e comportamenti, è osservato quanto segue:

- l'assetto organizzativo-funzionale risulta adeguato alle esigenze gestionali correnti. L'assistenza esterna in ambito tecnico-rilevativo consente la migliore utilizzabilità delle risorse interne;
- le comunicazioni tra questo collegio ed il consiglio di amministrazione -e, in particolare, con il suo presidente- permettono un confronto costante su questioni che meritano l'apporto sinergico dei componenti di detti due organi;
- la partecipazione dei componenti di questo collegio alle adunanze dell'assemblea e del consiglio di amministrazione ha condotto ad una continua verifica di compatibilità delle determinazioni assunte con le vigenti norme statutarie e legislative;
- la vigilanza sull'impostazione data al progetto di bilancio e sulla sua generale conformità alla legge, per quel che riguarda la sua formazione e struttura, a parte ogni inerente osservazione già espressa in sede di verifica contabile, ha condotto alle seguenti specifiche notazioni:
 - nessuna deroga è stata assunta ai sensi dell'art.2423 c.c.;
 - i ratei e risconti appostati hanno risposto all'esigenza di rappresentare fedelmente, secondo il principio della competenza economica, quote di manifestazioni di costo e di ricavo interessanti l'esercizio in chiusura, con sospensione degli effetti per quanto è riferibile agli esercizi successivi;
 - è stato già osservato che è accertata la conseguita stabilizzazione dei costi di esercizio, quale effetto di un'evidente politica aziendale volta alla corretta correlazione fra impiego di fattori produttivi ed occorrenze gestionali;
 - le quote di ammortamento risultano rappresentative delle ridotte capacità di utilizzazione residua dei cespiti pluriennali di riferimento;
 - sull'appuramento della posta "rimanenze", per la quale è mantenuto l'apprezzamento al valore-costi, è stata già data ampia disamina nella prima parte della presente relazione. Nella nota integrativa vi è riportata un'analitica dimostrazione dell'adeguamento apportato, nel rispetto del principio civilistico improntato alla prudenza rilevativa;
 - per i conti d'ordine, a parte ogni ovvia considerazione per gli impegni di adempimento connessi ai contratti preliminari di vendita di lotti di terreno e all'ammontare degli effetti presentati per lo sconto, assumono particolare rilevanza €1.450.233,00, costituenti il residuo prezzo dovuto a Biofata SpA, al momento in cui essa procederà alla formale completa restituzione delle aree, in adempimento all'esercitata opzione di riacquisto, fatti salvi gli effetti di un componimento di cui è perseguita la definizione;
 - nella nota integrativa sono estesamente rappresentati analisi e dettagli delle poste inserite nella parte prospettica.

=====

Con riferimento all'attività esplicata per la revisione legale e per il controllo sulla gestione, si relaziona su quanto è emerso nel corso delle verifiche specifiche e periodiche previste dal vigente ordinamento. L'esame ha riguardato sia le scritture, dalle quali traggono fonte i dati accolti nelle due componenti prospettiche del progetto, che le poste in esse presenti e conducenti ad entità rappresentative della configurazione patrimoniale riferita a fine esercizio

2013 e delle manifestazioni economiche di periodo. L'attività del collegio, nel corso dell'intero periodo amministrativo, è stata indirizzata, costantemente, ad una verifica che potesse condurre al riscontro della correttezza rilevativa, con approfondimenti sulle operazioni di maggiore significatività e sulla documentazione elementare di sostegno. E' stata diffusamente utilizzata una campionatura efficace, sia in termini di rilevanza delle operazioni e registrazioni osservate che con riferimento all'esigenza di coprire la maggiore estensione possibile degli atti amministrativo-contabili della società. L'attività di riscontro contabile ha riguardato, peraltro, sia le scritture tenute ai fini civilistici che quelle previste dall'ordinamento fiscale, per cui si è ottenuto un quadro informativo idoneo a percorrere, anche, gli adempimenti discendenti dalle norme applicative dei tributi diretti ed indiretti. Dall'intera attività spiegata, attraverso le metodiche seguite e l'esito del controllo, è derivata la legittimazione di questo organo ad esprimere un complessivo giudizio di regolarità dell'impianto rilevativo, essendo risultate corrette le scritture contabili e le conseguenti poste del progetto di bilancio. I criteri di apprezzamento delle poste risultano altresì conformi al dettato normativo.

In conclusione, le attività compiute da questo organo di controllo consentono di esporre quanto segue:

“La configurazione del patrimonio aziendale al 31 dicembre 2013 e le manifestazioni economiche intervenute nel periodo amministrativo 2013 trovano nel progetto di bilancio licenziato dall'organo amministrativo puntuale rappresentazione. Gli atti di bilancio sono stati trovati conformi al dettato normativo, sia con riguardo alla forma che ai contenuti. Le tre parti in cui sono articolati –situazione patrimoniale, conto economico e nota integrativa-, nonché la relazione sulla gestione, compongono, nel loro insieme, un documento integrato che consente di realizzare la comunicazione sociale, così come prevista istituzionalmente; vi sono peraltro riportati dati su circostanze e fatti che completano l'informativa e consentono di realizzare, anche, specifici approfondimenti su operazioni che rivestono significatività gestionale”.

E' espresso parere favorevole per l'approvazione.

Lamezia Terme, 16 aprile 2014

Il collegio sindacale

(dott. Mario Antonini)

(dott. Massimiliano Tavella)

(dott. Gregorio Tassoni)