



Bilancio
al 31 dicembre 2017

SogelMi

Mercato Agroalimentare Milano

SO.GE.M.I. S.p.A.

Società per l'Impianto e l'Esercizio dei Mercati Annonari all'Ingrosso di Milano
Via C. Lombroso 54 - 20137 Milano - Tel. +39 02 550051 - Fax +39 02 55005309
e-mail: info@mercatimilano.it - www.mercatimilano.it
mail PEC: protocollo.mercatimilano.pec@pec.it

Capitale Sociale € 22.500.014,70 int. vers. - Iscrizione al Reg. Imprese di Milano n° 03516950155
Partita IVA e Codice Fiscale 03516950155 - Numero Iscrizione al R.E.A. di Milano n. 485832

Milano



Comune
di Milano

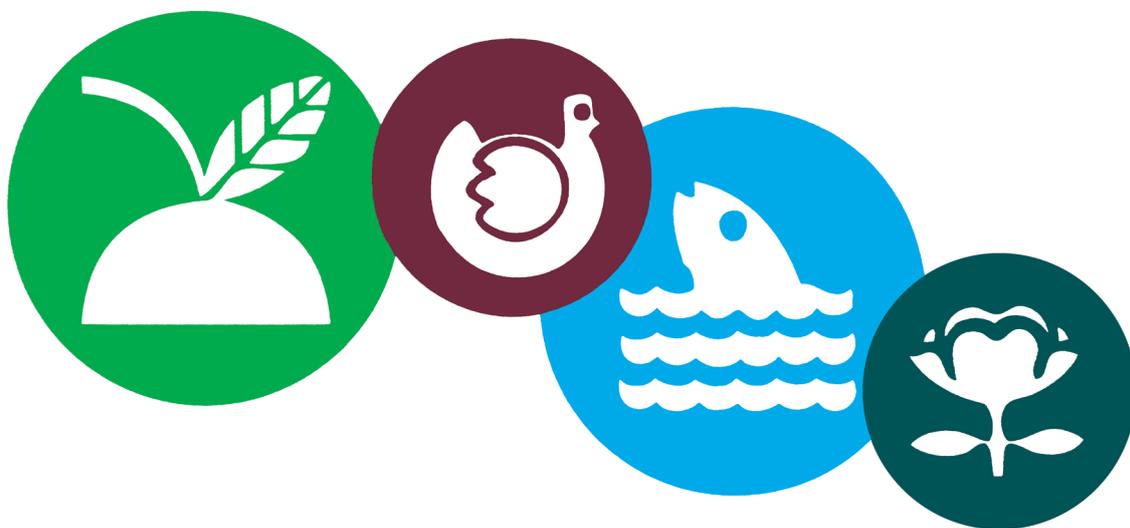


MERCATO AGROALIMENTARE MILANO

Ortofrutticolo • Ittico
Floricolo • Avicunicolo



Bilancio al 31 Dicembre 2017



Indice

PREMESSA.....	6
INFORMAZIONI GENERALI E DATI DI SINTESI	10
RELAZIONE SULLA GESTIONE DELL'ESERCIZIO 2017	15
Quadro Economico del Settore di Riferimento	16
Fatti salienti dell'Attività Gestionale.....	18
<i>Patrimonio Immobiliare.....</i>	<i>18</i>
<i>Progetto del Nuovo Padiglione Ortofrutta</i>	<i>18</i>
<i>Legalità e Sicurezza</i>	<i>20</i>
<i>I Mercati.....</i>	<i>21</i>
Adempimenti Societari	24
<i>MEF: Verifica Amministrativa - Contabile</i>	<i>24</i>
<i>Piano Anticorruzione ex L. 190/2012</i>	<i>24</i>
<i>Decreto Legislativo n. 231/2001</i>	<i>24</i>
Andamento Economico e Finanziario della Gestione	26
<i>Premessa Metodologica</i>	<i>26</i>
<i>I principali dati del Bilancio di Esercizio: Anno 2017</i>	<i>26</i>
<i>Analisi delle principali voci del Conto Economico della Gestione Tipica</i>	<i>28</i>
Profilo Patrimoniale e Finanziario della Gestione	34
<i>Stato Patrimoniale Riclassificato.....</i>	<i>35</i>
<i>Rendiconto Finanziario dell'Esercizio 2017: Variazioni Circolante Netto</i>	<i>37</i>
<i>Situazione Finanziaria: Considerazioni Finali</i>	<i>38</i>
Risk Management Framework	39
<i>Decreto Legislativo 19 agosto 2016 n. 175</i>	
<i>"Testo Unico in materia di società a partecipazione pubblica" - Monitoraggio dei Rischi Aziendali -</i>	<i>39</i>
Nota Sintetica sul Personale	42
ESERCIZIO 2018	43
Eventi Successivi alla Chiusura di Esercizio	43
Previsioni per l'Esercizio 2018.....	44
Continuità Aziendale	44
Attestazioni.....	45
BILANCIO	47
Stato Patrimoniale e Conto Economico.....	48
Nota Integrativa	51
RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE	103
RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE	109
PROPOSTA AGLI AZIONISTI	116
ALLEGATO	117

Premessa

Cari Azionisti,

l'anno 2017 si è concluso con i seguenti risultati economici gestionali:

1. Ricavi pari a € 13,1 ml.,
2. Margine Operativo Lordo pari € 2,6 ml.,
3. Risultato ante Imposte pari a € 93 mila,
4. Risultato Netto d'Esercizio pari a € 48 mila.

Il risultato d'esercizio conferma i risultati conseguiti nel corso dei precedenti anni: € 138 mila quale risultato d'esercizio per l'anno 2015 e € 202 mila quale risultato d'esercizio per l'anno 2016.

Prima di addentrarsi nella lettura dei dati economici, patrimoniali e finanziari, è utile sintetizzare i principali accadimenti che hanno caratterizzato e influenzato l'esercizio.

Andamento dei mercati agroalimentari

La Società gestisce il Mercato Agroalimentare Milanese, composto dai Mercati Ortofrutticolo, Carni, Ittico e Fiori e rappresenta un elemento fondamentale del sistema distributivo italiano, lombardo e milanese.

Alcuni numeri sono essenziali per comprendere la rilevanza dell'attività:

- 812.960 metri quadrati di superficie fondiaria
- 152.187 metri quadrati di superficie commerciale disponibile
- 6,6 milioni di quintali di prodotti agroalimentari transitati annualmente all'interno dell'area del comprensorio agroalimentare
- 4.500 numero medio giornaliero di veicoli in ingresso all'interno dell'area del comprensorio agroalimentare
- 168 grossisti con punto vendita
- 98 produttori locali con punto vendita
- 482 società con proprie sedi/spazi nei Mercati
- 11.000 utenti tesserati.

Con riferimento ai singoli mercati si rilevano i seguenti andamenti:

- alla data del 31/12/2017 la Società ha raggiunto la fisiologica e funzionale piena occupazione degli spazi a Tariffa Amministrata. All'interno del Nuovo Mercato Carni, del Mercato Ittico e del Mercato Ortofrutticolo non risultano esservi spazi liberi disponibili da mettere a reddito. Il solo Mercato Floricolo di Milano presenta un punto vendita libero, funzionale allo spostamento di un altro operatore economico già presente all'interno del Mercato.
- Per quanto concerne le quantità di merci in ingresso nel Mercato Ortofrutticolo di Milano, l'anno 2017 è stato caratterizzato da quantità, rilevate dalla Società di Advisory Bain&Company e dall'Associazione Grossisti Ortofrutticoli, pari a 6,5 Milioni di quintali di merci in ingresso al Mercato, 49 mila mezzi conferenti merci e 292 mila mezzi acquirenti merci. Di questi 6,5 Milioni di quintali di merci in ingresso al Mercato Ortofrutticolo, il 17% è destinato alla

vendita per consumi esteri (export verso Svizzera, Germania e Francia), il 16% è destinato alla vendita per consumi in regioni limitrofe alla Lombardia, il 53% è destinato alla vendita per consumi localizzati nel Comune e nella Provincia di Milano, il 14% è destinato alla vendita per consumi localizzati in Lombardia, nelle altre province diverse dalla Provincia di Milano.

- Per quanto concerne le quantità di merci in ingresso nel Mercato Ittico, l'anno 2017 è stato caratterizzato da quantità rilevate pari a 104 mila quintali di merci in ingresso al Mercato, 5,8 mila mezzi conferenti merci e 47 mila mezzi acquirenti merci per l'intera area dei Mercati IFC. Il Mercato Ittico di Milano si conferma, per qualità del prodotto commercializzato e per quantità commercializzate, un Mercato di riferimento leader a livello nazionale.

Nel mese di Aprile 2017 è opportuno rammentare che è stato completato il trasferimento degli operatori del mercato Avicunicolo presso il nuovo Padiglione Carni e si è provveduto alla definitiva chiusura dell'edificio sito nell'attuale sede di Via Lombroso 32.

Si potrà quindi dare seguito agli accordi assunti nel 2012 con il Comune di Milano, provvedendo alla restituzione delle aree in cui operavano il Macello, il Mercato Carni ed il Mercato Avicunicolo.

Gestione operativa

Nel corso dell'anno la Società ha avviato alcune azioni per il miglioramento operativo tra cui:

- predisposizione del bando per l'individuazione dell'affidatario della fornitura e posa in opera del Nuovo Sistema Automatizzato di Controllo Accessi del Mercato Agroalimentare Milanese e del relativo servizio di manutenzione full service, approvato dal CDA in data 6/12/2017 e pubblicato in data 26/01/2018;
- revisione dei regolamenti e delle procedure: Regolamento CMAM - Accessi e Sosta (approvato il 31.10.2017 ed emesso il 15.11.2017), Regolamento CMAM – Mercato Pubblico (approvato il 12.12.2017 ed emesso il 13.01.2018);
- migliore organizzazione della logistica interna, della viabilità e delle aree di parcheggio: Ordine di Servizio n.45 in vigore dal 10 Aprile 2017- Regolamentazione viabilità e delle aree di parcheggio.

Una attenzione costante viene dedicata al tema della legalità delle attività svolte all'interno delle aree del Comprensorio Agroalimentare.

La Società opera con sistemi di controlli preventivi per il rilascio di autorizzazioni ad operare nel mercato e sistemi di controllo continuativi per gli accessi e le verifiche di regolarità degli operatori e delle attività.

Un prezioso e insostituibile supporto è fornito quotidianamente dalla forza di Polizia Locale con un presidio dedicato e un prezioso e proficuo contributo è fornito dalla Prefettura con il coordinamento delle Forze dell'Ordine.

Il contrasto di ogni forma di illegalità rappresenta un obiettivo primario della Società.

Infine nel corso dell'anno si deve rammentare la cessazione, a far data dal 1 Gennaio 2017, del Contratto di Servizio 2012-2016 stipulato tra il Comune di Milano e la Società per la gestione del servizio di apertura al pubblico dei Mercati, e per il controllo e per il servizio di analisi chimico microbiologiche.

Il Contratto di Servizio rappresentava un prezioso contributo e supporto per l'attività di apertura al pubblico dei mercati e l'unico contributo finanziario operativo erogato da parte del proprio azionista per lo svolgimento della attività.

La Società ha pertanto attivato alcune azioni gestionali per mantenere il proprio equilibrio gestionale, pur nel mantenimento dell'attività di apertura al pubblico dei Mercati.

Gestione del patrimonio immobiliare

Il patrimonio immobiliare della Società è costituito da:

1. Patrimonio in diritto di superficie attualmente in gestione e che si compone di:
 - Area Mercato Ortofrutticolo: superficie fondiaria 493.517 mq e superficie commerciale disponibile fabbricati 119.050 mq
 - Area IFC: superficie fondiaria 153.899 mq e superficie commerciale disponibile fabbricati 23.420 mq
 - Area Ex Mercato Avicunicolo: superficie fondiaria 27.848 mq
 - Area Ex Macello e Carni: superficie fondiaria 121.752 mq
 - Palazzo affari: superficie commerciale disponibile 9.717 mq

2. Patrimonio immobiliare in diritto di proprietà individuabile come compendio Palazzine Liberty di viale Molise che si compone di:
 - N. 7 Palazzine Liberty site in Viale Molise ai numeri civici 62, 64, 68, 70 per una superficie fondiaria pari a 15.944 mq ed una superficie commerciale fabbricati pari a 7.953 mq.

Alcune azioni sono state intraprese dalla Società per una migliore valorizzazione e gestione del proprio patrimonio immobiliare, ed in particolare:

- Palazzine Liberty e Area Logistico - Produttiva: nomina di un advisor specializzato nell'intermediazione immobiliare per l'identificazione della miglior proposta di valorizzazione, attraverso la redazione di una specifica analisi di mercato, di un piano di marketing e comunicazione e di specifici avvisi pubblici;
- aree Ex Mercato Avicunicolo, Ex Macello e Carni: si segnala la loro totale dismissione da qualsiasi attività legata al mercato agroalimentare. Come previsto dalle Delibere N. 6/2012 e N. 12/2018 è pertanto necessario procedere alla riconsegna delle aree al Comune di Milano e alla relativa cessazione del diritto di superficie;
- Area IFC: per sollecitare il mercato sono stati pubblicati, nel corso dell'anno 2017, avvisi pubblici per la messa a reddito di unità immobiliari destinate ad uso uffici e magazzini;
- Palazzo Affari: sono stati pubblicati avvisi per la messa a reddito di spazi liberi. E' stata intrapresa una nuova attività volta a rendere visibile, sul sito istituzionale della società, le proposte immobiliari identificandone lo stato di fatto, le caratteristiche tecniche ed allegando fotografie e planimetrie. Si sono inoltre realizzati interventi urgenti di manutenzione straordinaria per la messa in sicurezza strutturale dell'androne.

Piani di sviluppo, principali accadimenti successivi alla chiusura dell'esercizio

L'anno 2017 ha rappresentato un anno particolare per il futuro sviluppo.

La Società aveva posto come importante obiettivo la presentazione e l'approvazione di un progetto per la costruzione del Nuovo Padiglione Ortofrutta.

La struttura attuale, costruita nel 1965, non è più in grado di assolvere alle proprie funzioni e la realizzazione di una nuova infrastruttura rappresenta un elemento essenziale per il normale ed efficiente svolgimento dell'attività mercatale.

In data 26 Luglio 2017 è avvenuta l'approvazione del Progetto relativo al Nuovo Padiglione Ortofrutticolo da parte del Consiglio di Amministrazione della Società.

In data 21 Settembre 2017, è avvenuta la conferma di interesse ed autorizzazione all'avvio dell'iter istruttorio del Progetto relativo al Nuovo Padiglione Ortofrutticolo da parte dell'Assemblea degli Azionisti della Società.

In data 6 Dicembre 2017, è avvenuta l'approvazione da parte della Giunta del Comune di Milano della Proposta di Deliberazione di Consiglio Comunale avente ad oggetto "Determinazioni in merito alla riqualificazione e ristrutturazione dei Mercati all'Ingrosso della Città di Milano".

In data 19 Febbraio 2018, è avvenuta l'approvazione da parte del Consiglio Comunale di Milano della Delibera N. 12/2018 avente ad oggetto "Determinazioni in merito alla riqualificazione e ristrutturazione dei Mercati all'Ingrosso della Città di Milano".

Il Progetto di Riqualificazione dei Mercati all'Ingrosso della Città di Milano rappresenta il piano di rilancio che la città aspettava da tempo e che permetterà la ristrutturazione degli spazi e l'ammodernamento della gestione operativa.

La Delibera N. 12/2018 del Consiglio Comunale rappresenta un risultato importantissimo per la Società ed è sospensivamente condizionato dalla dimostrazione, da parte della Società, di aver conseguito la disponibilità di un Istituto di Credito a finanziare la quota di Investimenti non coperta dalle risorse finanziarie pubbliche, nei 18 mesi successivi alla data del 19/02/2018.

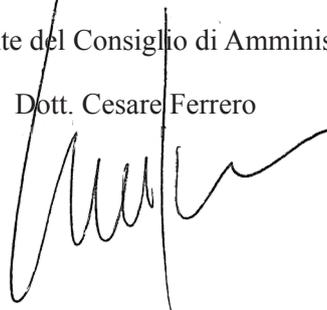
Alcune considerazioni a riguardo:

- dal 1999 al 2016 sono stati elaborati 8 piani e progetti industriali di sviluppo della Società. Nessuno dei piani è stato definitivamente approvato e portato in attuazione, lasciando pertanto la Società in una grave incertezza strategica;
- la Delibera N. 12/2018 conferma l'importanza dei mercati generali all'ingrosso nella filiera agroalimentare e nel sistema distributivo delle grandi aree urbane;
- la sede di Via Lombroso risulta di notevole rilevanza strategica per la prossimità alla Città e per il cruciale ruolo di Hub Agroalimentare urbano che può svolgere;
- conferma della necessità e della volontà di ammodernare l'infrastruttura mercatale dell'ortomercato;
- la Delibera N. 12/2018 intende altresì dare una definitiva soluzione ai rapporti tra Comune e Società derivanti dalla convenzione stipulata in data 27 Maggio 1980.

Nei prossimi mesi la società si attiverà per dare implementazione alla Delibera, approfondendo gli aspetti patrimoniali finanziari giuridici e procedurali necessari per la sua attuazione. Certamente rappresenterà una importante parte della vita societaria del presente anno.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Dott. Cesare Ferrero



Informazioni generali e dati di sintesi

Azionisti della Società

Comune di Milano 99,99%

Unione del Commercio e del Turismo dei Servizi della Provincia < 0,005%

SO.FI.MA. Società Finanziaria Mercati Alimentari s.r.l. < 0,005%

Organi Sociali

Consiglio di Amministrazione

(in carica dal 20 Maggio 2016 e sino all'approvazione del Bilancio di Esercizio 2018):

Dott. Cesare Ferrero (Presidente in carica)

Ing. Giorgio Spatti (Consigliere)

Dott.sa Maria Meloni (Consigliere)

Collegio Sindacale

(in carica dal 29 Aprile 2014 e sino al 05 Luglio 2017):

Avv. Samuele Cammilleri (Presidente)

Rag. Monica Rossana Bellini (Sindaco)

Dr. Danilo Roncasaglia (Sindaco)

(in carica dal 06 Luglio 2017 e sino all'approvazione del Bilancio di Esercizio 2019):

Dott. Annibale Porrone (Presidente)

Rag. Renata Coluccio (Sindaco)

Dott. Salvatore Rino Messina (Sindaco)

Organismo di Vigilanza

(in carica dal 5 Luglio 2016 e sino all'approvazione del Bilancio di Esercizio 2018):

Avv. Ugo Lecis (Presidente)

Dr. Giuseppe Truglia (Membro Permanente)

Direttore Generale

Avv. Stefano Zani

Società di Revisione

PKF Italia SpA

Indicatori Andamento Mercati

Alla data del 31/12/2017 la Società ha raggiunto la fisiologica e funzionale piena occupazione degli spazi a Tariffa Amministrata. All'interno del Nuovo Mercato Carni, del Mercato Ittico e del Mercato Ortofrutticolo non risultano esservi spazi liberi disponibili da mettere a reddito. Il solo Mercato Floricolo di Milano presenta un punto vendita libero, funzionale allo spostamento di un altro operatore economico già presente all'interno del Mercato.

Per quanto concerne gli Spazi a Canoni Liberi (fabbricati) presenti all'interno dei Mercati, il 27% degli spazi disponibili risulta essere non locato, alla data del 31/12/2017.

Per quanto concerne le quantità di merci in ingresso nel Mercato Ortofrutticolo di Milano, l'anno 2017 è stato caratterizzato da quantità, rilevate dalla Società di Advisory Bain&Company e dall'Associazione Grossisti Ortofrutticoli, pari a 6,5 Milioni di quintali di merci in ingresso al Mercato, 49 mila mezzi conferenti merci e 292 mila mezzi acquirenti merci.

Di questi 6,5 Milioni di quintali di merci in ingresso al Mercato Ortofrutticolo di Milano, il 17% è destinato alla vendita per consumi esteri (export verso Svizzera, Germania e Francia), il 16% è destinato alla vendita per consumi in regioni limitrofe alla Lombardia, il 53% è destinato alla vendita per consumi localizzati nel Comune e nella Provincia di Milano, il 14% è destinato alla vendita per consumi localizzati in Lombardia, nelle altre province diverse dalla Provincia di Milano.

Per quanto concerne le quantità di merci in ingresso nel Mercato Ittico di Milano, l'anno 2017 è stato caratterizzato da quantità rilevate pari a 104 mila quintali di merci in ingresso al Mercato, 5,8 mila mezzi conferenti merci e 47 mila mezzi acquirenti merci per l'intera area dei Mercati Ittico, Nuovo Carni e Floricolo.

