

Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura  
di LATINA

**Dati di identificazione della richiesta**

-----  
Utente : CLT0121  
Annotazione : I.M.O.F. S.P.A. SOCIETA' CONSORT  
Data richiesta : 19/09/2013  
Oggetto della richiesta:  
    Tipi documento richiesti:  
        BILANCIO XBRL  
        NOTA INTEGRATIVA  
Tot. Pag. richiesta : 26

**Informazioni di riferimento della pratica**

-----  
Codice fiscale : 01448140598  
CCIAA/Numero Rea : LT/000090392  
Denominazione : I.M.O.F. S.P.A. SOCIETA' CONSORTILE PER LA REALIZZAZIONE D  
Data pratica : 29/07/2011  
Protocollo : LT/RI/PRA/2011/000023073

**Informazioni di riferimento del/i documento/i richiesti**

-----  
Data Documento : 31/12/2010  
Atto : BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO  
  
Data Documento : 30/06/2011  
Atto : COMUNICAZIONE ELENCO SOCI

**Dati dei firmatari dei tipi documento richiesti**

-----  
Tipo documento : BILANCIO XBRL  
  
Nome : ONORATO  
Cognome : DI CRESCENZO  
Codice fiscale : DCRNRT69A15D662V  
Ente Certificatore : InfoCert Firma Qualificata  
N. Serie Certif. : 201011139041  
Data verifica : 29/07/2011  
Data scadenza : 13/01/2013  
Nome documento : 002\_bilancio\_xbml.pdf  
Nome file originale: LT.277385.TX3269.M11729N0047.729N0047.003.xbml.p7m

Tipo documento : NOTA INTEGRATIVA  
  
Nome : ONORATO  
Cognome : DI CRESCENZO  
Codice fiscale : DCRNRT69A15D662V  
Ente Certificatore : InfoCert Firma Qualificata  
N. Serie Certif. : 201011139041  
Data verifica : 29/07/2011  
Data scadenza : 13/01/2013  
Nome documento : 003\_nota\_integrativa.pdf  
Nome file originale: LT.277385.TX3269.M11729N0047.729N0047.005.pdf.p7m

**IMOF S.p.A.**

**Viale Piemonte, 1 - 04022 FONDI (LT)**

Capitale sociale: deliberato € 17.043.180,00

sottoscritto: € 17.043.180 - versato € 15.673180

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:

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

<b>SITUAZIONE PATRIMONIALE</b>	
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
<b>CONTO ECONOMICO</b>	
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 miglorie 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 tranche 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 ns. 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
<b>1) TERRENI E FABBRICATI</b>	<b>19.745.023</b>	<b>10.451.174</b>	<b>210.845</b>	<b>234.965</b>	<b>11.484.103</b>	<b>10.304.667</b>	<b>19.867.409,82</b>
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
<b>2) IMPIANTI E MACCHINARIO</b>	<b>4.934.941</b>	<b>4.528.214</b>	<b>101.997</b>	<b>213.525</b>	<b>3.602.933</b>	<b>3.090.228</b>	<b>6.261.399,67</b>
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
<b>4) ALTRI BENI.....</b>	<b>672.305</b>	<b>726.830</b>	<b>93.412</b>	<b>130.262</b>	<b>537.045</b>	<b>454.733</b>	<b>907.551,23</b>
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			3.989	925	1.503	1.503	1.560,52
Mobili e macchinari elettronici in IMOF			66.927	64.360	8.475		2.566,60
<b>TOTALE</b>	<b>25.352.269</b>	<b>15.706.219</b>	<b>406.253</b>	<b>578.752,31</b>	<b>15.624.080</b>	<b>13.849.628</b>	<b>27.036.360,72</b>

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
<b>4-bis) CREDITI TRIBUTARI .....</b>	<b>98.304</b>	<b>120.822</b>	<b>-22.518</b>
> 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
<b>5) ALTRI.....</b>	<b>7.498.185</b>	<b>9.183.696</b>	<b>-1.685.510</b>
> 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 erog	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 informativ	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 miglorie** deriva dalle anticipazioni dovute dalla stessa Regione in acconto sulle miglorie sui beni di sua proprietà effettuate dalla IMOF come riportato nei “Rapporti con entità correlate”.