Il Mercato Ittico di Milano si conferma, per qualità del prodotto commercializzato e per quantità commercializzate, un Mercato di riferimento leader a livello nazionale.

Principali Dati e Indicatori Economico Finanziari al 31 Dicembre 2017

Andamento Economico

Il Risultato Netto dell'Esercizio 2017 chiude con un utile di circa 48 migliaia di Euro (contro un utile netto dell'esercizio 2016 pari a 202 migliaia di Euro).

Nell'esercizio 2017 la Società ha avuto un risultato economico della Gestione Tipica positivo per circa 48 migliaia di euro (contro l'analogo risultato positivo di 202 migliaia di Euro nel 2016). Tale riduzione pari a circa 155 migliaia di euro rispetto all'anno precedente, è stata causata da un aumento dei Costi di Gestione e, soprattutto, dalla cessazione della contabilizzazione dei corrispettivi riconosciuti alla Società in virtù del Contratto di Servizio in essere con il Comune di Milano, cessato alla data del 31/12/2016.

Situazione Patrimoniale

Al 31 Dicembre 2017 il Patrimonio Netto della Società risultava essere di circa 47.990 migliaia di Euro con un incremento di circa 778 migliaia di Euro rispetto ai 47.212 migliaia di Euro del 31 Dicembre del 2016.

Tale incremento, costituito dalle 48 migliaia di Euro del risultato netto d'esercizio e dalle 730 migliaia di Euro versate dal socio Comune di Milano in conto futuro aumento di capitale, è riconducibile alla somma algebrica delle seguenti poste patrimoniali:

- (1.356) migliaia di Euro, quale diminuzione del Capitale Circolante Netto (in particolare: azzeramento dei Crediti verso Controllante derivanti dalla cessazione della contabilizzazione dei corrispettivi riconosciuti alla Società in virtù del Contratto di Servizio, e riclassificazione di parte del Debito verso Soci per Finanziamenti, da esigibile oltre l'esercizio successivo ad esigibile entro l'esercizio successivo, per la quota parte di capitale da restituire entro il 31/12/2018);
- (524) migliaia di euro, quale diminuzione del Capitale Netto Investito (in particolare: diminuzione delle Immobilizzazioni Materiali);
- 2.658 migliaia di Euro, quali incremento delle Disponibilità Finanziarie Nette.

Al 31 Dicembre 2017 i Crediti (commerciali ed altri) al netto dei relativi fondi (Svalutazione e Rischi) sono pari a circa 510 migliaia di Euro, contro le 422 migliaia di Euro dell'anno precedente.

Il piano dei Lavori di Manutenzione e Messa in Sicurezza dei Mercati (Anno 2012- 2016)

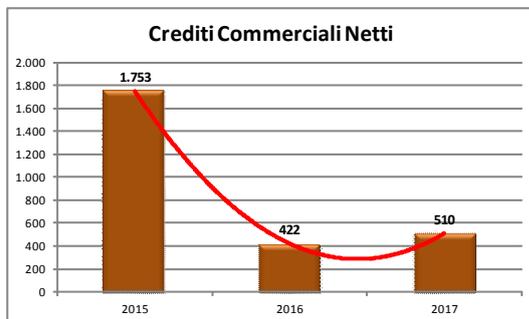
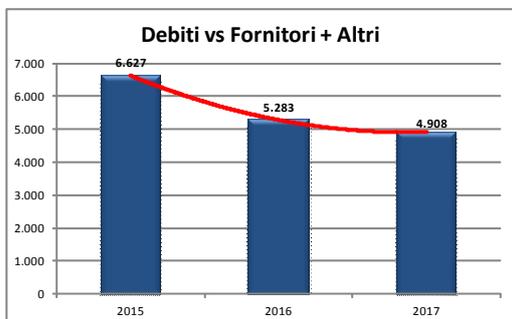
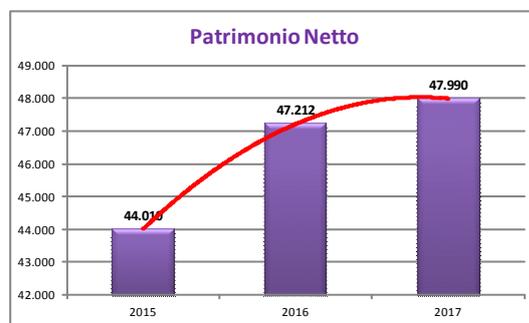
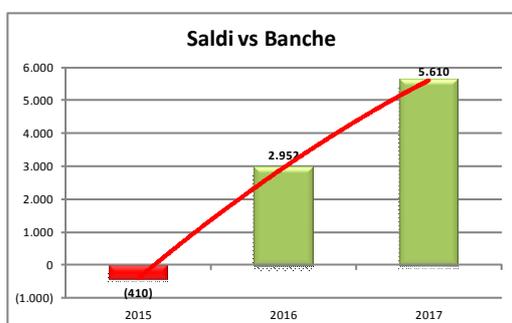
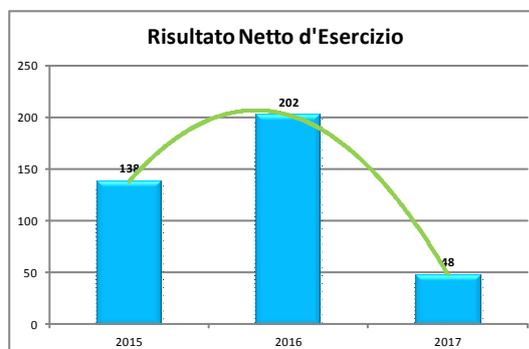
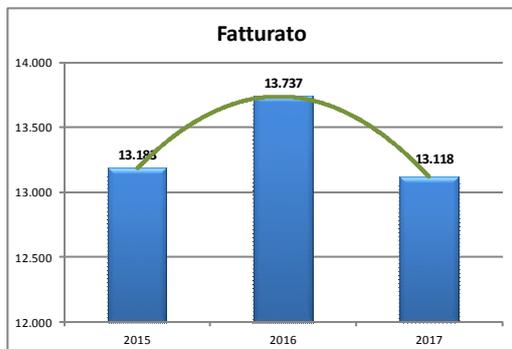
In ottemperanza a quanto contenuto nella delibera n.6 del Consiglio Comunale del 16 Febbraio 2012 ed in continuità con l'attività di manutenzione straordinaria effettuata negli anni 2012-2016, per lavori pari ad un importo complessivo di circa 11,5 milioni di euro (di cui 1,1 milioni per l'anno 2012 - 1,8 milioni per l'anno 2013 - 1,9 milioni per l'anno 2014 – 4,3 milioni per l'anno 2015 – 2,4 milioni per l'anno 2016), nell'anno 2017 sono stati realizzati lavori per circa 0,5 milioni di Euro. I restanti 0,7 milioni di Euro relativi alla realizzazione dell'impianto di videosorveglianza del comprensorio agroalimentare sono stati finanziati dal Comune di Milano e sono stati pagati dalla Società nell'arco temporale di 2,5 anni.

Con riferimento al richiamato piano 2012-2016, che prevedeva lavori per 17 milioni di Euro, al 31 Dicembre 2017 risultavano impegnati lavori per 12,73 milioni Euro, interamente finanziati con i 12,73 milioni di Euro ricevuti dal Comune di Milano negli anni 2013, 2016 e 2017.

Dei rimanenti 4,270 milioni di Euro di lavori da realizzare per completare il Piano 2012-2016, la totalità degli stessi verrà impegnata e contrattualizzata entro la fine del 2018.

Il finanziamento dei residuali 4,270 milioni di Euro, previsto dalla sopra richiamata delibera, verrà richiesto da Sogemi al Comune di Milano in parallelo con l'attivazione dei relativi lavori, prevista nel primo semestre dell'anno 2018.

SO.GE.M.I. SPA - INDICATORI PRINCIPALI



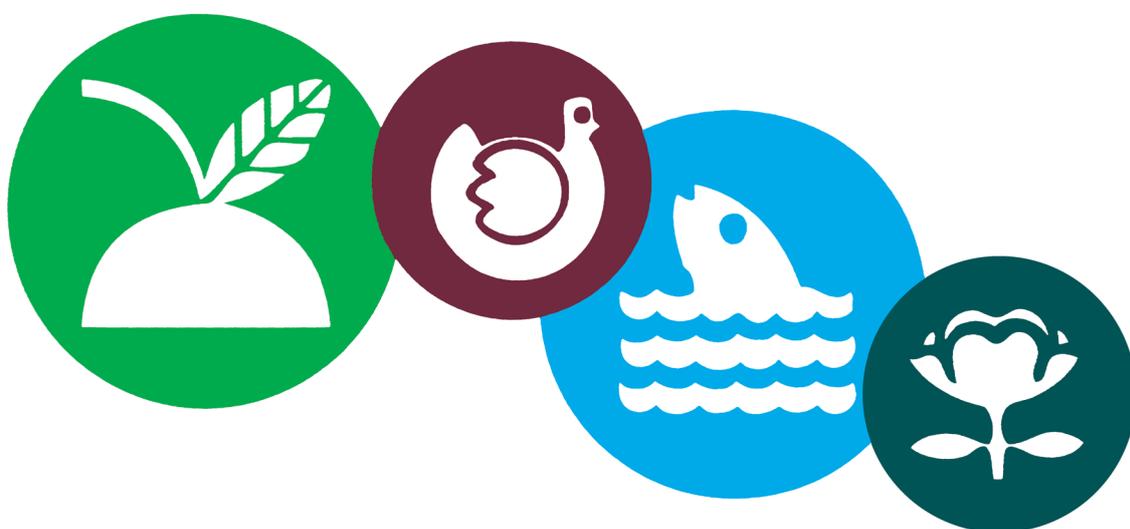


MERCATO AGROALIMENTARE MILANO

Ortofrutticolo • Ittico
Floricolo • Avicunicolo



Relazione sulla Gestione dell'esercizio 2017



Quadro Economico del Settore di Riferimento

Nel corso degli ultimi 2-3 anni, i consumi ortofrutticoli a livello nazionale sono tornati a crescere, accompagnandosi parallelamente ad una accelerazione dei prezzi al consumo, segnale di una ripresa del comparto dopo 10 anni di stabilità trainata da una evoluzione ormai “strutturale” della domanda dei consumatori.

La Lombardia rappresenta un grande “polo” logistico in cui convergono volumi molto rilevanti di importazioni di prodotti ortofrutticoli provenienti dall’estero e dal centro/ sud Italia, mentre la produzione autoctona contribuisce in misura minore al soddisfacimento dei consumi interni.

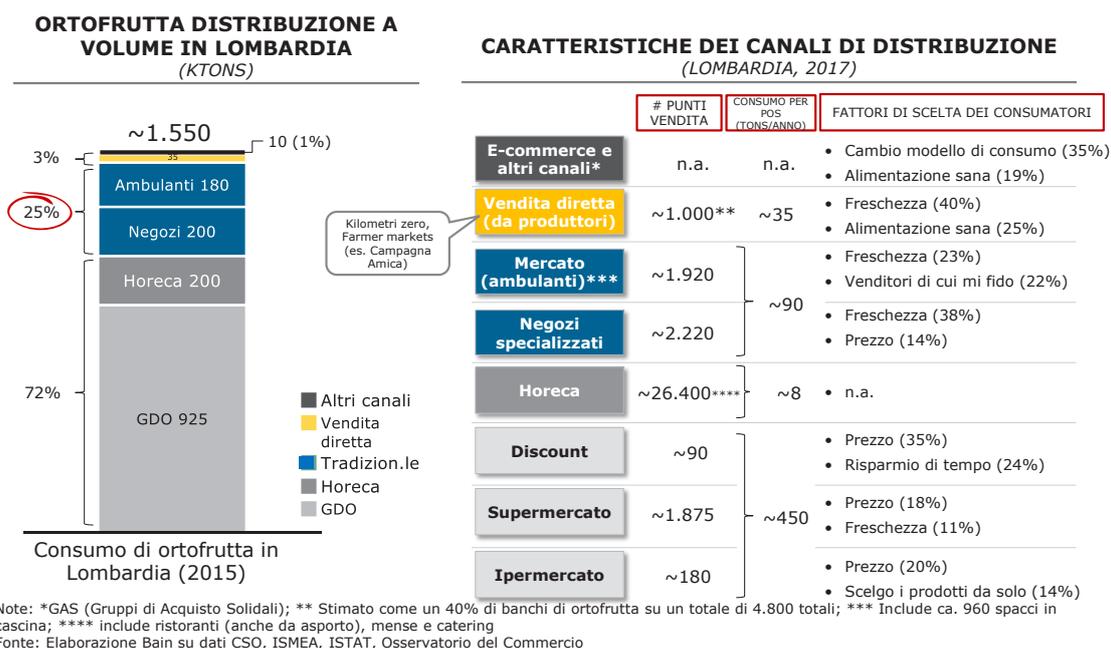
L’export sta crescendo del 4% annuo negli ultimi 3-4 anni, con Svizzera, Germania e Francia quali Paesi principali in cui vengono convogliate la maggior parte dei flussi che transitano per la Lombardia.

Più in generale, il segmento dell’ortofrutta sta attraversando da tre anni a questa parte un trend favorevole sia in termini di ripresa dei consumi, cresciuti nelle regioni del nord-ovest del 3% all’anno con circa 1,5 milioni di tonnellate consumate nella sola Lombardia nel 2016.

I canali distributivi di ortofrutta lombarda sono dominati dalla GDO (60%), ma con un canale tradizionale composto da ambulanti e fruttivendoli ancora rilevante (25%) che sta rivelando una certa “resilienza” sostenuta da un ricambio del mix di operatori; canali nuovi quali e-commerce sono ancora marginali (<1%), pur se caratterizzati da un elevato tasso di crescita.

Un’ulteriore dinamica in costante crescita è quella dei negozi biologici focalizzati sull’ortofrutta che in Lombardia stanno acquisendo un ruolo importante, essendo cresciuti del 5% l’anno e rappresentando un 20% dei negozi bio su base nazionale.

Il 2017 si è rivelato un anno di luci ed ombre per il reparto ortofrutta della Grande Distribuzione Organizzata, con i prodotti servizio (materie prime lavorate e semi lavorate) che parzialmente riducono la perdita a volume della verdura e che portano in pareggio i consumi, a fronte di una spesa complessiva in aumento.



L'analisi di dettaglio per le macro categorie frutta e verdura, che incidono per il 90% degli acquisti, rileva un aumento di 5 punti percentuali a valore per la frutta e di 7 punti percentuali per la verdura. I volumi crescono di 1 punto percentuale nella frutta, ma flettono di 1 punto percentuale nella verdura. I prodotti servizio (che incidono per il 10% delle vendite), contribuiscono ad una piccola spinta ai volumi poiché crescono di 4 punti percentuali, con un +5% a valore. In sostanza, senza il +4% per i consumi di IV-V Gamma, i volumi nel reparto ortofrutta della Grande Distribuzione Organizzata avrebbero registrato una perdita.

In questo scenario, l'Ortomercato di Milano gioca un ruolo primario all'interno dell'ecosistema ortofrutticolo lombardo. 1 consumatore su 4 in Lombardia acquista frutta e verdura transitata dall'Ortomercato avendo una penetrazione dell'85% circa sui canali tradizionali, mentre ad oggi ha un ruolo marginale nei flussi per la GDO e l'Horeca.

Fatti salienti dell'Attività Gestionale

Patrimonio Immobiliare

Realizzazione del Nuovo Mercato Avicunicolo (Nuovo Mercato Carni)

I lavori necessari al trasferimento del mercato Avicunicolo dalla sede storica di Via Lombroso 32 alla nuova sede in Via Lombroso 95, sono terminati nel mese di Aprile 2017, contestualmente all'entrata in funzionamento del Nuovo Mercato Carni. Si sono resi necessari, prima dell'ingresso degli operatori, alcuni piccoli interventi di adeguamento della struttura esistente, richiesti dal dipartimento prevenzione di ATS (Veterinaria).

La sede storica di Via Lombroso 32 non ospita quindi più alcuna attività mercatale e tutti i punti vendita realizzati nel Nuovo Mercato Carni risultano interamente assegnati, alla data del 31/12/2017.

Programma di manutenzione straordinaria

In conformità con quanto deliberato dal Consiglio Comunale di Milano con delibera del 16 febbraio 2012, la Società in continuità con l'attività di manutenzione straordinaria effettuata negli anni dal 2012 al 2016, per una spesa complessiva di circa 11,5 milioni di Euro (1,1 milioni per l'anno 2012; 1,8 milioni per l'anno 2013; 1,9 milioni per l'anno 2014; 4,3 milioni per l'anno 2015; 2,4 milioni per l'anno 2016), nell'anno 2017 sono stati realizzati lavori per circa 0,5 milioni di Euro. I restanti 0,7 milioni di Euro relativi alla realizzazione dell'impianto di videosorveglianza del comprensorio agroalimentare sono stati finanziati dal Comune di Milano e sono stati pagati dalla Società nell'arco temporale di 2,5 anni.

Per quanto riguarda la messa in sicurezza e mantenimento dei Mercati, sono stati conclusi i lavori anche relativi agli impegni di spesa contrattualizzati negli anni precedenti, in ordine alle principali aree di rischio che gravano sui Mercati, come di seguito precisato.

Adeguamento Strutturale: completamento della recinzione, al fine di incrementare il livello di sicurezza nelle aree Mercatali.

Viabilità: spostamento di tornello al mercato orto e posa di segnaletica commerciale.

Adeguamento Mercato Ittico: sono stati coibentati alcuni punti vendita.

Lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli spazi locabili

Nel periodo di riferimento sono stati effettuati diversi interventi in economia volti al recupero ed alla messa a reddito di diversi spazi e al risparmio energetico in tutte le aree Mercatali, oltre alla normale attività di manutenzione ordinaria programmata preventiva e ai numerosi interventi urgenti che quotidianamente si effettuano su fabbricati, impianti, attrezzature e viabilità.

Progetto del Nuovo Padiglione Ortofrutta

Nel mese di Novembre 2016 la Società ha avviato la progettualità per la realizzazione di un Nuovo Padiglione del Mercato Ortofrutticolo, trasmettendo, a tutti gli operatori del Mercato, un invito a manifestare il proprio interesse per la concessione di punti vendita nel Nuovo Padiglione Ortofrutta, con l'obiettivo di determinare il corretto dimensionamento e le specifiche tecniche del

nuovo edificio.

Nel mese di Dicembre 2016 la Società ha raccolto l'esito delle manifestazioni di interesse in cui 112 operatori grossisti e 58 produttori del Consorzio hanno confermato il proprio interesse all'insediamento in un Nuovo Padiglione, fornendo puntuali indicazioni dimensionali.

Sulla base delle risultanze delle manifestazioni di interesse, la Società, nel corso del mese di Gennaio 2017, ha costituito un gruppo di lavoro tecnico a cui sono stati affidati gli obiettivi di definizione del dimensionamento, del posizionamento e delle specifiche tecniche e funzionali del Nuovo Padiglione Ortofrutta nell'area mercatale di Via Lombroso, nonché dell'indicazione dei relativi costi e tempi di realizzazione.

Al gruppo di lavoro è stato chiesto, altresì, di valorizzare tutti gli studi e le analisi svolte negli anni passati ed in particolare di approfondire i contenuti tecnici progettuali delle precedenti proposte. A supporto del gruppo di lavoro, la Società ha proceduto, in data 1 Febbraio 2017, a conferire un incarico tecnico progettuale ad un operatore economico esperto del settore per la redazione di uno studio di fattibilità tecnico-economica per la realizzazione del nuovo edificio. Si è ritenuto inoltre opportuno avviare un'analisi di fattibilità e sostenibilità economico finanziaria per la miglior definizione degli aspetti economici e finanziari relativi alla realizzazione del nuovo manufatto.

Nel corso del semestre Febbraio 2017 – Luglio 2017 la Società ha svolto con gli Operatori di Mercato, con le Associazioni AGO e ACMO, con il Consorzio Produttori Ortofrutticoli e con gli advisors Starching, Mediobanca e Bain & Company, una intensa attività di valutazione della fattibilità tecnica, commerciale, economica e finanziaria del progetto di riqualificazione del Mercato Ortofrutticolo.

Nel Maggio 2017 la Società ha concluso lo Studio di Fattibilità ed ha predisposto la proposta per la realizzazione del Nuovo Padiglione Ortofrutticolo da sottoporre all'Amministrazione Comunale. La Società ha inoltre ritenuto fondamentale la condivisione del lavoro svolto con le Associazioni degli Operatori AGO ed ACMO ed in data 25 Luglio 2017 ha stipulato un Protocollo di Intesa per:

- Condividere i risultati dello Studio di Fattibilità e l'ipotesi progettuale del Nuovo Padiglione Ortofrutticolo;
- Definire un comune obiettivo di sviluppo del Mercato;
- Pianificare una crono programma di attività per la realizzazione del Progetto.

La stipula del Protocollo ha rappresentato per Sogemi un importante momento di chiarezza su alcuni aspetti fondamentali quali:

- La volontà di riqualificare il Mercato per affrontare con una struttura adeguata l'evoluzione del sistema distributivo e commerciale agroalimentare;
- La conferma della localizzazione di Via Lombroso quale sede del Mercato Agroalimentare di Milano;
- La consapevolezza di un forte potenziale di crescita delle attività che vengono svolte all'interno di tutto il Comprensorio Agroalimentare.

Proprio tale chiarezza ha permesso di intraprendere senza ambiguità i necessari passaggi deliberativi ed in particolare:

- Approvazione del Progetto relativo al Nuovo Padiglione Ortofrutticolo da parte del Consiglio di Amministrazione della Società in data 26 Luglio 2017;
- Conferma di interesse ed autorizzazione all'avvio dell'iter istruttorio del Progetto relativo al Nuovo Padiglione Ortofrutticolo da parte dell'Assemblea degli Azionisti della Società in data 21 Settembre 2017;
- Approvazione da parte della Giunta del Comune di Milano in data 6 Dicembre 2017, la Proposta di Deliberazione di Consiglio Comunale avente ad oggetto "Determinazioni in merito alla riqualificazione e ristrutturazione dei Mercati all'Ingrosso della Città di Milano".
- Approvazione da parte del Consiglio Comunale di Milano, in data 19 Febbraio 2018, della Delibera avente ad oggetto "Determinazioni in merito alla riqualificazione e ristrutturazione dei Mercati all'Ingrosso della Città di Milano".

Tale Deliberazione di Consiglio Comunale rappresenta il raggiungimento di un importante obiettivo inerente lo sviluppo di Sogemi, per la riqualificazione del Mercato Ortofrutticolo e per il rafforzamento competitivo del Comprensorio Agroalimentare di Milano.

Legalità e Sicurezza

La Società ha proseguito, anche per il 2017, l'attuazione di quanto previsto dal Protocollo per la Legalità e la Sicurezza dell'Ortomercato di Milano, sottoscritto presso la Prefettura di Milano, unitamente alla Prefettura di Milano, al Comune di Milano, alle Organizzazioni Sindacali, alle Associazioni dei Grossisti, dei Dettaglianti e degli Ambulanti dei Mercati all'Ingrosso di Milano, alle Cooperative di Fachinaggio e Movimentazione delle Merci.

Nel corso del 2017, a seguito dei controlli effettuati, sono state comminate le seguenti sanzioni:

- 295 diffide per mancato rispetto delle norme di gestione dei rifiuti;
- 587 tessere sospese per mancato rispetto delle norme che regolamentano gli ingressi;
- 38 tessere sospese per ingressi effettuati in difformità agli orari di ingresso consentiti.

Nel corso dei quotidiani controlli effettuati dal personale della Società sono state riscontrate delle irregolarità nello svolgimento delle attività mercatali, riconducibili sia ai punti vendita del mercato, sia a soggetti acquirenti. I titolari dei punti vendita, di cui si sono accertate le responsabilità in merito alle irregolarità riscontrate, sono stati diffidati o sanzionati mediante la sospensione per uno o più giorni da ogni attività di commercializzazione.

Nel corso del 2017 è stata effettuata una specifica attività di controllo dei piazzali di sosta e carico grazie all'attivazione di un servizio dedicato, effettuato da guardie giurate a presidio delle soste del comprensorio del Mercato Ortofrutticolo. L'utilizzo di 12 risorse, da lunedì a sabato dalle ore 04:00 alle ore 09:00, per la durata complessiva di mesi 6 ha consentito la puntuale verifica delle norme di regolamentazione dei parcheggi e il ripristino delle condizioni di sicurezza dei piazzali. Le violazioni, contestate, specificatamente a seguito dei controlli eseguiti in tale periodo, sono state nel complesso 213 e hanno comportato il blocco temporaneo del titolo di accesso al Mercato Ortofrutticolo.

Impianto di Videosorveglianza e Control Room

Nel corso del 2017 è proseguita la regolare attività di controllo del Comprensorio Agroalimentare attraverso l'impianto di videosorveglianza e la postazione di Control Room presidiata in maniera continuativa (h 24) per 365 giorni/anno.

La Control Room, ha garantito il prezioso contributo di contrasto dei fenomeni criminosi in particolare modo per l'acquisizione di immagini e filmati a favore delle Forze dell'Ordine, oltre che a costituire una azione di deterrenza, permettendo interventi della vigilanza interna puntuali e contestuali alle riprese effettuate.

Controlli alle porte di ingresso

Nel corso del 2017 sono state mantenute attive le forme di controllo degli accessi nelle aree di mercato attraverso specifiche procedure di registrazione.

Alle porte di ingresso dei mercati sono stati mantenuti gli specifici controlli del personale di vigilanza, a deterrenza dei soggetti che accedono senza tessera, con tessera prestata o trasportando, a bordo del proprio autoveicolo, persone non tesserate. I controlli sono effettuati mediante lettura delle tessere ai varchi con lettori portatili.

Sono stati effettuati 77.098 controlli di tessere presso le porte dei mercati mediante i lettori portatili in dotazione al personale disposto ai varchi.

Forze dell'Ordine

Sono state garantite le azioni di coordinamento informativo con reparti e nuclei specializzati dell'Arma dei Carabinieri, della Guardia di Finanza e della Polizia di Stato volte a prevenire eventi criminosi.

A partire dall'ultimo trimestre del 2017 si segnala l'attivazione di una speciale linea di coordinamento con il Centro Operativo di Milano della Direzione Investigativa Antimafia, finalizzato allo scambio di informazioni attinenti i contratti stipulati dalla Società nonché il monitoraggio delle attività di controllo preventivo, anche grazie all'attivazione di postazioni dedicate, informatizzate per l'interrogazione della Banca Dati Nazionale Antimafia.

Attività del Presidio di Polizia Locale nel Comprensorio Agroalimentare

Costante, anche nel corso del 2017, la presenza del Presidio della Polizia Locale all'interno del Comprensorio Agroalimentare con regolare svolgimento di attività di presidio delle aree per prevenzione dei reati, ricezione denunce e controlli degli utenti (tessere, scavalcamenti, occupazione di spazi, viabilità, etc.);

Nel 2017 la Polizia Locale ha rilevato 1.192 infrazioni al codice della strada, 280 infrazioni al regolamento di mercato, ed effettuato 93 comunicazioni di reato.

Sono stati altresì sequestrati, nel corso del 2017, 9,49 quintali di merce.

I Mercati

Alla data del 31/12/2017 la Società ha raggiunto la fisiologica e funzionale piena occupazione degli spazi a Tariffa Amministrata. All'interno del Nuovo Mercato Carni, del Mercato Ittico e del Mercato Ortofrutticolo non risultano esservi spazi liberi disponibili da mettere a reddito. Il solo Mercato Floricolo di Milano presenta un punto vendita libero, funzionale allo spostamento di un

altro operatore economico già presente all'interno del Mercato.

Cassamercato Mercato Ittico

L'anno 2017 è stato l'anno di piena funzionalità del Sistema di Cassamercato, che ha implementato la regolazione delle transazioni solo tramite le modalità di pagamento SEPA e/o carte di credito. Con l'avvio della black list il progetto è entrato a pieno regime, rappresentando una best practice per l'intero panorama Italiano.

IMU e TASI Mercato Ortofrutticolo

In data 19 Settembre 2017, la Società ha ricevuto formale avviso di accertamento catastale n. MI0376602/2017, riguardante l'intera area del Mercato Ortofrutticolo di Milano.

In avverso tale accertamento catastale, la Società ha provveduto, in data 17 Novembre 2017, a depositare ricorso all'Agenzia delle Entrate.

Per le controversie tributarie, e segnatamente per quelle relative ad operazioni catastali, il ricorso produce anche gli effetti di un reclamo contenendo una proposta di mediazione che si svolgerà nel corso dei 90 giorni successivi al deposito dell'atto; la formale costituzione in giudizio non potrà avvenire, a pena di improcedibilità del ricorso medesimo, prima che sia decorso il suddetto termine.

Nei 90 giorni successivi al deposito del ricorso si segnala che l'Agenzia delle Entrate ha notificato alla Società, entro i termini previsti, formale diniego al reclamo depositato, confermando la possibilità di costituzione in giudizio da parte di Sogemi nei termini prestabiliti. Alla luce di tali circostanze, si segnala che la formale costituzione in giudizio verrà correttamente perfezionata e che quindi la vertenza verrà discussa in Commissione Tributaria.

Ai fini IMU, l'efficacia della modifica della rendita catastale, limitatamente all'anno 2017, vale per il solo quarto trimestre 2017 (Ottobre – Novembre - Dicembre).

Rispetto al termine del 18 Dicembre 2017, fissato quale scadenza per il pagamento dell'imposta IMU/TASI il cui accertamento catastale è stato notificato in data 19 Settembre 2017, la Società ha deciso di desistere dal pagamento.

La Società ha deliberato quindi di soprassedere dal pagamento dell'imposta IMU/TASI, entro il termine del 18 Dicembre 2017, così come determinata dall'Agenzia delle Entrate in virtù del nuovo accatastamento, provvedendo ad accantonare, per l'esercizio 2017, un fondo rischi pari al valore dell'imposta in discorso riferita al quarto trimestre 2017.

Lotta agli sprechi alimentari

Sul fronte della lotta agli sprechi alimentari nel corso del 2017 è proseguito il recupero delle eccedenze di prodotto ortofrutticolo da parte delle associazioni Banco Alimentare, Pane Quotidiano e Caritas.

I due principali canali verso i quali gli operatori del Mercato Ortofrutticolo hanno destinato la merce in eccedenza sono stati Pane Quotidiano, con indicativamente 900.000 kg, e Banco Alimentare con 400.000 kg di prodotto.

Il recupero viene effettuato tre giorni a settimana da parte di Banco Alimentare e quotidianamente da Pane Quotidiano e Caritas.

Ambiente

Nel corso del 2017 sono state garantite le attività di gestione dei rifiuti assimilabili agli urbani e dei rifiuti speciali prodotti e/o rinvenuti nelle aree di Mercato; sono state avviate a recupero 92,22 tonnellate di imballaggi in carta e cartone; oltre 30 tonnellate di imballaggi in plastica; 161,51

tonnellate di imballaggi in legno e sono state gestite 10,71 tonnellate di refluo liquido da spurgo cisterna raccolta percolato in area ecologica; presso l'area ecologica sono state garantite le attività di separazione delle frazioni recuperabili dei rifiuti assimilati agli urbani e speciali (carta, legno, plastica).

Qualità e Sicurezza alimentare

Nel corso dell'anno sono state effettuate le attività previste dai Manuali di Autocontrollo – HACCP applicati all'interno dei Mercati (Ittico, Carni ed Ortofrutticolo): aggiornamento ed applicazione procedure, formazione, campionamento analitico.

Nel mese di Aprile 2017 è stato portato a termine il percorso per il rilascio del Riconoscimento CE per il Nuovo Mercato delle Carni (Nuovo Mercato Avicunicolo).

E' proseguito il servizio di assistenza tecnico-scientifica per le aziende titolari di punto vendita all'interno del Mercato Ittico, avvalendosi della collaborazione di un medico veterinario, presente quotidianamente durante le attività di commercializzazione, al fine di garantire l'efficienza dei requisiti sanitari e dei servizi funzionali del Mercato ed assicurare che le aziende agiscano in ottemperanza ai principi di sicurezza alimentare previsti.

Il 12 Settembre 2017 il Comitato di Coordinamento e Garanzia del progetto "Qualità & Sicurezza" per il Mercato Ortofrutticolo ha deliberato il rilascio della qualificazione a SogelMi.

Questo è stato il punto di arrivo di un percorso avviato il 3 Agosto 2015, all'interno del Padiglione Italia ad Expo 2015, con la sottoscrizione del protocollo di collaborazione tra Mipaaf, Unioncamere e SogelMi per lo sviluppo di un sistema di qualificazione dei Mercati Ortofrutticoli all'Ingrosso Nazionali, attraverso la creazione di uno specifico marchio denominato "Qualità e Sicurezza", di proprietà di Unioncamere:



Obiettivi primari della iniziativa sono la valorizzazione del ruolo dei mercati all'interno della filiera ortofrutticola, assicurare al Consumatore la disponibilità di alimenti sicuri, certificati e di qualità, promuovere le attività svolte dagli operatori e dai mercati stessi.

L'iniziativa prevede la partecipazione al progetto e l'adesione allo schema di certificazione della Rete di Imprese ITALMERCATI ed il coinvolgimento attivo di FEDAGROMERCATI.

MIPAAF si farà garante di attivare iniziative atte alla promozione del marchio, UNIONCAMERE, utilizzando le Camere di Commercio locali, la rete d'impresa ITALMERCATI e FEDAGROMERCATI si faranno promotori dell'iniziativa favorendone la diffusione sull'intero territorio nazionale.

Adempimenti Societari

MEF: Verifica Amministrativa - Contabile

A seguito di verifica amministrativo-contabile effettuata nei confronti della Società da parte dei servizi ispettivi di Finanza pubblica del Ministero dell'Economia e delle Finanze, svoltasi dal mese di Maggio al mese di Luglio 2015, in data 14 Dicembre 2015 è stata consegnata una relazione con evidenziato l'esito degli accertamenti svolti.

La Società ha elaborato le proprie controdeduzioni ed ha provveduto a trasmetterle al Ministero dell'Economia e delle Finanze ed agli altri organi di controllo nel mese di Luglio 2016.

Rispetto ad alcune osservazioni del MEF sono state sviluppate giustificazioni contestualizzate e sono state adottate misure organizzative e procedurali finalizzate a evitare il ripetersi della situazione critica; rispetto ad altre osservazioni la Società ha provveduto ad attivare processi di recupero delle somme esplicitamente evidenziate dal MEF per le quali non sono state fornite argomentazioni a sostegno del corretto operato della Società. Nel corso dell'anno 2017 sono terminate, da parte della Società, la maggior parte delle attività di recupero delle somme evidenziate dal MEF per le quali non erano state fornite argomentazioni a sostegno del corretto operato della Società. In data 14 Febbraio 2018 la Società ha ricevuto dal MEF formale comunicazione in merito alla chiusura della trattazione della verifica amministrativa e contabile svoltasi presso gli uffici della Società dal mese di Maggio al mese di Luglio 2015.

Piano Anticorruzione ex L. 190/2012

In ossequio alle disposizioni di cui all'art. 12 della Delibera C.C. n. 3/2015, la Società ha provveduto ad adempiere agli obblighi di cui al Piano Nazionale Anticorruzione.

Decreto Legislativo n. 231/2001

Nel corso del 2017 l'Organismo di Vigilanza, come da proprio Piano, ha svolto verifiche attraverso l'organizzazione di incontri con la Società e l'esame della documentazione prodotta dalla stessa. Le verifiche hanno riguardato le seguenti procedure ed aree aziendali:

- a) Gestione degli adempimenti in materia di salute e sicurezza sul lavoro e gestione degli adempimenti ambientali;
- b) Gestione degli adempimenti anticorruzione e trasparenza;
- c) Processo di selezione, assunzione e gestione del personale dipendente;
- d) Gestione delle modalità di ingresso ai Mercati e delle modalità di tesseramento;
- e) Gestione del Mercato Ortofrutticolo – qualità e sicurezza alimentare;
- f) Gestione dei flussi finanziari e predisposizione del Bilancio d'Esercizio;
- g) Gestione dei rapporti con organismi di controllo - Collegio Sindacale;
- h) Gestione del contenzioso.

Per l'anno 2018, l'Organismo di Vigilanza ha pianificato interventi nei seguenti campi:

- i) Gestione delle risorse informatiche e telematiche;
- j) Gestione degli adempimenti in materia di salute e sicurezza sul lavoro e degli adempimenti ambientali;
- k) Monitoraggio del Programma di Mitigazione dei Rischi;
- l) Gestione delle attività formative;
- m) Aggiornamento del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo;
- n) Segnalazione di illeciti e violazioni del Modello alla luce della nuova Legge 30 Novembre 2017 n. 179 in materia di Whistleblowing.

Andamento Economico e Finanziario della Gestione

Premessa Metodologica

Il presente Bilancio è stato redatto nel rispetto della normativa vigente, con particolare riferimento ai contenuti e ai criteri di valutazione. Per omogeneità e storicità di raffronto, la presente Relazione sulla Gestione espone i dati e le analisi in un'ottica espressamente gestionale, anche al fine di permettere la piena comparazione dei dati e dell'andamento gestionale in riferimento a quanto esposto negli esercizi precedenti. Nella Nota Integrativa la Società ha provveduto ad evidenziare gli impatti di natura contabile concernenti l'applicazione dei disposti alla riforma operata dal legislatore in materia di diritto societario (D.lgs. del 17 Gennaio 2003 n. 6 e successive modificazioni) nonché in materia di nuovi principi contabili, emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità a seguito delle novità introdotte dal D.lgs. n. 139 del 18 Agosto 2015. In accordo con quanto riportato, si sottolinea che la presente Relazione sulla Gestione continua ad evidenziare gli aspetti straordinari di gestione al fine mantenere una maggior comparabilità con gli esercizi precedenti.

I principali dati del Bilancio di Esercizio: Anno 2017

Conto Economico

	2017	2016	Delta 2017-2016
<i>(valori in migliaia di Euro)</i>			
Ricavi della Gestione Corrente	13.118	13.737	(619)
Costi della Produzione	(13.777)	(13.814)	37
Proventi ed (Oneri) Finanziari	8	4	4
Proventi ed (Oneri) Straordinari	744	310	434
Utile Ante Imposte della Gestione Tipica	93	237	(144)
Imposte e Tasse	(46)	(35)	(11)
Utile Netto della Gestione Tipica	48	202	(155)
Utile \ (Perdita) Netta	48	202	(155)
Capitale Investito Netto	46.627	47.150	(523)
Patrimonio Netto	(47.990)	(47.212)	(778)
Posizione Finanziaria Netta	5.610	2.952	2.658
Capitale Circolante Netto	(4.247)	(2.890)	(1.357)
Dipenti (n° addetti a fine esercizio)	43	44	(1)
Che rapportati ad unità equivalenti intere corrispondono a FTU's:	41,64	43,76	(2,12)

Crediti/Debiti

	2017	2016	Delta 2017-2016
<i>(valori in migliaia di Euro)</i>			
Crediti v/Clienti	600	563	37
(Debiti v/Fornitori)	(3.609)	(4.169)	560
(Debiti)/Crediti v/Banche	5.610	2.952	2.658

Per comprendere meglio il risultato della gestione aziendale, sono stati di seguito riclassificati gli elementi contenuti nello schema di Conto Economico proprio della IV Direttiva CEE, in forma Gestionale, evidenziandone gli elementi più significativi.

Conto Economico Gestionale Riclassificato

	2017		2016		Delta 2017-2016
<i>(valori in migliaia di Euro)</i>		%		%	
Ricavi da Canoni	9.693	73,9	9.680	70,5	13
Altri Proventi	3.425	26,1	4.057	29,5	(632)
Totale Ricavi	13.118	100	13.737	100	(619)
Costo del Lavoro	(3.135)	(23,9)	(3.199)	(23,3)	64
Costi di Gestione	(7.350)	(56,0)	(7.191)	(52,3)	(159)
Totale Costi	(10.485)	(79,9)	(10.390)	(75,6)	(95)
Margine Operativo Lordo / (EBITDA)	2.633	20,1	3.347	24,4	(714)
Ammortamenti	(2.861)	(21,8)	(3.188)	(23,2)	327
Accantonamenti	(431)	(3,3)	(236)	(1,7)	(195)
Risultato Operativo / (EBIT)	(659)	(5,0)	(77)	(0,6)	(582)
Proventi / (Oneri) Finanziari	8	0,1	4	0,0	4
Poste Straordinarie Gestione Tipica	744	5,7	310	2,3	434
Risultato Ante Imposte della Gestione Tipica	93	0,7	237	1,7	(144)
Imposte e Tasse	(46)	(0,3)	(35)	(0,3)	(11)
Risultato Netto d'Esercizio della Gestione Tipica	48	0,4	202	1,5	(155)
Poste Straordinarie Extra Gestione Tipica	-	-	-	-	-
Risultato Netto d'Esercizio	48	0,4	202	1,5	(155)

Analisi delle principali voci del Conto Economico della Gestione Tipica

Totale Ricavi: 13.118 migliaia di Euro

Il totale dei Ricavi ha avuto una diminuzione di (619) migliaia di Euro (-5% su anno precedente), dovuto alla somma algebrica delle seguenti voci:

- 110 migliaia di Euro: aumento dei Ricavi per Spazi a tariffa Amministrata principalmente ascrivibile all'effetto economico dell'apertura del Nuovo Mercato Carni nell'Aprile 2017 e alla piena occupazione degli spazi nei Mercati Ortofrutticolo, Nuovo Carni ed Ittico;
- (97) migliaia di Euro: riduzione dei Ricavi per Spazi a Tariffa Libera principalmente ascrivibile al decremento degli Affitti da Aree Scoperte e da Spazi Esportatori;
- (5) migliaia di Euro: riduzione dei Ricavi per Ingressi e parcheggi;
- 185 migliaia di Euro: aumento degli Altri Ricavi principalmente ascrivibili alla dinamica dei Proventi Diversi relativi alle Sanzioni Comminate agli Operatori di Mercato ed all'Applicazione dei Diritti di Commutazione;
- 7 migliaia di Euro: aumento dei Ricavi da imputarsi all'incremento dei Rimborsi di Costi;
- (820) migliaia di Euro: azzeramento dei Ricavi per Corrispettivi da Contratto di Servizio in virtù della cessazione del Contratto in essere con il Comune di Milano alla data del 31/12/2016.