Sonno, 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
<b>TOTALE.....</b>	<b>5.890</b>	<b>15.943</b>	<b>-10.053</b>

#### 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 €. 15.673180, 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 utilizzazioni	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				
<b>Totale</b>	<b>15.198.329</b>				

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
<b>3) ALTRI FONDI E ACCANTONAMENTI.....</b>	<b>1.483.537</b>	<b>1.380.246</b>
> 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	<b>62.366</b>
Erogazioni TFR	<b>-18.893</b>
Quota maturata e stanziata nel conto economico	7.792
Saldo al 31.12.2010	<b>51.266</b>

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
<b>3) DEBITI VERSO BANCHE</b>	<b>11.385.289</b>	<b>14.252.001</b>	<b>-2.866.712</b>
- entro 12 mesi:	<b>3.673.987</b>	<b>5.805.335</b>	
> Deb V/ Unicredit Banca di Roma per anticipazioni	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 Anticipazioni	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	
<b>6) Acconti</b>	<b>600.000</b>	<b>600.000</b>	
Deb V/Clienti per acconto su lavori	600.000	600.000	
<b>7) DEBITI VERSO FORNITORI.....</b>	<b>7.442.019</b>	<b>7.464.613</b>	<b>-22.595</b>
> 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 MCF 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	
<b>Saldo avere della Borini</b>	<b>79.632</b>	<b>193.175</b>	<b>-113.543</b>

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
<b>11) DEBITI TRIBUTARI.....</b>	<b>327.918</b>	<b>201.509</b>	<b>126.409</b>
> 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
> 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
<b>ALTRI DEBITI.....</b>	<b>7.402.204</b>	<b>6.332.090</b>	<b>1.070.114</b>
> Deb V/Regione Lazio x acconto su rimb mig	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**

	<b>Saldo al 31/12/2010</b>	<b>Saldo al 31/12/2009</b>	<b>Differenza</b>
1) RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI.....	<b>128.994</b>	<b>127.717</b>	<b>1.277</b>
> Canone di affitto Azienda	128.994	127.717	
3) Variazione dei lavori in corso su ordinazione	<b>0</b>	<b>10.155</b>	
> Lav in corso su ordinaz MOF SpA	0	10.155	
5) ALTRI RICAVI E PROVENTI, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio	<b>439.450</b>	<b>425.323</b>	<b>14.127</b>
> Proventi su migliorie 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	
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)..</b>	<b>568.445</b>	<b>563.195</b>	

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 migliorie beni di terzi” relativa all'imputazione per competenza economica della quota annua del provento complessivo per le migliorie 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 migliorie 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
<b>7) PER SERVIZI.....</b>	<b>-186.001</b>	<b>-184.382</b>	<b>-1.619</b>
> 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 stati 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.

	<u>31/12/2009</u>	<u>Entrate</u>	<u>Uscite</u>	<u>Trasferim.</u>	<u>31/12/2010</u>	<u>Media dell'esercizio</u>
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:**

	<b>Saldo al 31/12/2010</b>	<b>Saldo al 31/12/2009</b>	<b>Differenza</b>
a) amm.to delle immobilizzazioni immateriali.....	<b>0</b>	<b>-667</b>	<b>667</b>
> 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.

#### **β) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali:**

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

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 espresse 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
<b>14) ONERI DIVERSI DI GESTIONE.....</b>	<b>-123.931</b>	<b>-111.175</b>	<b>-12.757</b>
> 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:

	<b>Saldo al 31/12/2010</b>	<b>Saldo al 31/12/2009</b>	<b>Differenza</b>
<b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>			
16) ALTRI PROVENTI FINANZIARI :			
d) proventi diversi dai precedenti..	<b>520.192</b>	<b>832.334</b>	<b>-312.142</b>
> 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			
<b>17) INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI..</b>	<b>-539.144</b>	<b>-658.843</b>	<b>119.698</b>
> 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
<b>20) Proventi straordinari</b>	<b>1.516</b>	<b>47.420</b>	<b>-45.904</b>
>Sopravenienze attive	1.516	47.420	
> inter. ritardate erogaz Reg. Lazio anni '05 - '07			
<b>21) Oneri straordinari</b>	<b>-23</b>	<b>-620</b>	<b>597</b>
> Sopravenienze passive	-23	-620	
<b>TOTALE PROVENTI/ONERI STRAORDIN.(E)</b>	<b>1.493</b>	<b>46.800</b>	

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.

Fondi, 28/06/2011

**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.

Il sottoscritto ADDESSI Vincenzo, amministratore delegato della società, consapevole delle responsabilità penali previste in caso di falsa dichiarazione, ATTESTA, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000, la corrispondenza delle copie dei documenti allegati alla presente pratica ai documenti conservati agli atti della società.