Costo del lavoro: (3.135) migliaia di Euro

Il costo totale del lavoro, comprensivo del costo di collaborazioni riconducibili a funzioni tipiche della struttura organizzativa, delle indennità di fine rapporto e di incentivi all'esodo, ha avuto una diminuzione di 64 migliaia di Euro, (-2% su anno precedente, erano 3.199 migliaia di Euro nel 2016).

Tale delta è riferibile quasi totalmente alla riduzione netta di una unità nell'arco dell'anno 2017; sono usciti dall'organico aziendale due impiegati, a fronte dell'assunzione di un dirigente a tempo determinato.

Infatti il numero delle persone presenti in azienda a fine 2017 è di 43 unità, contro 44 unità a fine 2016; (4 dirigenti, 7 quadri e 32 impiegati, tutti assunti a tempo indeterminato ad eccezione di un dirigente assunto a tempo determinato, di cui 5 part-time).

Il costo del personale nel 2017 ha avuto una incidenza del 42,7% rispetto ai costi di gestione dell'anno (al netto di ammortamenti ed accantonamenti); tale percentuale è stata inferiore rispetto alla percentuale del 46,04% risultante dal rapporto tra spese di personale e costi di gestione riferiti alla media dell'ultimo triennio (come richiesto da Delibera di Giunta n. 70/2015) ed inoltre è stata inferiore anche rispetto alla percentuale del 47,45% risultante dal rapporto tra spese di personale e costi di gestione riferiti alla media degli ultimi quattro anni.

Costi di Gestione: (7.350) migliaia di Euro

I costi di Gestione hanno subito un incremento per circa 159 migliaia di Euro, rispetto al 2016; esso è riconducibile principalmente alle voci qui di seguito riportate:

Costi di Gestione

	2017	2016	Delta 2017-2016	
<i>(valori in migliaia di Euro)</i>				
Movimentazioni più significative:				
Vigilanza	(1.847)	(2.030)	183	-9%
Manutenzioni Ordinarie	(904)	(789)	(115)	15%
Pulizie	(1.954)	(1.899)	(55)	3%
IMU / TASI	(369)	(387)	18	-5%
Incarichi Professionali	(454)	(280)	(174)	62%
Assicurazioni	(335)	(335)	0	0%
Ambulatorio Medico	(86)	(108)	22	-20%
Emolumenti Amministratori	(72)	(49)	(23)	47%
Sub. Tot. Incremento dei principali Costi	(6.021)	(5.877)	(144)	2%

Margine operativo lordo (EBITDA): 2.633 migliaia di Euro

Il margine operativo lordo (EBITDA) del 2017, risulta inferiore di circa 714 migliaia di Euro, rispetto alle 3.347 migliaia di Euro del 2016.

Come è sopra evidenziato, tale variazione è riconducibile principalmente a:

- (619) migliaia di Euro, diminuzione dei Ricavi;
- 64 migliaia di Euro, riduzione Costo del Lavoro;
- (159) migliaia di Euro, incremento dei Costi di Gestione.

Ammortamenti: (2.861) migliaia di Euro

Diminuzione di circa 327 migliaia di Euro è dovuta essenzialmente all'incremento degli ammortamenti relativi ai nuovi investimenti effettuati negli ultimi anni 2013, 2014, 2015, 2016 e 2017 per la messa in sicurezza e mantenimento dei mercati, nonché dall'ammortamento dei lavori di bonifica dell'amianto, terminati e collaudati nell'anno 2016, relativi alla rimozione dell'amianto nei Mercati. Per quanto riguarda i lavori di bonifica dall'amianto relativi alla rimozione dello stesso nei Mercati Ex Carni ed Ex Avicunicolo, la Società ha provveduto ad effettuare l'integrale ammortamento dei cespiti nell'Esercizio 2016 per un valore pari a circa Euro 590 mila. La diminuzione quindi, rispetto all'Esercizio precedente, degli ammortamenti è anche ascrivibile alla non ripetizione dell'integrale ammortamento dei cespiti relativi agli investimenti effettuati per la bonifica dall'amianto nei Mercati Ex Carni ed Ex Avicunicolo, già integralmente avvenuta nell'Esercizio 2016.

Per quanto concerne l'incremento degli ammortamenti relativi ai nuovi investimenti effettuati e completati nell'anno 2017 per la messa in sicurezza e mantenimento dei mercati, si evidenzia

che con l'entrata in funzione del Nuovo Mercato Carni nell'Aprile 2017, si è provveduto ad effettuare, per il primo anno, l'ammortamento dell'investimento.

Nel presente Bilancio 2017, ed in coerenza con quanto già indicato nei Bilanci 2015 e 2016, gli ammortamenti relativi agli investimenti per fabbricati e impianti che riguardano l'attuale area del Mercato Ortofrutticolo, connessi con il "Piano di mantenimento e messa in sicurezza dei Mercati Generali di Milano – Anni 2012-2016", approvato in data 16 Febbraio 2012 dal Consiglio Comunale di Milano, sono stati calcolati con un criterio diverso da quello applicato nei Bilanci degli Esercizi 2012, 2013 e 2014.

Considerando che:

- al termine dell'esercizio 2017 non è stato realizzato un nuovo Mercato Ortofrutticolo alternativo a quello attuale e
- allo stato attuale esistono atti da cui si possa dedurre che il Nuovo Mercato Ortofrutticolo possa essere realizzato (Delibera di Consiglio Comunale di Milano del 19/02/2018), seppur l'esecuzione della succitata Delibera sia sospensivamente condizionata dalla dimostrazione, da parte della Società, di aver conseguito la disponibilità di un Istituto di Credito a finanziare la quota di Investimenti non coperta dalle risorse finanziarie pubbliche, nei 18 mesi successivi alla data del 19/02/2018,

si è ritenuto prudenziale, per gli investimenti connessi con il "Piano di mantenimento e messa in sicurezza 2012 – 2016" ed interferenti con la realizzazione delle opere che riguardano la riqualificazione dell'area del Mercato Ortofrutticolo, calcolare i relativi ammortamenti con termine ultimo al 31 Dicembre 2019, in perfetta continuità con quanto effettuato negli Esercizi 2015 e 2016 (per ulteriori dettagli vedere il capitolo "Criteri di valutazione -Immobilizzazioni materiali" della nota integrativa). In coerenza con tale principio, la Società ha provveduto ad effettuare l'ammortamento degli investimenti sostenuti per bonificare dall'amianto i fabbricati del Mercato Ortofrutticolo, applicando quale termine temporale ultimo di ammortamento il 31 Dicembre 2019, come già effettuato nel Bilancio 2016.

Per quanto riguarda il residuo valore dei cespiti relativi ai fabbricati ed agli impianti dell'Ex Mercato Carni e dell'Ex Mercato Avicunicolo, ormai oggi non più attivi, la Società ha provveduto ad effettuare l'integrale ammortamento del valore residuo di questi cespiti nell'anno 2017. Il presupposto alla base di tale politica di ammortamento è il principio contabile OIC 16 – Immobilizzazioni Materiali, alla specifica Ammortamenti. La sistematicità dell'Ammortamento, per tali Immobilizzazioni, deve infatti essere funzionale alla residua possibilità di utilizzazione dell'Immobilizzazione. La residua possibilità di utilizzazione dell'Immobilizzazione non è legata alla durata fisica dell'Immobilizzazione stessa, bensì alla sua durata economica, cioè al periodo in cui si prevede che il cespite sarà utile alla Società. Essendo l'Ex Mercato Carni ormai chiuso da diversi anni e l'Ex Mercato Avicunicolo ormai chiuso dall'Aprile 2017, a seguito dello spostamento di tutte le attività nel Nuovo Mercato Avicunicolo, l'utilità economica, per la Società, di questi due Ex Mercati è già terminata in modo definitivo. Le aree e i fabbricati costituenti i due Ex Mercati in questione, saranno inoltre oggetto di restituzione al Comune di Milano, come da esecuzione della Delibera N. 52/2010 e della Delibera N. 12/2018.

Accantonamenti a Fondi: Rischi Diversi, Svalutazione Crediti e Oneri Futuri: (431) migliaia di Euro

Tali Fondi sono incrementati nel 2017 di 195 migliaia di Euro, rispetto all'Esercizio 2016. Il dettaglio degli stessi è qui di seguito riportato per ogni singolo Fondo.

Fondo Rischi Diversi:

L'accantonamento di (421) migliaia di Euro è riferibile per (364) migliaia di Euro al rischio

connesso al pagamento delle Imposte IMU – TASI, riferite al quarto trimestre 2017, oggetto di avviso di accertamento catastale da parte dell’Agenzia delle Entrate (come meglio descritto nello specifico capitolo della presente Relazione sulla Gestione), per (57) migliaia di Euro relativamente alla rischiosità del recupero delle indennità di occupazione riferibili agli occupanti degli immobili siti in Via Vismara a seguito delle sentenza del Tribunale di Milano n. 4331, favorevole alla Società.

Fondo Svalutazione Crediti:

Nell’Esercizio 2017 non è stato effettuato alcun accantonamento in quanto il Fondo risulta essere adeguatamente capiente in riferimento alla rischiosità dei diversi crediti commerciali. L’attuale Fondo al 31 Dicembre 2017 corrisponde a circa il 78% del valore nominale dei sopra richiamati crediti e corrisponde a circa il 97% del valore nominale dei crediti commerciali ritenuti di difficile esigibilità.

Gli utilizzi, pari a 295 migliaia di Euro, sono riferibili alla chiusura di posizioni creditorie per le quali si è pervenuto ad una definizione finale, con l’azzeramento sia del credito che delle relative quote stanziare precedentemente nel suddetto fondo.

I Crediti Commerciali Netti al 31 Dicembre 2017 risultano essere i seguenti:

Crediti Netti

	2017	2016	Delta 2017-2016	
<i>(valori in migliaia di Euro)</i>				
Crediti Lordi	2.748	3.146	(398)	-13%
Fondo Rischi Diversi su Crediti Commerciali	(90)	(141)	51	-36%
Fondo Svalutazione Crediti	(2.148)	(2.583)	435	-27%
Crediti Netti	510	422	88	21%

I Crediti Lordi a fine 2017, pari a 2.748 migliaia di Euro, risultano decrementati di circa 398 migliaia di Euro rispetto al valore dell’anno precedente. Tale decremento è da correlare al generale miglioramento degli incassi.

Il valore del F.do Rischi su Crediti, è correlato a specifiche posizioni di crediti a rischio; esso rappresenta circa il 97% del valore nominale delle stesse.

Sulla base di quanto sopra espresso, il valore dei Crediti Netti al 31 Dicembre 2017 è costituito da crediti ragionevolmente esigibili.

Fondo Oneri Futuri:

L’accantonamento al Fondo Oneri Futuri, pari a (10) migliaia di Euro, riguarda in particolare la quota di competenza della Società relativamente ai costi di gestione del Consorzio Infomercati per l’anno 2017 (la cui adesione di Sogemi è obbligatoria in base al D.L.17 giugno 1996 n. 321). Gli utilizzi di tale Fondo, pari a 385 migliaia di Euro nel 2017, hanno riguardato:

- 25 migliaia di Euro, quale utilizzo per quota di nostra competenza relativamente ai costi di gestione del Consorzio Infomercati per l’anno 2016;
- 360 migliaia di Euro, quale utilizzo per lavori di manutenzione urgenti nelle Aree Mercatali.

Fondo Oneri Futuri

<i>(valori in migliaia di Euro)</i>	Saldo Iniziale	Accant.	Utilizzi	Saldo Finale
Accantonamenti per interventi manutentivi urgenti	(360)	0	360	0
Accant. Spese Legali e Profess. per Contenziosi in corso	(8)	0	0	(8)
Altri accantonamenti	(52)	(10)	25	(37)
Totale SO.GE.M.I. S.p.A.	(420)	(10)	385	(45)

(Oneri) \ Proventi Finanziari: 8 migliaia di Euro

I Proventi Finanziari sono aumentati di 4 migliaia di Euro rispetto all'Esercizio 2016, di cui 7 migliaia di Euro sono interessi attivi da Clienti.

Poste Straordinarie della Gestione Tipica: 744 migliaia di Euro

Effetto algebrico fra Proventi Straordinari: 796 migliaia di Euro, e gli (Oneri) Straordinari: (52) migliaia di Euro.

In particolare, Proventi Straordinari: 796 migliaia di Euro, sono riferiti a:

- Sopravvenienze Attive Ordinarie: 606 migliaia di Euro, di cui i principali:
 - 314 migliaia di Euro per rilascio eccedenza Fondo Rischi Diversi a seguito di definizioni transattive con fallimento Mauropesca s.r.l., Metropolitana Milanese, C&M s.r.l.;
 - 84 migliaia di Euro per storno accantonamento rateo per sistema incentivante Secondo Semestre 2016;
 - 139 migliaia di Euro per rilascio Fondo Rischi su Crediti per ottemperamento Piani di Rientro e regolare incasso dei crediti commerciali nei confronti di diversi Operatori presenti nei Mercati;
- Le Sopravvenienze Attive Straordinarie: 170 migliaia di Euro, di cui:
 - 47 migliaia di Euro per conguaglio Tassa Rifiuti per gli anni 2014 e 2015 effettuato dal Comune di Milano.

In particolare, (Oneri) Straordinari: (52) migliaia di Euro, di cui (19) migliaia di Euro quale storno di accantonamento accredito Tares 2012, a seguito di istanza di riduzione, non più recuperabile.

Imposte e Tasse: (45,7) migliaia di Euro

Incremento di circa (11) migliaia di Euro rispetto alle (35) migliaia di Euro del 2016.

Il carico impositivo relativo all'esercizio corrente si riferisce a:

- Irap corrente: (21,8) migliaia di Euro;
- Ires reversal da es. prec.: (30,5) migliaia di Euro;
- Ires anticipata: 6,6 migliaia di Euro;

Le prime due componenti rappresentano un costo d'esercizio, mentre la terza un'imposta "con segno positivo" originata da variazioni temporanee di natura tributaria, che trova con certezza il suo rigiro contabile nel successivo o nei successivi esercizi.

Si segnala come dalla base imponibile Ires generatasi nell'esercizio non scaturiscano imposte Ires correnti in considerazione dell'effetto congiunto dell'utilizzo di perdite fiscali pregresse nei limiti consentiti dalla normativa tributaria vigente e di agevolazioni tributarie in materia di aiuto alla crescita economica.

Risultato Netto della Gestione Tipica: 48 migliaia di Euro

Il risultato della Gestione tipica dell'Esercizio 2017 è positivo per circa 48 migliaia di Euro, con un decremento di circa 155 migliaia di Euro rispetto all'anno precedente.

Risultato Netto dell'Esercizio: positivo per 48 migliaia di Euro

Profilo Patrimoniale e Finanziario della Gestione

Nell'analizzare il profilo patrimoniale e finanziario della Società, è necessario ricordare, conformemente a quanto esplicitato negli esercizi precedenti, che, per quanto concerne i criteri di valutazione dei valori patrimoniali connessi con la Convenzione e Concessione Amministrativa stipulate con il Comune di Milano il 27 Maggio 1980, questo bilancio tiene conto delle indicazioni fornite dalla Commissione di esperti insediata dagli Azionisti nell'anno 1995 per approfondire le problematiche connesse con la mancata attuazione dell'art. 13 della Convenzione e dell'art. 7 della Concessione Amministrativa.

Per quanto riguarda "Fondo Convenzione 1980" l'importo di € 2.609.708, questo è stato iscritto in bilancio sin dal 1980 quale "Debito verso Controllanti".

Tale valore rappresenta l'esposizione debitoria risultante nel bilancio al 31 Dicembre 1992, pari a 5.053.100.000 lire (cinquemiliardiecinquantatremilioncentomila lire) nei confronti del Comune di Milano e riferibili a valori attribuiti ai fini fiscali "a corpo" e non analiticamente, come segue: 4 miliardi di lire ex art. 23 della Convenzione 27 Maggio 1980, 1 miliardo di lire ex art. 18 della Concessione amministrativa per l'impianto e la gestione del Pubblico Macello, sempre del 27 Maggio 1980, ed infine 53,1 milioni di lire relativi alla riclassifica nell'esercizio 1992 del debito per l'acquisto di un cespite da Fornitori a Debito vs Controllanti.

Tale posizione debitoria è rimasta figurativa in quanto i valori indicati nella convenzione e concessione sopra richiamata (ambidue del 27 Maggio 1980) a titolo provvisorio, dovevano, nelle intenzioni del Comune di Milano, essere ridefiniti ai sensi degli art. 13 della suddetta Convenzione e dell'art. 7 della Concessione Amministrativa.

Come già riportato nei bilanci dei precedenti esercizi si rileva la necessità o, quanto meno, l'opportunità di integrare o formulare ex-novo gli atti di Concessione e Convenzione con il Comune di Milano, anche al fine di meglio determinare una posta passiva che incide negativamente sul bilancio della società, a causa del mancato completamento del quadro normativo volto a regolamentare i rapporti tra la Società stessa ed il Comune di Milano.

Tenuto conto di quanto esposto, si ritiene comunque necessario che le poste di cui sopra siano mantenute in bilancio per continuità di esposizione e di prudenza, in linea con quanto fatto nei passati esercizi, in attesa che la formalizzazione di nuovi Atti fra il Comune di Milano e la Società possano rendere possibile una riconsiderazione puntuale delle poste, così da poter formulare una proposta motivata del trattamento contabile da applicare alle stesse. L'esecuzione della Delibera di Consiglio Comunale del 19 Febbraio 2018, sospensivamente condizionata dalla dimostrazione, da parte della Società, di aver conseguito la disponibilità di un Istituto di Credito a finanziare la quota di Investimenti non coperta dalle risorse finanziarie pubbliche, nei 18 mesi successivi alla data del 19/02/2018, potrà portare ad una riconsiderazione puntuale di questa posta di bilancio, così da poter formulare definitivamente una proposta motivata del trattamento contabile da applicare alla stessa.