Lo stato patrimoniale ed il conto economico sono redatti in modalità non conforme alla tassonomia italiana XBRL, in quanto la stessa non è sufficiente a rappresentare la particolare situazione aziendale, nel rispetto dei principi di chiarezza, correttezza e veridicità di cui all'art. 2423 del Codice Civile.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Latina, autorizzata con provv. prot. n. 49261/01 del 31.05.2001, del Ministero delle Finanze - dipartimento delle Entrate - Ufficio delle Entrate di Latina.

**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	0	25.670	-25.670	0
Altre	72.000	-72.000	-0	0	0	72.000	-72.000	-0
<b>TOTALE</b>	<b>197.619</b>	<b>-197.619</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>197.619</b>	<b>-197.619</b>	<b>-0</b>

**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	907.551
<b>TOTALE</b>	<b>41.464.741</b>	<b>565.488</b>	<b>14.145.370</b>	<b>26.753.884</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13.265</b>	<b>-295.742</b>	<b>41.464.741</b>	<b>578.752</b>	<b>13.849.628</b>	<b>27.036.361</b>

**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:

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

<b>SITUAZIONE PATRIMONIALE</b>	
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
<b>CONTO ECONOMICO</b>	
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 miglorie 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 tranche 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 ns. 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
<b>1) TERRENI E FABBRICATI</b>	<b>19.745.023</b>	<b>10.451.174</b>	<b>210.845</b>	<b>234.965</b>	<b>11.484.103</b>	<b>10.304.667</b>	<b>19.867.409,82</b>
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
<b>2) IMPIANTI E MACCHINARIO</b>	<b>4.934.941</b>	<b>4.528.214</b>	<b>101.997</b>	<b>213.525</b>	<b>3.602.933</b>	<b>3.090.228</b>	<b>6.261.399,67</b>
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
<b>4) ALTRI BENI.....</b>	<b>672.305</b>	<b>726.830</b>	<b>93.412</b>	<b>130.262</b>	<b>537.045</b>	<b>454.733</b>	<b>907.551,23</b>
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			3.989	925	1.503	1.503	1.560,52
Mobili e macchinari elettronici in IMOF			66.927	64.360	8.475		2.566,60
<b>TOTALE</b>	<b>25.352.269</b>	<b>15.706.219</b>	<b>406.253</b>	<b>578.752,31</b>	<b>15.624.080</b>	<b>13.849.628</b>	<b>27.036.360,72</b>

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
<b>4-bis) CREDITI TRIBUTARI .....</b>	<b>98.304</b>	<b>120.822</b>	<b>-22.518</b>
> 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
<b>5) ALTRI.....</b>	<b>7.498.185</b>	<b>9.183.696</b>	<b>-1.685.510</b>
> 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 erog	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 informativ	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 miglorie** deriva dalle anticipazioni dovute dalla stessa Regione in acconto sulle miglorie sui beni di sua proprietà effettuate dalla IMOF come riportato nei “Rapporti con entità correlate”.

Sonno, 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
<b>TOTALE.....</b>	<b>5.890</b>	<b>15.943</b>	<b>-10.053</b>

#### 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 €. 15.673180, 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 utilizzazioni	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				
<b>Totale</b>	<b>15.198.329</b>				

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
<b>3) ALTRI FONDI E ACCANTONAMENTI.....</b>	<b>1.483.537</b>	<b>1.380.246</b>
> 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	<b>62.366</b>
Erogazioni TFR	<b>-18.893</b>
Quota maturata e stanziata nel conto economico	7.792
Saldo al 31.12.2010	<b>51.266</b>

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
<b>3) DEBITI VERSO BANCHE</b>	<b>11.385.289</b>	<b>14.252.001</b>	<b>-2.866.712</b>
- entro 12 mesi:	<b>3.673.987</b>	<b>5.805.335</b>	
> Deb V/ Unicredit Banca di Roma per anticipazioni	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 Anticipazioni	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	
<b>6) Acconti</b>	<b>600.000</b>	<b>600.000</b>	
Deb V/Clienti per acconto su lavori	600.000	600.000	
<b>7) DEBITI VERSO FORNITORI.....</b>	<b>7.442.019</b>	<b>7.464.613</b>	<b>-22.595</b>
> 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 MCF 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	
<b>Saldo avere della Borini</b>	<b>79.632</b>	<b>193.175</b>	<b>-113.543</b>