Stato Patrimoniale Riclassificato

Di seguito esponiamo lo Stato Patrimoniale riclassificato, comparato con l'esercizio precedente:

<i>(valori in migliaia di Euro)</i>	2017	2016	Delta
Debiti verso fornitori entro esercizio successivo	(2.534)	(2.958)	424
Debiti tributari e previdenziali entro esercizio successivo	(355)	(371)	16
Altri debiti entro esercizio successivo	(484)	(443)	(41)
Debiti verso Imprese sottoposte al controllo di controllanti	(286)	(47)	(240)
Debiti verso controllanti	(56)	(56)	0
Debiti verso Soci per finanziamenti entro eserc. successivo	(800)	0	(800)
Ratei e risconti passivi	(761)	(861)	100
Totale Passività Correnti	(5.276)	(4.735)	(540)
Crediti verso clienti entro esercizio successivo	507	430	78
Crediti tributari entro esercizio successivo	248	317	(69)
Altri crediti entro esercizio successivo	198	234	(36)
Crediti verso controllate entro esercizio successivo	0	0	0
Crediti verso controllante entro esercizio successivo	0	820	(820)
Ratei e risconti attivi	76	45	31
Totale Attività Correnti	1.029	1.845	(816)
Capitale Circolante Netto	(4.247)	(2.890)	(1.356)
Immobilizzazioni: Immateriali \ Materiali \ Finanziarie	55.059	56.854	(1.795)
Crediti verso clienti a lungo	93	134	(41)
Crediti tributari a lungo	188	267	(79)
Totale Attività Fisse & a M \ L Termine	55.340	57.255	(1.915)
Debiti verso Soci per finanziamenti a lungo	(1.700)	(2.500)	800
Debiti verso fornitori a lungo	(1.075)	(1.211)	136
Debiti verso controllanti a lungo	(2.639)	(2.639)	0
Altri debiti a lungo	(815)	(671)	(144)
TFR	(838)	(972)	134
Fondi per rischi ed oneri	(1.646)	(2.112)	465
Totale Passività a M \ L Termine	(8.714)	(10.104)	1.391
Capitale Investito Netto	46.627	47.151	(524)
Disponibilità Liquide	5.610	2.952	2.658
Debiti verso Banche a breve	0	0	0
Debiti verso Banche a M \ L Termine	0	0	0
Disponibilità Finanziaria Netta	5.610	2.952	2.658
CAPITALE NETTO (Mezzi Propri)	(47.990)	(47.212)	(778)

Indici

	2017	2016	Delta
INDICATORI DI SOLVIBILITÀ			
Quoziente di disponibilità (Current Ratio): (Attivo Circolante / Passivo Correnti)	1,26	1,01	0,25
INDICATORI DI FINANZIAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI			
Quoziente primario di struttura (Mezzi propri / Attivo fisso)	0,87	0,83	0,04
Quoziente secondario di struttura [(Mezzi propri + Passività consolidate) / Attivo fisso]	1,03	1,01	0,02
INDICI SULLA STRUTTURA DEI FINANZIAMENTI			
Quoziente di indebitamento complessivo [(Pml + Pc) / Mezzi propri]	(0,29)	(0,31)	0,02
Quoziente di indebitamento finanziario (passività di finanziamento / Mezzi Propri)	(0,12)	(0,06)	(0,06)
INDICI DI DURATA DEI CREDITI E DEBITI A BREVE TERMINE			
Indice di durata dei crediti a breve termine (360*Crediti a breve termine / Fatturato)	19,41	19,17	0,23
Indice di durata dei debiti a breve termine (360*Debiti a breve termine / Fatturato)	78,73	82,82	(4,09)

Il forte incremento delle Disponibilità Finanziarie ha sensibilmente migliorato l'Indice di Solvibilità che è passato dal valore 1,01 a fine esercizio 2016 allo 1,26 di fine Esercizio 2017; tale miglioramento delle disponibilità finanziarie della Società è stato di fatto principalmente ascrivibile al recepimento di nuove risorse finanziarie riconosciute dal Comune di Milano alla Società in prosecuzione del Piano di Messa in Sicurezza ed al miglioramento della capacità di incasso dei crediti commerciali afferenti la gestione dei Mercati.

Gli Indicatori di Finanziamento delle Immobilizzazioni, tutti in miglioramento, rappresentano il continuo risultato positivo ed efficiente della patrimonializzazione della Società alla luce del proseguo del Piano di Messa in Sicurezza e Mantenimento dei Mercati all'Ingrosso di Milano.

I quozienti di indebitamento rispetto all'entità dei mezzi propri rimangono solidi.

L'andamento della gestione, così come descritto nella presente relazione e nella nota integrativa, trova sintesi e compendio nella forma del rendiconto finanziario delle variazioni del capitale circolante netto che si allega alla presente relazione.

Per una migliore e più analitica rappresentazione delle voci costitutive del rendiconto, si è provveduto a riesporre il medesimo sulla base del seguente schema.

Rendiconto Finanziario dell'Esercizio 2017: Variazioni Circolante Netto

	31/12/2017	31/12/2016
A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	47.647	202.012
Imposte sul reddito	45.708	35.256
Interessi passivi/(interessi attivi)	(7.772)	(62.903)
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	85.583	174.365
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	446.173	109.399
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.860.902	3.187.672
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	1.600	-
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	3.308.675	3.297.071
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del Capitale circolante netto	3.394.258	3.471.436
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti e soc. del gruppo	782.695	460.092
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori e soc. del gruppo	(320.046)	(742.990)
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	(30.426)	10.460
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	(100.225)	(407.538)
Altri Decrementi/(incrementi) del capitale circolante netto	374.530	423.415
Totale variazioni del capitale circolante netto	706.528	(256.561)
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	4.100.786	3.214.875
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	7.772	62.903
(Imposte pagate)	(67.543)	(70.172)
(Utilizzo dei fondi)	(1.045.415)	(283.532)
Totale altre rettifiche	(1.105.186)	(290.801)
Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	2.995.600	2.924.074
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	2.995.600	2.924.074
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali	(969.492)	(2.540.150)
(Investimenti)	(917.133)	(2.348.114)
Disinvestimenti	(52.359)	(192.036)
Immobilizzazioni immateriali	(98.065)	(22.688)
(Investimenti)	(98.065)	(22.688)
Disinvestimenti	-	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(1.067.557)	(2.562.838)
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	-	(963.271)
Mezzi propri		
Versamento Soci in c/futuro aumento capitale	730.000	3.000.000
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	730.000	2.036.729
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	2.658.043	2.397.965
Disponibilità liquide al 1 gennaio	2.951.617	553.652
Depositi bancari e postali	2.935.524	543.939
Danaro e valori in cassa	16.093	9.713
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	2.951.617	553.652
Disponibilità liquide al 31 dicembre	5.609.660	2.951.617
Depositi bancari e postali	5.590.569	2.935.524
Danaro e valori in cassa	19.091	16.093
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	5.609.660	2.951.617
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide	2.658.043	2.397.965

Situazione Finanziaria: Considerazioni Finali

Nell'Esercizio 2017, il saldo positivo sul sistema bancario ha avuto un aumento netto di circa 2.658 migliaia di Euro.

Disponibilità Finanziaria Netta

	31 Dicembre 2017	31 Dicembre 2016	Delta 2017 - 2016
<i>(valori in migliaia di Euro)</i>			
Disponibilità liquide	5.610	2.952	2.658
Debiti vs Banche a Breve	-	-	-
Debiti vs Banche a M \ L Termine	-	-	-
Disponibilità Finanziaria Netta	5.610	2.952	2.658

L'aumento delle disponibilità finanziarie, 2.658 migliaia di Euro, è stato determinato dal versamento in conto futuro aumento di Capitale di 730 migliaia di Euro, effettuato da parte del Comune di Milano il giorno 3 Marzo 2017, in attuazione della delibera del Consiglio Comunale che in data 16 Febbraio 2012 aveva approvato il "Piano messa in sicurezza e mantenimento 2012-2016" dei Mercati Generali di Milano, e dal generale miglioramento del Circolante Netto della Società.

Risk Management Framework

Decreto Legislativo 19 agosto 2016 n. 175 “Testo Unico in materia di società a partecipazione pubblica” - Monitoraggio dei Rischi Aziendali -

Per quanto concerne la predisposizione di specifici programmi di valutazione del rischio aziendale, come previsto dal Decreto Legislativo n. 175 del 19 Agosto 2016, la Società, nella predisposizione della presente Relazione sulla Gestione, ha proceduto con l'identificazione di diversi rischi da cui potrebbero emergere (potenzialmente) dei danni di portata tale da minare la continuità aziendale, causando potenzialmente uno stato di crisi aziendale.

Il processo, posto in essere dalla Società ed utilizzato per la formulazione delle strategie di mitigazione dei rischi, è volto all'individuazione degli eventi potenziali che possono influire negativamente sulla attività aziendale, monitorandone costantemente la probabilità di accadimento e gestendone il relativo rischio entro limiti di accettabilità.

Da tale analisi è emersa l'identificazione di due macro categorie di rischi: rischi di natura strategico – operativa e rischi di natura finanziaria.

Per quanto attiene la tassonomia dei rischi, si è provveduto ad identificare, per la categoria di quelli aventi natura – strategico operativa, due rischi potenziali: il rischio di locazione degli spazi presenti nei Mercati all'Ingrosso di Milano ed il rischio di riduzione del numero di acquirenti delle merci intermedie nei Mercati all'Ingrosso di Milano.

Il rischio di locazione degli spazi presenti nei Mercati è quello afferente alla possibilità di riscontrare, all'interno dei Mercati, una quantità crescente e considerevole di spazi non affittati. Tale rischio, che in sostanza si tradurrebbe in un calo rilevante del Fatturato della Società, potrebbe determinare, anche per la natura inelastica della struttura dei costi societari, uno stato di crisi aziendale. Per fare fronte a tale rischiosità, la Società ha già da diversi anni implementato procedure focalizzate al monitoraggio dello stato locativo degli spazi gestiti nei Mercati, predisponendo relazioni trimestrali economiche rilevanti l'impatto della dinamica dei Ricavi e del loro rapporto rispetto ai Costi Societari. La Società ha anche valutato che, qualora la superficie sfitta in gestione dovesse raggiungere soglie di criticità, per rendere gli spazi maggiormente appetibili anche dal punto di vista commerciale, si potrebbe rinunciare all'applicazione delle fees di ingresso, salvaguardando in ogni caso l'applicazione delle tariffe amministrative deliberate e vigenti per gli spazi in gestione nei diversi Mercati.

Per quanto concerne la contestualizzazione di questo rischio, si attesta che alla data del 31/12/2017, non si rilevano punti vendita sfitti all'interno degli spazi del Mercato Ittico, del Mercato Ortofrutticolo e del Nuovo Mercato Carni. Per quanto attiene il Mercato Floricolo, alla data del 31/12/2017, risulta libero solo 1 punto vendita.

Il rischio di riduzione del numero di acquirenti delle merci intermedie nei Mercati all'Ingrosso di Milano è quello afferente alla possibilità, per la Società, di riscontrare una marcata riduzione dei Ricavi da Ingressi e Parcheggi. Tale rischio, che in sostanza potrebbe tradursi in un calo rilevante del Fatturato della Società, potrebbe determinare, anche per la natura inelastica della struttura dei costi societari, uno stato di crisi aziendale. Per fare fronte a tale rischiosità, la Società ha già da diversi anni implementato procedure focalizzate al monitoraggio del numero di mezzi in

ingresso nei Mercati, predisponendo relazioni mensili e trimestrali economiche rilevanti l'impatto della dinamica dei Ricavi e del loro rapporto rispetto ai Costi Societari.

Nel corso del 2017 la Società, per far fronte a tale rischiosità, ha implementato diverse azioni volte alla semplificazione delle procedure di accesso ai Mercati, promuovendo ed investendo nella maggior informatizzazione delle procedure di tesseramento degli acquirenti, implementandone anche forme più flessibili e di maggior appeal commerciale (carnet di ingressi multipli). La Società ha inoltre realizzato, nei primi mesi del 2017, un progetto pilota di automazione dei varchi di ingresso al Mercato Ortofrutticolo. Tale progetto pilota, realizzato con successo, rappresenta il primo passo per l'implementazione e la realizzazione di un nuovo sistema di varchi ed accessi ai Mercati, la cui realizzazione è prevista nell'anno 2018.

Per quanto concerne la contestualizzazione di questo rischio, si attesta che nell'anno 2017 i Ricavi da Ingressi e Parcheggi sono stati in linea rispetto a quanto rilevato per l'anno 2016, e sono aumentati del 3% rispetto a quanto rilevato per l'anno 2015.

Per quanto attiene la tassonomia dei rischi, si è provveduto ad identificare, per la categoria di quelli aventi natura finanziaria, due rischi potenziali: il rischio di credito derivante dal mancato incasso delle locazioni degli spazi gestiti all'interno dei Mercati all'Ingrosso di Milano ed il rischio di liquidità inerente la possibilità di riscontrare shortfall delle disponibilità finanziarie della Società, a seguito dell'implementazione di strategie patrimoniali e finanziarie non adeguate e sostenibili.

Il rischio di credito derivante dal mancato incasso delle locazioni degli spazi gestiti all'interno dei Mercati all'Ingrosso è quello afferente la possibilità di riscontrare un ammontare crescente di crediti societari maturati nei confronti dei locatari e non incassati. Tale rischio, che in sostanza si tradurrebbe in un calo rilevante delle disponibilità finanziarie della Società, potrebbe determinare, anche per la natura inelastica della struttura dei costi societari, uno stato di crisi aziendale. Per fare fronte a tale rischiosità, la Società ha già da diversi anni implementato procedure focalizzate al monitoraggio dei crediti commerciali e degli incassi, predisponendo relazioni quindicinali, mensili, trimestrali economiche rilevanti l'impatto della dinamica dei crediti e dei relativi incassi. Tale procedura di monitoraggio e di gestione dei crediti commerciali permette alla Società di agire tempestivamente rispetto all'instaurarsi di situazioni caratterizzate dalla difficoltà e dalla bassa probabilità di recupero dei propri crediti, mettendo in atto tutte le misure sanzionatorie previste per la tutela del proprio patrimonio (i.e. diffide stragiudiziali di pagamento, sospensione delle tessere di ingresso ai Mercati per gli operatori morosi, ingiunzione per il recupero del credito, avvio del procedimento di sospensione delle attività esercitate nel punto vendita moroso per un minimo di 3 giorni fino ad un massimo di 3 mesi, revoca della concessione ad esercitare attività commerciale nel punto vendita moroso).

Per quanto concerne la contestualizzazione di questo rischio, si attesta che nell'anno 2017 si rileva un incremento delle disponibilità finanziarie della Società, anche ascrivibile al sensibile miglioramento della capacità di incasso dei crediti commerciali afferenti la gestione dei Mercati.

Per il monitoraggio del rischio di liquidità inerente la possibilità di riscontrare shortfall delle disponibilità finanziarie della Società, la stessa ha elaborato procedure di rendicontazione bancaria giornaliera, mensili e trimestrali al fine di monitorare anche quotidianamente l'andamento delle disponibilità finanziarie della Società.

La Società ha elaborato altresì un cruscotto informativo analitico all'interno del capitolo "Profilo Patrimoniale e Finanziario della Gestione", riferito agli Indici di Valutazione del Rischio Finanziario Aziendale.

Tale Analisi di Rischiosità aziendale comporta il monitoraggio di tali Indici, estrapolandone i migliori risultati in termini interpretativi e valutativi analizzando una serie di Bilanci e studiando l'andamento nel tempo, in modo da comprendere in quale direzione si sta muovendo la Società (Analisi di Bilancio Dinamica). Per conoscere e valutare l'implicita rischiosità di crisi aziendale e/o gli elementi che potrebbero determinarne lo stato di crisi finanziaria, risulta di centrale importanza l'analisi delle indicazioni che si possono ottenere dallo studio degli Indici di Bilancio, in aggiunta alle analisi di confronto tra due Bilanci consecutivi e l'analisi delle Situazioni Economiche-Finanziarie e Patrimoniali redatte periodicamente (Relazioni Trimestrali e Semestrali).

L'analisi per Indici, infatti, permette di associare ad ogni Indice di Bilancio un riferimento alle cause che lo determinano e quindi rappresenta un valido strumento di monitoraggio e governo nell'individuazione dei rimedi gestionali più opportuni.

Gli Indici che la Società monitora con continuità sono quelli riferibili agli Indicatori Finanziari di Liquidità e di Solvibilità, Indicatori di Finanziamento delle Immobilizzazioni, Indicatori sulla Struttura dei Finanziamenti, Indicatori di Durata dei Crediti e dei Debiti a Breve Termine.

Il monitoraggio di tali Indicatori, pubblicato annualmente all'interno della Relazione sulla Gestione, rappresenta un valido strumento di analisi dell'andamento gestionale della Società, della relativa rischiosità di gestione del business, degli effetti degli strumenti di governo adottati e da adottare al fine di minimizzare il rischio di crisi finanziaria.

Per quanto concerne la contestualizzazione di questo rischio, si attesta che nell'anno 2017 si rileva un sensibile miglioramento di tutti gli Indici analizzati, rilevando un incremento delle disponibilità finanziarie della Società.

In aggiunta a quanto esposto nella presente sezione della Relazione sulla Gestione, la Società ha elaborato la definizione di alcuni ulteriori Indici Specifici tesi al monitoraggio di Rischi di natura Operativa, destinati ad essere monitorati attraverso un programma di valutazione dedicato, i cui esiti saranno oggetto di specifica ed ulteriore informativa. Tali Indici si riferiscono al monitoraggio delle perdite di Esercizio cumulate e del loro impatto in termini di erosione del Patrimonio Netto, e al monitoraggio del peso degli oneri finanziari sul Fatturato. Tali Indici, ad oggi non calcolabili in quanto non rilevanti in termini di significatività (la Società ha registrato utili nel corso degli ultimi tre Esercizi e al momento non rileva oneri finanziari nei confronti del Sistema Bancario), saranno sistematicamente monitorati al fine di poterne prevedere le dinamiche patrimoniali, economiche e finanziarie. Tutto ciò esposto ed analizzato, la Società ritiene che i sistemi di controllo qui descritti siano adeguati rispetto al monitoraggio dei potenziali accadimenti relativi al manifestarsi di uno stato di crisi aziendale.

Nota Sintetica sul Personale

L'organico aziendale, al 31/12/2017, è composto da 43 persone (4 dirigenti, 7 quadri e 32 impiegati, tutti assunti a tempo indeterminato ad eccezione di un dirigente assunto a tempo determinato, di cui 5 part-time). L'evoluzione dell'organico aziendale è stata caratterizzata, nell'anno 2017, da una nuova assunzione e da due uscite. L'assunzione di un dirigente a tempo determinato a far data dal 26/06/2017, nell'ambito della Direzione Mercati della Società ed in qualità di Direttore Sviluppo Mercati, è stata funzionale al rafforzamento della Società per la parte operativa di gestione dei Mercati. Due impiegati usciti dalla Società per pensionamento, non sono stati sostituiti con nuove assunzioni.

Come già evidenziato nella relazione dello scorso anno, dal 2003 ad oggi l'organico aziendale è diminuito di oltre il 42% ed il costo del personale si è progressivamente ridotto sino a raggiungere un risparmio complessivo superiore ad Euro 1,3 milioni (dato 2017 rispetto al 2003). La Società ha proseguito il proprio impegno nella riduzione dei costi del personale, perseguendo l'ottimizzazione ed il pieno utilizzo delle risorse a propria disposizione, come da indicazioni della delibera consiliare del 06/02/2012 del Comune di Milano.

La Società ha posto in essere azioni in linea con la deliberazione, che hanno portato ad una riduzione del numero delle risorse impiegate sino al raggiungimento del limite fissato di 46 unità nel 2014, obiettivo raggiunto e tuttora non oltrepassato.

Si riportano, di seguito, i dati relativi all'ammontare complessivo del costo del lavoro negli ultimi anni:

- 2011: € 4.106.000
- 2012: € 3.889.000
- 2013: € 3.549.000
- 2014: € 3.473.000
- 2015: € 3.271.000
- 2016: € 3.199.000
- 2017: € 3.135.000

Come da Delibera di Giunta n. 70/2015, il rapporto fra spese di personale a perimetro invariato e costi di gestione, riferito alla media degli ultimi tre e quattro anni, è stato in diminuzione (media ultimi tre anni 2014-2016: 46,04%, media degli ultimi quattro anni 2013-2016: 47,45%; anno 2017: 42,7%).

Per quanto concerne la parte formativa, sono stati erogati alcuni corsi di formazione su specifica richiesta di ciascuna unità operativa. Sono stati, inoltre, organizzati ed effettuati i corsi di formazione obbligatori sulla sicurezza per i tirocinanti che hanno svolto un'esperienza formativa presso la Società.

Si conferma inoltre, anche per l'anno 2017, il controllo delle procedure di valutazione dei rischi nonché la validità del D.V.R., in ottemperanza alle disposizioni legislative del D.lgs. 81/2008 e s.m.i.

Eventi Successivi alla Chiusura di Esercizio

In data 19 Febbraio 2018, il Consiglio Comunale di Milano ha approvato la “Proposta per il Nuovo Padiglione Ortofrutta”, Progetto di Riqualficazione dei Mercati all’Ingrosso di Milano. Si tratta del Piano di Rilancio dei Mercati all’Ingrosso che la città aspettava da tempo e che permetterà la ristrutturazione degli spazi e l’ammodernamento della gestione operativa.

Lo Studio di fattibilità tecnico-economica prevede modalità di realizzazione che permetteranno, senza sospendere l’attività, la realizzazione di una Piattaforma Logistica di circa 14.400 metri quadrati, la demolizione in più fasi – durante l’avanzamento dei lavori – di tre degli attuali padiglioni del Mercato Ortofrutta con la realizzazione di due nuovi padiglioni, che ospiteranno complessivamente 214 punti vendita, con personalizzazioni a carico degli Operatori.

Il costo stimato per la riqualficazione delle strutture del Mercato Ortofrutticolo, il tutto subordinato alla condizione sospensiva identificata in Delibera per il perfezionamento dell’operazione, è di 94,6 Milioni di Euro (al netto del fabbisogno IVA) che saranno ripartiti tra SoGeMi (10 Milioni di autofinanziamento e 45,6 Milioni di Euro mediante ricorso a debito bancario) e il Comune di Milano (da un minimo di 39 Milioni a un massimo di 49 Milioni di Euro a titolo di aumento di capitale sociale, in base alla possibilità dell’autofinanziamento di 10 Milioni di Euro della Società).

Il progetto prevede ricavi dalla nuova realizzazione, a fronte di un reale miglioramento dei servizi e di una più che proporzionale riduzione dei costi gestionali.

Il progetto prevede inoltre la risoluzione anticipata del diritto di superficie attualmente in essere tra la Società e il Comune di Milano, e una stima per il periodo di godimento condizionata alla data della presunta cessazione del diritto, oltre che una cessione al Comune di Milano delle Palazzine Liberty per un importo stimato dall’Agenzia delle Entrate, ma condizionato ad effettiva verifica in sede di perfezionamento dell’operazione.

Infine, per garantire a SoGeMi una solidità patrimoniale tale da permetterle un più facile accesso al finanziamento bancario, la Delibera di Consiglio Comunale stabilisce che l’intervento di patrimonializzazione comprenda, oltre al citato aumento di capitale sociale, anche il conferimento in proprietà di aree ed edifici compresi tra via Cesare Lombroso e viale Molise, attualmente in diritto di superficie: un atto di convenzione ne garantirà il permanente utilizzo per le finalità di interesse generale proprie dei Mercati all’Ingrosso.

Complessivamente, un intervento di oltre 280 Milioni di Euro, stimabili alla data attuale ma oggetto di ulteriore verifica di congruità, per rilanciare i Mercati all’Ingrosso della città di Milano, sospensivamente condizionato dalla dimostrazione, da parte della Società, di aver conseguito la disponibilità di un Istituto di Credito a finanziare la quota di Investimenti non coperta dalle risorse finanziarie pubbliche, nei 18 mesi successivi alla data del 19/02/2018.

Stante quanto sopra esposto, nel presente Bilancio di Esercizio non sono considerati gli effetti del Progetto di Riqualficazione che avverranno solo successivamente al soddisfacimento della sopra citata condizione sospensiva.

In data 12 Febbraio 2018, il Consiglio Comunale di Milano, con Delibera N. 11/2018 ha inoltre deliberato di azzerare l’aliquota TASI e di approvare l’aliquota IMU pari allo 0,76% per gli immobili iscritti nella categoria catastale D e destinati all’esercizio del servizio di interesse generale di mercato all’ingrosso della Città di Milano.

Previsioni per l'Esercizio 2018

Gestione Economica

La Società, anche alla luce della Delibera di Consiglio Comunale del 19 Febbraio 2018, sta predisponendo la versione ufficiale del Budget per l'esercizio 2018.

Elementi fondanti del Budget 2018 saranno il perseguimento delle attività ordinarie di gestione dei Mercati, delle attività ordinarie finalizzate ad una miglior valorizzazione del patrimonio immobiliare gestito, l'avvio delle attività e delle progettualità straordinarie legate all'esecuzione del Piano di Sviluppo deliberato dal Comune di Milano.

Investimenti e relative Fonti Finanziarie "Piano 2012-2016"

A completamento dei lavori previsti nel "Piano 2012-2016", nel corso del 2018 verranno impegnati ed investiti ulteriori 4,27 milioni di Euro.

Dal punto di vista finanziario, i suddetti 4,27 milioni di Euro, come già previsto dalla Delibera n.6 del Consiglio Comunale del 16 Febbraio 2012, verranno richiesti da Sogemi al Comune di Milano in parallelo con l'attivazione dei relativi lavori.

Continuità Aziendale

Considerando nel loro insieme:

- le significative erogazioni effettuate in questi ultimi cinque anni dal Comune di Milano alla Società, pari a complessivi 21,2 milioni di Euro, in conto futuro aumento di capitale,
- il conseguente rafforzamento patrimoniale e finanziario che ne è derivato,
- il mantenimento del positivo risultato della gestione aziendale tipica per l'Esercizio 2017,
- l'attuazione del piano dei lavori attualmente in essere, che prevede per l'anno 2017 impegni per circa 4,5 milioni di Euro, il cui finanziamento verrà erogato dal Comune di Milano alla Società, in attuazione della delibera del Consiglio Comunale che in data 16 Febbraio 2012 aveva approvato il nuovo "Piano Messa in sicurezza e mantenimento – 2012 - 2016" dei Mercati Generali di Milano",
- la Delibera di Consiglio Comunale avvenuta il 19 Febbraio 2018 inerente la Riqualficazione dei Mercati all'Ingrosso della Città di Milano,

riteniamo che tutto quanto sopra esposto rappresenti un segnale positivo per tutti gli stakeholders della Società.

Attestazioni

Ai sensi dell'art. 2428 C.C. comma 2 si evidenzia che a tutto il 31 Dicembre 2017:

- non sono state effettuate attività di ricerca e di sviluppo (art. 2428 C.C.,nr.1)
- sussistono rapporti con imprese controllate e collegate (art.2428 C.C. nr.2), ed in particolare:
- per quanto concerne i rapporti con l'Ente Controllante Comune di Milano, si precisa che, come espressamente indicato all'art. 1 dello Statuto, SO.GE.M.I. S.P.A. è assoggettata al controllo analogo al fine di poter essere destinataria di affidamenti "in house", secondo le modalità indicate nel medesimo Statuto e che nel corso dell'esercizio sono stati intrattenuti rapporti che hanno originato i seguenti valori di natura patrimoniale ed economica alla data di chiusura dell'esercizio:

<i>(valori in migliaia di Euro)</i>	Saldo al 31.12.2017
Crediti verso controllante entro 12 mesi	0
Debiti verso controllante, di cui:	2.694
entro 12 mesi	56
oltre 12 mesi	2.638
Debiti finanziari vs controllante, di cui:	2.500
entro 12 mesi	800
oltre 12 mesi	1.700
Ricavi per contratto di servizio	0
Costi per interessi passivi su finanziamento	0

Si precisa che in portafoglio non sussistono, né sono state acquistate o alienate, anche per tramite di società fiduciaria o interposta persona, partecipazioni proprie o di controllanti (art. 2428 C.C., nr. 3 e nr. 4).

Per quanto concerne gli adempimenti previsti dalla Legge 72/83, ed in generale da leggi di rivalutazione monetaria, si ricorda che la Nota Integrativa, sia con riferimento alla voce "B.II Immobilizzazioni materiali" che alla voce "A – Patrimonio netto", evidenzia sotto il profilo quantitativo l'ammontare delle eventuali rivalutazioni operate sui beni in patrimonio.

Nella Nota Integrativa sono state altresì inserite le informazioni richieste in ordine alla classificazione ed alla movimentazione delle riserve, così come specificamente previsto dall'art.2427, c. 1, nr.7-bis CC.

Con riferimento ai fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio e con riferimento all'evoluzione prevedibile della gestione (art.2428 C.C. nr.5 e nr.6) si rinvia a quanto già evidenziato nei paragrafi introduttivi della presente relazione.

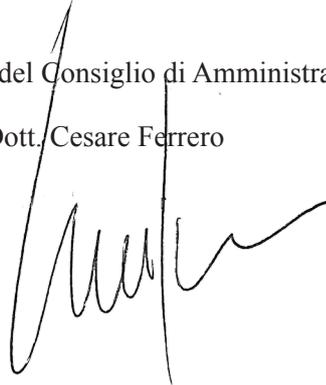
Si conferma che il progetto di Bilancio sottoposto alla Vostra approvazione, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Società e il risultato economico del periodo in oggetto, in funzione della continuità aziendale e dell'applicazione dei principi e criteri contabili, ed in assenza di fatti e circostanze nuove che ne comportino variazioni.

Da ultimo, come peraltro espresso anche in chiusura della Nota Integrativa, Vi invitiamo ad approvare la presente bozza di Bilancio così come predisposta, deliberando di destinare l'Utile dell'esercizio 2017, pari a 47.647 Euro, come segue :

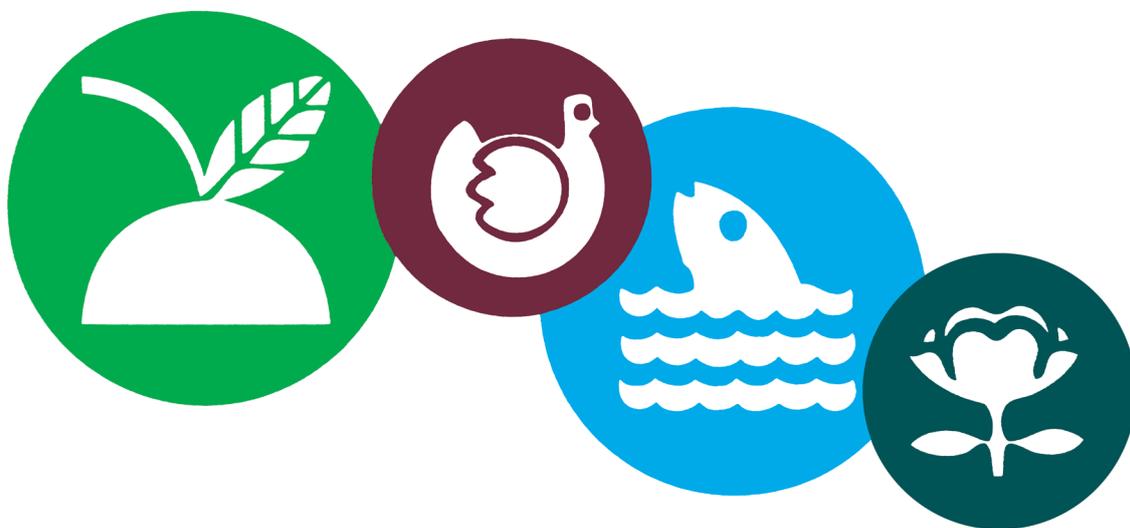
- per 2.382 Euro a Riserva Legale
- e per 45.265 Euro a Riserva Straordinaria non distribuibile.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Dott. Cesare Ferrero



Bilancio al 31 Dicembre 2017



Stato Patrimoniale

ATTIVO

	31.12.2017	31.12.2016
A) CREDITI VERSO SOCI	-	-
B) IMMOBILIZZAZIONI	55.059.338	56.854.283
I - Immobilizzazioni immateriali:	99.784	73.534
3) Diritti brevetto industriali, di utilizzo opere dell'ingegno	72.708	45.916
4) Concessioni, licenze, marchi	7.366	7.908
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	19.710	19.710
II - Immobilizzazioni materiali:	54.925.586	56.746.781
1) Terreni e fabbricati	51.489.821	51.360.051
2) Impianti e macchinari	1.656.344	665.220
3) Attrezzature industriali e commerciali	10.922	13.738
4) Altri beni	1.616.206	1.663.996
5) Immobilizzazioni in corso, acconti	152.293	3.043.776
III - Immobilizzazioni finanziarie:	33.968	33.968
2) Crediti:		
d-bis) Verso altri	33.968	33.968
<i>esigibili oltre eserc. successivo</i>	33.968	33.968
C) ATTIVO CIRCOLANTE	6.843.672	5.151.865
II - Crediti:	1.234.012	2.200.248
1) Verso clienti	600.235	563.258
<i>esigibili entro eserc. successivo</i>	507.302	429.565
<i>esigibili oltre eserc. successivo</i>	92.933	133.693
4) Verso imprese controllanti	-	819.672
<i>esigibili entro eserc. successivo</i>	-	819.672
5-bis) Crediti tributari	247.958	371.958
<i>esigibili entro eserc. successivo</i>	247.958	316.958
<i>esigibili oltre eserc. successivo</i>	-	55.000
5-ter) Imposte anticipate	187.997	211.896
5-quater) Verso altri	197.822	233.464
<i>esigibili entro eserc. successivo</i>	197.822	233.464
IV - Disponibilità liquide:	5.609.660	2.951.617
1) Depositi bancari e postali	5.590.569	2.935.524
3) Denaro e valori in cassa	19.091	16.093
D) RATEI E RISCONTI ATTIVI	75.836	45.410
TOTALE ATTIVO	61.978.846	62.051.558

Stato Patrimoniale

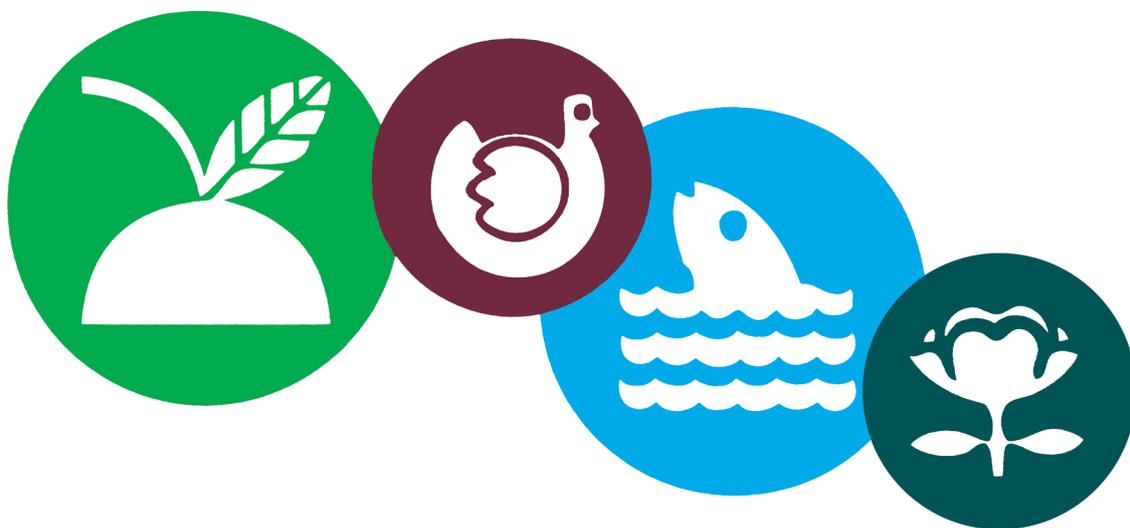
PASSIVO

	31.12.2017	31.12.2016
A) PATRIMONIO NETTO	47.989.836	47.212.189
I - Capitale	22.500.015	22.500.015
IV - Riserva legale	461.795	451.694
VI - Altre riserve	24.980.379	24.058.468
IX - Utili (perdite) esercizio	47.647	202.012
B) FONDO PER RISCHI ED ONERI	1.646.186	2.111.457
4) Altri	1.646.186	2.111.457
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO	838.145	972.116
D) DEBITI	10.743.673	10.894.565
3) Debiti v/Soci per finanziamenti	2.500.000	2.500.000
<i>esigibili entro exerc. successivo</i>	800.000	-
<i>esigibili oltre exerc. successivo</i>	1.700.000	2.500.000
7) Debiti verso fornitori	3.609.362	4.168.976
<i>esigibili entro exerc. successivo</i>	2.533.866	2.957.628
<i>esigibili oltre exerc. successivo</i>	1.075.496	1.211.348
11) Debiti verso controllanti	2.694.532	2.694.532
<i>esigibili entro exerc. successivo</i>	56.058	56.058
<i>esigibili oltre exerc. successivo</i>	2.638.474	2.638.474
11-bis) Debiti verso imprese sottoposte al controllo di controllanti	286.330	46.762
<i>esigibili entro exerc. successivo</i>	286.330	46.762
12) Debiti tributari	131.877	153.712
<i>esigibili entro exerc. successivo</i>	131.877	153.712
13) Debiti verso Istituti di previdenza e secur.sociale	222.655	216.901
<i>esigibili entro exerc. successivo</i>	222.655	216.901
14) Altri debiti	1.298.917	1.113.682
<i>esigibili entro exerc. successivo</i>	483.690	442.800
<i>esigibili oltre exerc. successivo</i>	815.227	670.882
E) RATEI E RISCONTI PASSIVI	761.006	861.231
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVO	61.978.846	62.051.558

Conto Economico

	31.12.2017	31.12.2016
A) VALORE DELLA PRODUZIONE	13.829.144	13.859.288
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	12.510.870	12.407.952
5) Altri ricavi e proventi con separata indicazione dei contributi in conto esercizio	1.318.274	1.451.336
B) COSTI DELLA PRODUZIONE	13.743.561	13.684.923
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	94.587	87.012
7) Per servizi	6.661.836	6.512.076
8) Per godimento di beni di terzi	56.797	59.898
9) Per il personale:	3.089.206	3.059.194
<i>a) Salari e stipendi</i>	<i>2.236.058</i>	<i>2.198.084</i>
<i>b) Oneri sociali</i>	<i>678.319</i>	<i>685.541</i>
<i>c) Trattamento di fine rapporto</i>	<i>174.829</i>	<i>175.569</i>
10) Ammortamenti e svalutazioni:	2.862.502	3.338.376
<i>a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali</i>	<i>71.815</i>	<i>53.126</i>
<i>b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali</i>	<i>2.789.087</i>	<i>3.134.546</i>
<i>c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni</i>	<i>1.600</i>	<i>-</i>
<i>d) Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide</i>	<i>-</i>	<i>150.704</i>
12) Accantonamenti per rischi	420.679	54.791
13) Altri accantonamenti	10.000	38.685
14) Oneri diversi di gestione	547.954	534.891
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	85.583	174.365
C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	7.772	62.903
16) Altri proventi finanziari:	7.353	109.366
<i>d) Proventi diversi dai precedenti</i>		
<i>Da controllanti</i>	<i>-</i>	<i>71.173</i>
<i>Da altre imprese</i>	<i>7.353</i>	<i>38.193</i>
17) Interessi ed altri oneri finanziari:	(419)	46.463
<i>c) Verso controllanti</i>	<i>-</i>	<i>24.390</i>
<i>d) Verso altri</i>	<i>(419)</i>	<i>22.073</i>
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B +- C)	93.355	237.268
20) Imposte sul reddito d'esercizio	(45.708)	(35.256)
<i>Imposte correnti</i>	<i>(52.348)</i>	<i>(65.795)</i>
<i>Imposte anticipate</i>	<i>6.640</i>	<i>30.539</i>
21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	47.647	202.012

Nota Integrativa



Premessa

La presente Nota Integrativa costituisce parte integrante del bilancio d'esercizio ai sensi dell'articolo 2423 del Codice Civile.

La Nota Integrativa, è stata redatta in conformità a quanto disposto dall'art. 2427 del Codice Civile; essa contiene tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a fornire una rappresentazione veritiera e corretta del Bilancio, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

Per quanto concerne i rapporti con l'ente controllante Comune di Milano, si precisa che, come espressamente indicato all'art. 1 dello Statuto, la Società è assoggettata al controllo analogo al fine di poter essere destinataria di affidamenti "in house", secondo le modalità indicate nel medesimo Statuto.

Principi di redazione del bilancio d'esercizio

Il Bilancio è stato redatto in conformità al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile. Le norme di legge sulla base delle quali il Bilancio è stato redatto, sono state interpretate ed integrate dai principi contabili enunciati dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri.

Al fine di ottemperare a quanto disposto dalla riforma operata dal legislatore in materia di diritto societario con il D.lgs. n. 6 del 17 Gennaio 2003 e successive modificazioni, nella stesura del presente bilancio d'esercizio, si è tenuto conto di quanto previsto dai principi contabili, così come modificati dall'Organismo Italiano di Contabilità, che ne ha curato la revisione a seguito delle nuove disposizioni del D.lgs. n. 6 del 17 Gennaio 2003.

Inoltre, si è tenuto conto di quanto previsto dai nuovi principi contabili che l'Organismo Italiano di Contabilità ha emanato a seguito delle novità introdotte dal D.lgs. n.139 del 18 Agosto 2015 che ha recepito la Direttiva 34/2013/UE.

Non sono stati effettuati raggruppamenti delle voci precedute da numeri arabi, come facoltativamente previsto dall'art. 2423 ter del Codice Civile.

Ai sensi dell'art. 2424 Codice Civile non esistono elementi dell'attivo o del passivo che ricadano sotto più voci dello schema di Bilancio.

In applicazione delle previsioni di cui agli artt. 2423, c.4 e 2423-bis, c.2, del Codice Civile ed in deroga al principio enunciato all'art. 2423 bis, c.1, punto 6), in seguito al verificarsi di eventi eccezionali come ampiamente descritto nel bilancio 2015, sono stati modificati i criteri di valutazione relativi alla quota di ammortamento dei fabbricati ed impianti realizzati nell'area dell'attuale mercato ortofrutticolo e connessi con il piano di messa in sicurezza 2012-2016.

Nel presente bilancio, in conformità con quanto applicato per gli scorsi esercizi, si è mantenuto valido lo stesso criterio.

Il Bilancio è presentato in forma comparativa con il bilancio al 31 Dicembre 2016, le cui voci interessate dalle nuove disposizioni del D.L. n.139 del 18 Agosto 2015, sono state opportunamente riclassificate, per poterle comparare con quelle dell'attuale esercizio.

Al fine di favorire la chiarezza espositiva ed una più agevole comprensione del contenuto della presente Nota Integrativa, i dati sono esposti in migliaia di Euro ed i numeri negativi sono indicati tra parentesi.