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
<b>11) DEBITI TRIBUTARI.....</b>	<b>327.918</b>	<b>201.509</b>	<b>126.409</b>
> 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
> 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
<b>ALTRI DEBITI.....</b>	<b>7.402.204</b>	<b>6.332.090</b>	<b>1.070.114</b>
> Deb V/Regione Lazio x acconto su rimb mig	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**

	<b>Saldo al 31/12/2010</b>	<b>Saldo al 31/12/2009</b>	<b>Differenza</b>
1) RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI.....	<b>128.994</b>	<b>127.717</b>	<b>1.277</b>
> Canone di affitto Azienda	128.994	127.717	
3) Variazione dei lavori in corso su ordinazione	<b>0</b>	<b>10.155</b>	
> Lav in corso su ordinaz MOF SpA	0	10.155	
5) ALTRI RICAVI E PROVENTI, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio	<b>439.450</b>	<b>425.323</b>	<b>14.127</b>
> Proventi su migliorie 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	
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)..</b>	<b>568.445</b>	<b>563.195</b>	

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 migliorie beni di terzi**” relativa all'imputazione per competenza economica della quota annua del provento complessivo per le migliorie 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 migliorie 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
<b>7) PER SERVIZI.....</b>	<b>-186.001</b>	<b>-184.382</b>	<b>-1.619</b>
> 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 stati 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.

	<u>31/12/2009</u>	<u>Entrate</u>	<u>Uscite</u>	<u>Trasferim.</u>	<u>31/12/2010</u>	<u>Media dell'esercizio</u>
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:**

	<b>Saldo al 31/12/2010</b>	<b>Saldo al 31/12/2009</b>	<b>Differenza</b>
a) amm.to delle immobilizzazioni immateriali.....	<b>0</b>	<b>-667</b>	<b>667</b>
> 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.

#### **β) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali:**



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

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 espresse 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
<b>14) ONERI DIVERSI DI GESTIONE.....</b>	<b>-123.931</b>	<b>-111.175</b>	<b>-12.757</b>
> 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:

	<b>Saldo al 31/12/2010</b>	<b>Saldo al 31/12/2009</b>	<b>Differenza</b>
<b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>			
16) ALTRI PROVENTI FINANZIARI :			
d) proventi diversi dai precedenti..	<b>520.192</b>	<b>832.334</b>	<b>-312.142</b>
> 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			
<b>17) INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI..</b>	<b>-539.144</b>	<b>-658.843</b>	<b>119.698</b>
> 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
<b>20) Proventi straordinari</b>	<b>1.516</b>	<b>47.420</b>	<b>-45.904</b>
>Sopravenienze attive	1.516	47.420	
> inter. ritardate erogaz Reg. Lazio anni '05 - '07			
<b>21) Oneri straordinari</b>	<b>-23</b>	<b>-620</b>	<b>597</b>
> Sopravenienze passive	-23	-620	
<b>TOTALE PROVENTI/ONERI STRAORDIN.(E)</b>	<b>1.493</b>	<b>46.800</b>	

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.

Fondi, 28/06/2011

**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.

Il sottoscritto ADDESSI Vincenzo, amministratore delegato della società, consapevole delle responsabilità penali previste in caso di falsa dichiarazione, ATTESTA, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000, la corrispondenza delle copie dei documenti allegati alla presente pratica ai documenti conservati agli atti della società.

Lo stato patrimoniale ed il conto economico sono redatti in modalità non conforme alla tassonomia italiana XBRL, in quanto la stessa non è sufficiente a rappresentare la particolare situazione aziendale, nel rispetto dei principi di chiarezza, correttezza e veridicità di cui all'art. 2423 del Codice Civile.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Latina, autorizzata con provv. prot. n. 49261/01 del 31.05.2001, del Ministero delle Finanze - dipartimento delle Entrate - Ufficio delle Entrate di Latina.

**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	0	25.670	-25.670	0
Altre	72.000	-72.000	-0	0	0	72.000	-72.000	-0
<b>TOTALE</b>	<b>197.619</b>	<b>-197.619</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>197.619</b>	<b>-197.619</b>	<b>-0</b>

**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	907.551
<b>TOTALE</b>	<b>41.464.741</b>	<b>565.488</b>	<b>14.145.370</b>	<b>26.753.884</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13.265</b>	<b>-295.742</b>	<b>41.464.741</b>	<b>578.752</b>	<b>13.849.628</b>	<b>27.036.361</b>