Al fine di completare l'informativa sulla situazione finanziaria della Società, alla Relazione sulla gestione è allegato il prospetto di Rendiconto Finanziario determinato con il metodo indiretto (C.C. art. 2425 ter).

Si rimanda a quanto segnalato nella parte relativa alle informazioni sulla gestione per ciò che concerne i fatti gestionali di rilievo, la natura e l'attività dell'impresa ed i rapporti con le imprese controllanti, controllate, collegate, consociate e parti correlate.

Continuità Aziendale

Considerando nel loro insieme:

- le significative erogazioni effettuate in questi ultimi cinque anni dal Comune di Milano alla Società, pari a complessivi 21,2 milioni di Euro, in conto futuro aumento di capitale,
- il conseguente rafforzamento patrimoniale e finanziario che ne è derivato,
- il mantenimento del positivo risultato della gestione aziendale tipica per l'Esercizio 2017,
- l'attuazione del piano dei lavori attualmente in essere, che prevede per l'anno 2017 impegni per circa 4,5 milioni di Euro, il cui finanziamento verrà erogato dal Comune di Milano alla Società, in attuazione della delibera del Consiglio Comunale che in data 16 Febbraio 2012 aveva approvato il nuovo "Piano Messa in sicurezza e mantenimento – 2012 - 2016" dei Mercati Generali di Milano",
- la Delibera di Consiglio Comunale avvenuta il 19 Febbraio 2018 inerente la Riqualficazione dei Mercati all'Ingrosso della Città di Milano,

riteniamo che tutto quanto sopra esposto rappresenti un segnale positivo per tutti gli stakeholders della Società.

Criteri di valutazione

La valutazione delle voci di Bilancio è stata effettuata ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza nella prospettiva della continuazione dell'attività; la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto dei principi di rilevanza e della sostanza dell'operazione o del contratto, come disciplinato dai nuovi principi contabili che l'Organismo Italiano di Contabilità ha emanato a seguito delle novità introdotte dal D.lgs. n.139 del 18 Agosto 2015.

Gli utili, pertanto, sono inclusi se realizzati o incassati entro la data di chiusura dell'esercizio, mentre si tiene conto dei rischi e delle perdite anche se conosciuti successivamente alla chiusura dell'esercizio, entro la data di approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione.

I criteri di valutazione adottati sono quelli prescritti dall'art. 2426 Codice Civile con l'osservanza dei criteri generali sopra menzionati.

Nei casi in cui si è provveduto ad effettuare alcune riclassifiche nelle voci di Bilancio, al fine di rendere più coerente la stesura dello stesso con i principi contabili, se necessario, si è provveduto a riclassificare in modo omogeneo anche il dato dell'esercizio precedente.

Immobilizzazioni immateriali

Sono iscritte, ove richiesto con il consenso del Collegio Sindacale, al costo d'acquisto o di produzione interna comprensivo degli oneri accessori.

Il costo delle immobilizzazioni la cui durata utile è limitata nel tempo viene sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio in base alla residua possibilità di utilizzazione. In particolare i criteri adottati sono stati i seguenti:

- costi di impianto e di ampliamento vengono ammortizzati entro un periodo non superiore ai cinque anni;
- diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno vengono ammortizzati in base alla loro presunta durata di utilizzazione e comunque entro un periodo non superiore ai tre anni;
- marchi vengono ammortizzati in 18 esercizi a partire da quello di iscrizione del costo;
- altre immobilizzazioni immateriali vengono ammortizzate entro un periodo non superiore ai cinque anni.

Le immobilizzazioni in corso sono iscritte al costo effettivamente sostenuto, comprensivo degli oneri accessori, e non sono ammortizzate.

Le immobilizzazioni il cui valore economico alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore al costo, ammortizzato secondo i criteri sopraccitati, vengono svalutate fino alla concorrenza del loro valore economico. Se vengono meno le ragioni che hanno determinato questa svalutazione, si procede al ripristino del costo.

Immobilizzazioni materiali

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione interna comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, rettificata dai corrispondenti fondi di ammortamento.

I beni immobili sono incrementati delle rivalutazioni monetarie di legge.

Con riferimento alla tematica posta dall'applicazione agli immobili del principio contabile OIC 16 nella sua nuova formulazione, pur tenendo conto che nulla è variato in termini valutativi e civilistici in quanto l'art.2426 CC non è stato modificato, la necessità di scorporare il terreno dal fabbricato al fine di dare una rappresentazione contabile più corretta della situazione patrimoniale della Società, non interessa le immobilizzazioni materiali che sono detenute dalla Società in diritto di superficie.

Posto che, per il fenomeno giuridico della accessione, il proprietario del suolo è anche proprietario di quello che vi è posto al di sopra, è tuttavia possibile e previsto dalla norma civilistica separare la proprietà del suolo da quella della soprastante costruzione attraverso il diritto di superficie, che è qualificato giuridicamente come un vero e proprio diritto reale.

Questo diritto può assumere la forma di una concessione del proprietario del suolo, che attribuisce ad un altro soggetto il potere di costruire sul suo suolo, e di mantenere la proprietà della costruzione effettuata (in tal caso vi saranno due proprietà diverse, quella del proprietario, e quella del titolare del diritto di superficie, che ha avuto il diritto di costruire sul suolo del proprietario). Ovvero, qualora sia già presente un'edificazione, il proprietario può alienare la proprietà della costruzione già esistente, separatamente dalla proprietà del suolo (in tal caso il proprietario del suolo aliena la sola proprietà superficiale).

Sia che riguardi una costruzione non ancora eseguita, sia che riguardi una costruzione già edificata, per la Società, trattasi di un diritto reale parziale per cui:

- a) se le costruzioni sono state edificate ex post sulla proprietà superficiale concessale con la Convenzione del 1980, le immobilizzazioni materiali non possono che risultare qualificabili come "immobili" senza possibilità alcuna di dover separare la componente "terreno";
- b) se le costruzioni già erano edificate alla data della Convenzione, avendo il concedente (Comune di Milano) attribuito alla Società la sola proprietà superficiale, tale proprietà superficiale non può che riguardare "immobili" essendo la proprietà del suolo (e quindi del terreno) rimasta in capo al concedente.

La voce "Altri beni" (B.II.4) comprende il valore degli immobili e degli impianti così come indicato dall'art. 23 della Convenzione stipulata con il Comune di Milano nel 1980, nonché il valore revoca della concessione 1960.

Le immobilizzazioni in corso sono iscritte al costo effettivamente sostenuto, comprensivo degli oneri accessori e finanziari, e stimati congrui in base al valore recuperabile tramite l'uso futuro. Non sono ammortizzate in quanto non ancora ultimate.

Le quote di ammortamento sono state calcolate secondo l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote:

Aliquote di ammortamento applicate

Terreni e fabbricati

Fabbricati da Convenzione dal 2,40% al 5,56%

Impianti e macchinari

Impianti da Convenzione	10,00%
Impianti telefonici e rete fonia	20,00%
Impianti spec. controllo accessi	25,00%
Impianti spec. tesseramento	25,00%
Impianti spec. sorveglianza	25,00%
Automezzi	25,00%
Attrezzature	10,00%

Altri beni

Beni da Convenzione	1,67%
Valore revoca Concessione 1960	1,90%
Macchine elettroniche da ufficio	20,00%
Mobili	12,00%
Arredi	15,00%
Manutenzione beni di terzi	20,00%

Si precisa che, per i soli investimenti relativi ai Fabbricati dei Mercati Ittico e Floricolo, come già nei dieci precedenti esercizi, si è utilizzata una aliquota corrispondente al reale deperimento dei beni (durata residua: 24 anni nel 2017). Tale valutazione era emersa nell'ambito di approfondimenti tecnici effettuati nel corso dell'esercizio 2005, al fine di una ridefinizione di nuovi canoni da applicare agli operatori dei suddetti mercati.

Il medesimo criterio si è applicato anche agli investimenti relativi ai Fabbricati del Nuovo Mercato Carni, entrato in funzione dell'Aprile 2017.

Nel presente Bilancio 2017, ed in coerenza con quanto già indicato nei Bilanci 2015 e 2016, gli ammortamenti relativi agli investimenti per fabbricati e impianti che riguardano l'attuale area del Mercato Ortofrutticolo, connessi con il "Piano di mantenimento e messa in sicurezza dei Mercati Generali di Milano – Anni 2012-2016", approvato in data 16 Febbraio 2012 dal Consiglio Comunale di Milano, sono stati calcolati con un criterio diverso da quello applicato nei Bilanci degli Esercizi 2012, 2013 e 2014.

Considerando che:

- al termine dell'esercizio 2017 non è stato realizzato un nuovo Mercato Ortofrutticolo alternativo a quello attuale e
- allo stato attuale esistono atti da cui si possa dedurre che il Nuovo Mercato Ortofrutticolo possa essere realizzato (Delibera di Consiglio Comunale di Milano del 19/02/2018), seppur l'esecuzione della succitata Delibera sia sospensivamente condizionata dalla dimostrazione, da parte della Società, di aver conseguito la disponibilità di un Istituto di Credito a finanziare

la quota di Investimenti non coperta dalle risorse finanziarie pubbliche, nei 18 mesi successivi alla data del 19/02/2018,

si è ritenuto prudentiale, per gli investimenti connessi con il “Piano di mantenimento e messa in sicurezza 2012 – 2016” ed interferenti con la realizzazione delle opere che riguardano la riqualificazione dell’area del Mercato Ortofrutticolo, calcolare i relativi ammortamenti con termine ultimo al 31 Dicembre 2019, in perfetta continuità con quanto effettuato negli Esercizi 2015 e 2016. In coerenza con tale principio, la Società ha provveduto ad effettuare l’ammortamento degli investimenti sostenuti per bonificare dall’amianto i fabbricati del Mercato Ortofrutticolo, applicando quale termine temporale ultimo di ammortamento il 31 Dicembre 2019, come già effettuato nel Bilancio 2016.

Per quanto riguarda il residuo valore dei cespiti relativi ai fabbricati ed agli impianti dell’Ex Mercato Carni e dell’Ex Mercato Avicunicolo, ormai oggi non più attivi, la Società ha provveduto ad effettuare l’integrale ammortamento del valore residuo di questi cespiti nell’anno 2017. Il presupposto alla base di tale politica di ammortamento è il principio contabile OIC 16 – Immobilizzazioni Materiali, alla specifica Ammortamenti. La sistematicità dell’Ammortamento, per tali Immobilizzazioni, deve infatti essere funzionale alla residua possibilità di utilizzazione dell’Immobilizzazione. La residua possibilità di utilizzazione dell’Immobilizzazione non è legata alla durata fisica dell’Immobilizzazione stessa, bensì alla sua durata economica, cioè al periodo in cui si prevede che il cespite sarà utile alla Società. Essendo l’Ex Mercato Carni ormai chiuso da diversi anni e l’Ex Mercato Avicunicolo ormai chiuso dall’Aprile 2017, a seguito dello spostamento di tutte le attività nel Nuovo Mercato Carni, l’utilità economica, per la Società, di questi due Ex Mercati è già terminata in modo definitivo. Le aree e i fabbricati costituenti i due Ex Mercati in questione, saranno inoltre oggetto di restituzione al Comune di Milano, come da esecuzione della Delibera N. 52/2010 e della Delibera del Consiglio Comunale n.12/2018.

Per quanto concerne le palazzine Liberty di piena proprietà della Società, al fine di rappresentare correttamente l’effettivo utilizzo del bene, gli ammortamenti sono calcolati sulla base della superficie realmente occupata/locata a terzi.

Il principio contabile OIC n. 16 nella sua nuova formulazione prevede espressamente lo scorporo (sulla base di stime) del valore dei terreni da quello dei fabbricati di proprietà, non potendo procedersi all’ammortamento dei cespiti la cui utilità non si esaurisce nel tempo, come i terreni. In particolare, nel principio contabile è stata eliminata la frase per cui « i terreni possono essere esposti insieme ai fabbricati con la dizione “terreni e fabbricati” » ma non si è operata modifica alcuna ai principi valutativi che quindi debbono intendersi sempre riferiti al costo di acquisto o di produzione, sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio in relazione alla residua possibilità di utilizzo.

In mancanza di regole contabili certe circa le modalità dello scorporo, proprio in quanto trattasi di operazioni di stima, si è ritenuto corretto effettuare l’ammortamento sull’intero valore del fabbricato, ritenendo irrilevante la quota idealmente riferibile al terreno, sulla base delle seguenti e concomitanti considerazioni:

- a) trattasi di immobili appartenenti alla categoria dei fabbricati civili, e segnatamente alla categoria degli “immobili patrimonio” ovvero di immobilizzazioni materiali non strumentali per l’attività della Società (ma afferenti piuttosto a gestioni accessorie), che rappresentano un investimento di mezzi finanziari, oppure sono posseduti in ossequio a norme di carattere statutario o previsioni di legge.

b) trattasi di immobili che, pur non essendo formalmente di interesse storico-artistico né soggetti a vincolo, allo stato normativo attuale e/o prevedibile, non è realizzabile alcun intervento edilizio e/o di valorizzazione immobiliare che consenta di edificare immobili sostitutivi rispetto a quelli esistenti (con la conseguente irrilevanza del valore del terreno sottostante).

Di conseguenza, gli ammortamenti progressivi debbono essere confermati come integralmente imputati al fabbricato, e si dà atto che dall'adozione del descritto comportamento non sono scaturiti effetti differenziali sul risultato d'esercizio, rispetto a quanto operato nel precedente esercizio.

I beni da Convenzione sono ammortizzati sulla durata inizialmente prevista dalla stessa, ossia in 60 anni, mentre il valore di revoca della Concessione del 1960 per 52,5 anni.

Per quanto concerne i criteri di valutazione delle grandezze connesse con la Convenzione e Concessione Amministrativa stipulate con il Comune di Milano il 27.5.1980, questo Bilancio, come quello degli anni precedenti, in mancanza di eventi modificativi, recepisce le indicazioni fornite dalla Commissione di esperti richiesta dagli Azionisti per approfondire le problematiche connesse con la mancata attuazione dell'art. 13 della Convenzione e dell'art. 7 della Concessione Amministrativa Comune di Milano/SO.GE.M.I. S.p.A. del 27.5.1980.

L'esecuzione della Delibera di Consiglio Comunale n.12 del 19 Febbraio 2018, sospensivamente condizionata dalla dimostrazione, da parte della Società, di aver conseguito la disponibilità di un Istituto di Credito a finanziare la quota di Investimenti non coperta dalle risorse finanziarie pubbliche, nei 18 mesi successivi alla data del 19/02/2018, potrà portare ad una riconsiderazione puntuale di questa posta di bilancio, così da poter formulare definitivamente una proposta motivata del trattamento contabile da applicare alla stessa.

I costi di manutenzione e riparazione aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente e direttamente al conto economico. I costi di manutenzione aventi natura incrementativa sono attribuiti alle categorie di cespiti cui si riferiscono e ammortizzati in misura omogenea rispetto al cespite.

Le immobilizzazioni il cui valore economico alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore al costo, vengono svalutate fino a concorrenza del loro valore economico. Se vengono meno le ragioni che hanno determinato questa svalutazione, si procede al ripristino del costo.

Immobilizzazioni finanziarie

Sono comprese in questa categoria esclusivamente attività destinate ad un duraturo impiego aziendale.

Le partecipazioni classificate tra le immobilizzazioni finanziarie sono iscritte al costo d'acquisto, incluse le spese accessorie e quelle direttamente attribuibili, eventualmente rettificato per perdite durevoli di valore.

Il valore originario viene ripristinato negli esercizi successivi se vengono meno i motivi della svalutazione effettuata.

Le quote consortili sono iscritte al valore di sottoscrizione, corrispondente alla frazione di fondo consortile detenuta.

I crediti inclusi tra le immobilizzazioni finanziarie sono valutati in base al loro valore di presumibile realizzo.

Crediti

In accordo con quanto disciplinato dai nuovi principi contabili, che l'Organismo Italiano di Contabilità ha emanato a seguito delle novità introdotte dal D.lgs. n.139 del 18 Agosto 2015, la Società ha provveduto ad effettuare una ricognizione valutativa dei crediti. L'esito di tale valutazione è quello della irrilevanza applicativa dei nuovi disposti previsti dal D.lgs. n.139 del 18 Agosto 2015, a seguito dell'applicazione del principio della sostanza sulla forma. Alla luce di tale valutazione, quindi, tutti i crediti sono iscritti secondo il presumibile valore di realizzo, come effettuato nei precedenti esercizi. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti commisurato all'effettivo rischio di inesigibilità.

Non vi sono crediti in valuta estera.

Disponibilità liquide

I crediti verso le banche per depositi o conti correnti vengono iscritti in Bilancio al valore nominale che coincide con il valore di presumibile realizzo. Il denaro e i valori bollati in cassa sono valutati al valore nominale.

Ratei e risconti attivi

Nella voce ratei e risconti attivi sono esclusivamente iscritti:

- i proventi dell'esercizio esigibili in esercizi successivi;
- i costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio ma di competenza di esercizi successivi.

In ogni caso vi sono iscritti soltanto quote di costi e di proventi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in ragione del tempo.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri sono stanziati per coprire perdite ed oneri, di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non siano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza. Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione.

Trattamento di fine rapporto subordinato

Il trattamento di fine rapporto (T.F.R.), è calcolato, per ogni dipendente, in accordo con la normativa civilistica e del lavoro, sulla durata del rapporto di lavoro, della categoria e della remunerazione. L'indennità è rivalutata annualmente in base all'incremento del costo della vita (indice ISTAT). A partire dal 1 Gennaio 2007 la Legge Finanziaria ed i relativi decreti attuativi hanno introdotto modifiche rilevanti nella disciplina del TFR, tra cui la scelta del lavoratore in merito alla destinazione del proprio TFR maturando. In particolare i nuovi flussi di TFR possono essere indirizzati dal lavoratore a forme pensionistiche prescelte oppure mantenuti in azienda (nel qual caso quest'ultima è tenuta a versare i contributi TFR ad un conto di tesoreria istituito presso l'INPS).

Nello Stato Patrimoniale viene esposto l'effettivo debito maturato verso i dipendenti alla data del 31.12.2006 rivalutato a fine 2017 e accantonato in azienda.

Debiti

I debiti sono iscritti al loro valore nominale, eventualmente rettificato in caso di resi o rettifiche di fatturazione.

Nel corso del 2017 la Società non ha contratto nuovi debiti assoggettabili, in accordo con nuovi principi contabili che l'Organismo Italiano di Contabilità ha emanato a seguito delle novità introdotte dal D.lgs. n.139 del 18 Agosto 2015, al nuovo criterio del costo ammortizzato.

Non vi sono debiti in valuta estera.

Ratei e risconti passivi

Nella voce ratei e risconti passivi sono iscritti i costi di competenza dell'esercizio esigibili in esercizi successivi e i proventi percepiti entro la chiusura dell'esercizio ma di competenza di esercizi successivi. Vi sono iscritte, altresì, quote di costi e di proventi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in ragione del tempo.

Impegni, garanzie e passività potenziali

In accordo con nuovi principi contabili che l'Organismo Italiano di Contabilità ha emanato, a seguito delle novità introdotte dal D.lgs. n.139 del 18 Agosto 2015, si è provveduto a non evidenziare, come invece fatto negli esercizi precedenti, la parte relativa ai Conti d'Ordine, se non espressamente indicando, nella parte finale della Nota Integrativa, alla voce "Impegni, garanzie e passività potenziali", quanto precedentemente riportato nel capitolo "Conti d'Ordine".

Rapporti con controllanti

I rapporti con il Comune di Milano sono attuati in base a contratti o convenzioni.

La voce "Debiti verso controllanti esigibili oltre l'esercizio successivo" comprende il debito che si collega ai rapporti con il Comune di Milano scaturenti dalla citata Convenzione e Concessione Amministrativa.

I ricavi e i costi

I ricavi e i costi sono stati determinati secondo il principio di competenza e prudenza, al netto di sconti e abbuoni e tenuto conto della correlazione fra costi e ricavi.

Imposte sul reddito

Le imposte vengono accantonate in base alle aliquote in vigore applicate ad una stima del reddito imponibile, tenuto conto della normativa in vigore al momento della predisposizione del Bilancio, nel rispetto del principio di competenza economica.

Le imposte differite o anticipate originanti dalle differenze temporanee tra il valore attribuito ad una attività o ad una passività secondo criteri civilistici ed il valore attribuito a quell'attività o a quella passività ai fini fiscali sono iscritte in base ai principi di prudenza e competenza.

Pertanto, le attività per imposte anticipate non vengono contabilizzate solo se non vi sia la ragionevole certezza del loro futuro recupero. Le passività per imposte differite non vengono contabilizzate qualora esistano scarse probabilità che tale debito insorga.

Stato Patrimoniale Attivo

B) IMMOBILIZZAZIONI

B)I- Immobilizzazioni immateriali

<i>(valori in migliaia di Euro)</i>	Diritti utilizz. opere dell'ingegno	Concess. Licenze e Marchi	Immob. in corso e acconti	Altre	Immobilizz. immateriale
COSTO STORICO	522	10	1.136	182	1.850
Svalutazioni precedenti	-	-	(1.116)	(32)	(1.148)
Ammortamenti precedenti	(476)	(2)	-	(150)	(628)
Saldo iniziale	46	8	20	-	74
Acquisizioni dell'esercizio	98	-	-	-	98
Ammortamenti dell'esercizio	(71)	(1)	-	-	(72)
SALDO FINALE	73	7	20	-	100

B)I-3) Diritti di brevetto e utilizzazione delle opere d'ingegno

L'incremento relativo ai diritti di brevetto e opere d'ingegno si riferisce principalmente all'implementazione dei software relativi a:

- gestione del Ciclo Passivo e Controllo di gestione per 15 migliaia di Euro;
- software per rilevamento prezzi e quantità merci per 21 migliaia di Euro;
- gestione del Patrimonio Immobiliare per 20 migliaia di Euro;
- software per Sito Web per 42 migliaia di Euro.

B)I-6) Immobilizzazioni in corso e acconti

Si riferiscono al progetto per il nuovo controllo accessi per 20 migliaia di Euro.

Rivalutazioni delle immobilizzazioni immateriali

Ai sensi dell'art. 2427 Codice Civile e dell'art. 10 della Legge 72/83, con riferimento alle immobilizzazioni immateriali iscritte in Bilancio si segnala che non sono state effettuate rivalutazioni di alcun genere.

B)II- Immobilizzazioni materiali

Il dettaglio delle immobilizzazioni materiali e dei relativi fondi di ammortamento al 31 Dicembre 2017, è riportato nelle tabelle che seguono:

<i>(valori in migliaia di Euro)</i>	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Attrezzature	Altri beni	Immobiliz. in corso	Immobilizz. materiali
COSTO STORICO	69.391	8.929	182	6.598	4.298	89.398
Rivalutazioni precedenti	165	-	-	428	-	593
Svalutazioni precedenti	-	(1.738)	-	(612)	(1.254)	(3.604)
Ammortamenti precedenti	(18.196)	(6.526)	(168)	(4.750)	-	(29.640)
Saldo iniziale	51.360	665	14	1.664	3.044	56.747
Incrementi dell'esercizio	515	366	-	60	72	1.013
Riclassifiche (-)	-	-	-	-	(2.918)	(2.918)
Riclassifiche (+)	2.007	911	-	-	-	2.918
Alienazioni dell'esercizio	-	(8)	-	-	-	(8)
Svalutazioni dell'esercizio	-	-	-	-	(2)	(2)
Decrementi dell'esercizio	-	-	-	-	(44)	(44)
Ammortamenti dell'esercizio	(2.392)	(286)	(3)	(108)	-	(2.789)
Rettifiche al fondo amm. per alienazioni/decr./svalut.	-	8	-	-	-	8
SALDO FINALE	51.490	1.656	11	1.616	152	54.925

B)II-1) Terreni e fabbricati

	Incrementi Fabbricati da Convenzione	Incrementi Fabbr. messa in secur. e man. piano 2012-2016	Palazzine Liberty	Fabbricati da Conc. Amm.va	Costruzioni Leggere	Terreni e Fabbricati
<i>(valori in migliaia di Euro)</i>						
COSTO STORICO	27.764	7.723	32.355	3	1.546	69.391
Rivalutazioni precedenti	165	-	-	-	-	165
Ammortamenti precedenti	(12.576)	(3.509)	(564)	(1)	(1.546)	(18.196)
Saldo iniziale	15.353	4.214	31.791	2	-	51.360
Incrementi dell'esercizio	156	359	-	-	-	515
Riclassifiche (+)	-	2.007	-	-	-	2.007
Decrementi dell'esercizio	-	-	-	-	-	-
Ammortamenti dell'esercizio	(843)	(1.417)	(130)	(2)	-	(2.392)
Rettifiche al fondo amm. per alienazioni/decr./svalut.	-	-	-	-	-	-
SALDO FINALE	14.666	5.163	31.661	-	-	51.490

Gli incrementi principali riguardano gli interventi su fabbricati come da “Piano di messa in sicurezza e mantenimento 2012-2016” per 359 migliaia di Euro, oltre alla riclassifica da immobilizzazioni in corso, per 2.007 migliaia di Euro, riferite all’investimento relativo al nuovo Mercato Carni, entrato in funzione nel mese di Aprile 2017.

I valori residui degli investimenti insistenti sui Mercati ex Carni ed ex Avicunicolo, sono stati interamente ammortizzati. Il presupposto alla base di tale politica di ammortamento è il principio contabile OIC 16 – Immobilizzazioni Materiali, alla specifica Ammortamenti. La sistematicità dell’Ammortamento, per tali Immobilizzazioni, deve infatti essere funzionale alla residua possibilità di utilizzazione dell’Immobilizzazione. La residua possibilità di utilizzazione dell’Immobilizzazione non è legata alla durata fisica dell’Immobilizzazione stessa, bensì alla sua durata economica, cioè al periodo in cui si prevede che il cespite sarà utile alla Società. Essendo l’Ex Mercato Carni ormai chiuso da diversi anni e l’Ex Mercato Avicunicolo ormai chiuso dall’Aprile 2017, a seguito dello spostamento di tutte le attività nel Nuovo Mercato Carni, l’utilità economica, per la Società, di questi due Ex Mercati è già terminata in modo definitivo. Le aree e i fabbricati costituenti i due Ex Mercati in questione, saranno inoltre oggetto di restituzione al Comune di Milano, come da esecuzione della Delibera N. 52/2010 e della Delibera del Consiglio Comunale n.12/2018.

Come nei precedenti esercizi, per quanto concerne le palazzine Liberty di proprietà della Società, poiché nel corso dell’esercizio sono state solo in parte occupate/locate a terzi, all’aliquota costante di ammortamento (3%) si è applicata una correlazione fisico-tecnica oggettiva, basata sui mq. realmente occupati/locati a terzi.

Ciò al fine di ripartire il costo pluriennale dell’immobilizzazione meglio rappresentando la cessione dell’utilità del cespite ai diversi esercizi della sua vita utile e di conseguenza l’effettivo utilizzo del bene nel processo produttivo.

Tra gli incrementi Fabbricati da Convenzione è incluso, come negli anni precedenti, il valore della piattaforma logistica di Ortolog, costruita nel Mercato Ortofrutticolo, il cui valore residuo al 31/12/2017 è pari a 905 migliaia di Euro e la cui contropartita è valorizzata nei debiti verso fornitori per un importo di 1.211 migliaia di Euro. Tale disallineamento del debito rispetto al cespite, è principalmente ascrivibile all’IVA. L’ammortamento del cespite e la riduzione del debito avvengono in modo lineare sull’intera durata del contratto di locazione.

B)II-2) Impianti e macchinari

<i>(valori in migliaia di Euro)</i>	Incrementi Imp. da Convenzione	Incrementi Imp. Refrigerante Frigomercato	Incrementi Imp. da Conc. Amm.va	Incrementi Imp. messa in secur. e man. piano 2012-2016	Tabelloni elettronici	Imp. telefonici
COSTO STORICO	6.847	39	53	520	303	509
Svalutazioni precedenti	(1.729)	-	-	-	(9)	-
Ammortamenti precedenti	(4.874)	(39)	(45)	(235)	(294)	(418)
Saldo iniziale	244	-	8	285	-	91
Incrementi dell'esercizio	162	-	-	129	-	1
Riclassifiche (+)	-	-	-	911	-	-
Alienazioni dell'esercizio	(3)	-	-	-	-	-
Ammortamenti dell'esercizio	(92)	-	(8)	(136)	-	(25)
Rettifiche al fondo amm. per alienazioni/decrem./svalut.	3	-	-	-	-	-
SALDO FINALE	314	-	-	1.189	-	67

Gli incrementi principali riguardano gli interventi su impianti come da “Piano di messa in sicurezza e mantenimento 2012-2016” per 129 migliaia di Euro, oltre alla riclassifica da immobilizzazioni in corso per 911 migliaia di Euro, riferite all’investimento relativo al nuovo Mercato Carni, entrato in funzione nel mese di Aprile 2017.

B)II-3) Attrezzature

(valori in migliaia di Euro)

	Attrezzature
COSTO STORICO	182
Ammortamenti precedenti	(168)
Saldo iniziale	14
Incrementi dell'esercizio	-
Ammortamenti dell'esercizio	(3)
SALDO FINALE	11

B)II-4) Altri beni

	Beni da convenzione e conc. amm.va	Valore revoca concessione 1960	Macchine elettroniche da ufficio	Mobili	Arredi
<i>(valori in migliaia di Euro)</i>					
COSTO STORICO	2.350	1.421	345	454	143
Rivalutazioni precedenti	428	-	-	-	-
Svalutazioni precedenti	(569)	-	-	-	-
Ammortamenti precedenti	(1.312)	(810)	(255)	(435)	(141)
Saldo iniziale	897	611	90	19	2
Incrementi dell'esercizio	-	-	15	6	39
Ammortamenti dell'esercizio	(38)	(27)	(31)	(6)	(4)
SALDO FINALE	859	584	74	19	37

B)II-5) Immobilizzazioni materiali in corso e acconti

<i>(valori in migliaia di Euro)</i>	Cantieri Nuovi Mercati	Progetto adeguamento M. Ortofrutticolo	Progetto parcheggio Area TIR	Immobiliz. materiali in corso	Immobilizz. in corso e acconti
COSTO STORICO	228	813	149	3.108	4.298
Svalutazioni precedenti	(228)	(813)	(149)	(64)	(1.254)
Saldo iniziale	-	-	-	3.044	3.044
Incrementi dell'esercizio	-	-	-	72	72
Riclassifiche (-)	-	-	-	(2.918)	(2.918)
Svalutazioni dell'esercizio	-	-	-	(2)	(2)
Decrementi dell'esercizio	-	-	-	(44)	(44)
SALDO FINALE	-	-	-	152	152

- Le immobilizzazioni in corso residue pari a 152 migliaia di Euro si riferiscono principalmente:
- per 55 migliaia di Euro ai lavori per la realizzazione di due nuovi punti vendita nel Mercato Floricolo per 51 migliaia di Euro al progetto di adeguamento impiantistico e riutilizzo dei sotterranei del Palazzo Affari;
 - per 25 migliaia di Euro all'attività di engineering relativa al progetto dei nuovi sistemi di ticketing e controllo varchi;
 - per 10 migliaia di Euro ai lavori per la realizzazione di nuovo tornello alla porta di ingresso ai mercati identificata con il numero 5.

Rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali

Ai sensi dell'art. 2427 Codice Civile e dell'art. 10 della Legge 72/83, con riferimento alle immobilizzazioni materiali iscritte in Bilancio si segnala che non sono state effettuate rivalutazioni di alcun genere.

B)III- Immobilizzazioni finanziarie

B)III-2dbis) Crediti verso altri (oltre esercizio successivo)

<i>(valori in migliaia di Euro)</i>	Depositi Cauzionali	F.do Consorzio MM/Sogemi	F.do Consortile Infomercati	F.do Consortile MilanoSistema	F.do Italmercati Rete d'Imprese	Totale crediti verso altri
COSTO STORICO	1	4	7	25	1	38
Rivalutazioni precedenti	-	7	-	-	-	7
Svalutazioni precedenti	-	(11)	-	-	-	(11)
Saldo iniziale	1	-	7	25	1	34
Incrementi dell'esercizio	-	-	-	-	-	-
SALDO FINALE	1	-	7	25	1	34

Il Consorzio Milanosistema è in fase di liquidazione. Il credito relativo al Fondo Consortile di 25 migliaia di Euro trova compensazione con il debito v/fornitore per pari importo. Dalle informazioni ottenute dal Liquidatore, da tale procedura non emergeranno passività da parte dei consorziati.

C) Attivo Circolante

C)II- Crediti

<i>(valori in migliaia di Euro)</i>	Saldo al 31.12.2017	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	oltre 5 esercizi
Crediti verso clienti	600	507	79	14
Altri	634	446	188	-
TOTALE CREDITI	1.234	953	267	14

C)II-1) Crediti verso clienti

<i>(valori in migliaia di Euro)</i>	Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazione
Crediti verso clienti (al lordo del Fondo Svalutazione Crediti)	2.748	3.146	(398)
Fondo Svalutazione Crediti	(2.148)	(2.583)	435
TOTALE CREDITI VERSO CLIENTI	600	563	37

La variazione in diminuzione dei crediti verso clienti, intervenuta nel corso dell'esercizio, è imputabile al generale miglioramento degli incassi.

Si precisa che i crediti sono tutti verso clienti nazionali.

La movimentazione del fondo è la seguente:

<i>(valori in migliaia di Euro)</i>	F.do rischi su crediti
Saldo al 31.12.2016	2.583
Accantonamento	-
Storni	(139)
Utilizzi	(296)
Saldo al 31.12.2017	2.148

Il fondo svalutazione crediti è stato adeguato per (139) migliaia di Euro, sulla base all'analisi delle posizioni a credito, a seconda del probabile recupero dello stesso, tenuto conto delle informazioni in possesso della Società e di quelle fornite dai legali incaricati della gestione delle azioni intraprese nei confronti di alcuni clienti.

Gli utilizzi riguardano la chiusura di posizioni creditorie ritenute non più recuperabili nonché di crediti relativi a fallimenti per i quali è stata dichiarata la chiusura definitiva.

C)II-4) Crediti verso imprese controllanti

<i>(valori in migliaia di Euro)</i>	Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazione
Crediti verso controllanti entro l'esercizio successivo			
Crediti verso Comune di Milano	-	820	(820)
TOTALE CREDITI VERSO CONTROLLANTI	-	820	(820)

Il credito verso il Comune di Milano per il corrispettivo riferito all'anno 2016 del contratto di servizio, relativo all'apertura al pubblico dei Mercati Generali di Milano, è stato interamente incassato nel corso dell'esercizio.

C)II-5bis) Crediti tributari

<i>(valori in migliaia di Euro)</i>	Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazione
Crediti tributari entro l'esercizio successivo			
Crediti per Imposta di registro richiesta a rimborso	2	3	(1)
Crediti tributari da Comercati 2000	33	33	-
Crediti per interessi su Cred. trib. Comercati 2000	24	25	(1)
Crediti per acconto IRAP	15	10	5
Crediti per IVA	-	106	(106)
Crediti IRAP per eccedenza ACE	174	140	34
Totale crediti tributari entro l'esercizio successivo	248	317	(69)
Crediti tributari oltre l'esercizio successivo			
Crediti IRAP per eccedenza ACE oltre eserc.succ.	-	55	(55)
Totale crediti tributari oltre l'esercizio successivo	-	55	(55)
TOTALE CREDITI TRIBUTARI	248	372	(124)

Tutti i crediti sono verso soggetti nazionali.

C)II-5 ter) Imposte anticipate

<i>(valori in migliaia di Euro)</i>	Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazione
Imposte anticipate oltre l'esercizio successivo			
Crediti imposte anticipate IRES	188	212	(24)
Crediti imposte anticipate IRAP	-	-	-
Totale imposte anticipate oltre l'esercizio successivo	188	212	(24)
TOTALE IMPOSTE ANTICIPATE	188	212	(24)

La tabella seguente mostra la composizione dei crediti per imposte anticipate:

<i>(valori in migliaia di Euro)</i>	IRES			IRAP		Totale
	Imponibile	Aliquota	IRES anticipata	Aliquota	IRAP anticipata	
Fondo svalutazione crediti tassato	741	24,0%	178	-	-	178
Fondo rischi diversi ed oneri	15	24,0%	4	-	-	4
Prestazioni di terzi amministratori	11	24,0%	3	-	-	3
Tasse indeducibili	14	24,0%	3	-	-	3
Totale crediti per imposte anticipate	781		188	-	-	188

Con riferimento alla fiscalità anticipata, si precisa che le aliquote fiscali utilizzate per il calcolo della fiscalità anticipata sono quelle previste dalla vigente normativa, e quindi il 24% ai fini Ires ed il 3,9% ai fini Irap.

Sotto un profilo informativo, si rammenta che la fiscalità anticipata attualmente stanziata in bilancio, come dettagliata nella sua composizione nella precedente tabella, è significativamente inferiore a quella potenzialmente disponibile.

Infatti, in linea teorica, le imposte anticipate attive potrebbero ammontare ad un totale pari a 2.564 migliaia di Euro, così riferibili:

- per 512 migliaia di Euro a variazioni temporanee relative ad accantonamenti tassati a f.do svalutazione crediti;
- per 395 migliaia di Euro a variazioni temporanee relative ad accantonamenti tassati a fondi rischi ed oneri;
- per 1.422 migliaia di Euro alle perdite fiscali determinatesi fino al 31.12.2017 ed al netto degli utilizzi riferibili a tale data;
- per 778 migliaia di Euro al beneficio fiscale dell'ACE (aiuto alla crescita economica);
- per 7 migliaia di Euro su variazioni fiscali temporanee di minor rilevanza dell'esercizio corrente.

Così come effettuato nei precedenti esercizi, nel rispetto del principio di prudenza, tenuto conto dell'evoluzione dei rischi nonché alle previsioni reddituali della Società, tali imposte anticipate teoriche non sono state stanziate in bilancio in quanto dalle analisi effettuate, il loro recupero non è considerato ragionevolmente certo in un lasso temporale di breve/medio termine.

C)II-5 quater) Crediti verso altri

<i>(valori in migliaia di Euro)</i>	Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazione
Crediti verso altri entro l'esercizio successivo			
Crediti vs dipendenti per prestiti	9	18	(9)
Crediti diversi	184	205	(21)
Crediti per rimborso sinistri	5	9	(4)
Crediti verso INAIL	-	1	(1)
Totale crediti verso altri entro l'esercizio successivo	198	233	(35)
TOTALE CREDITI VERSO ALTRI	198	233	(35)

I crediti diversi includono:

- 178 migliaia di Euro concernenti i crediti verso gli inquilini di Via Vismara per i quali sono stati condannati al pagamento dal Tribunale di Milano, e riferibili alle indennità per occupazione di fatto degli anni pregressi. Tali crediti, pari a 156 migliaia di Euro nel 2016, hanno subito un incremento nel corso dell'esercizio per 57 migliaia di Euro, relativamente alla condanna emessa dal Tribunale di Milano nei confronti di un nuovo soggetto, ed un decremento di 35 migliaia di Euro per lo storno della quota riferibile ad un inquilino verso il quale è risultato infruttuosa qualsiasi azione di recupero delle somme dovute.

Il relativo fondo rischi diversi, istituito nei precedenti esercizi per la probabile difficoltà nel recupero di tali crediti, ha subito le medesime variazioni durante l'esercizio e risulta di un importo pari ai crediti stessi.

C) IV- Disponibilità liquide

<i>(valori in migliaia di Euro)</i>	Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazione
Depositi bancari e postali	5.591	2.936	2.655
Denaro e valori in cassa	19	16	3
TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE	5.610	2.952	2.658

I depositi bancari al 31 Dicembre 2017 ammontano a 5.591 migliaia di Euro e includono, per 744 migliaia di Euro, il conto corrente dedicato ai versamenti per depositi cauzionali, effettuati dai clienti a fronte di contratti attivi per l'assegnazione di spazi nei mercati.

D) Ratei e risconti attivi

<i>(valori in migliaia di Euro)</i>	Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazione
Ratei attivi	-	-	-
Risconti attivi	76	45	31
TOTALE RATEI E RISCONTI ATTIVI	76	45	31

Non vi sono ratei e risconti con durata superiore a 5 anni.

La tabella che segue mostra la composizione dei risconti attivi:

Dettaglio risconti attivi

<i>(valori in migliaia di Euro)</i>	Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazione
Assicurazioni	31	12	19
Canoni per siti web/banche dati	8	10	(2)
Canoni assistenze	17	17	-
Gasolio per riscaldamento	6	-	6
Altro	14	6	8
Totale risconti attivi	76	45	31

Stato Patrimoniale Passivo

A) Patrimonio Netto

Di seguito è esposto il prospetto delle variazioni delle voci di patrimonio netto intervenute nel periodo:

	Capitale Sociale	Riserva legale	Riserva per versam.soci in c/futuro aum. capitale	Riserva Straord.	Utili (perdite) d'esercizio	Totale Patrimonio Netto
<i>(valori in migliaia di Euro)</i>						
Patrimonio netto 31.12.2013	22.500	443	17.900	4.035	(1.336)	43.542
Variazioni di capitale	-	-	-	-	-	-
Copertura Perdite	-	-	-	(1.336)	1.336	-
Destinazione dell'utile/perdita	-	-	-	-	-	-
Utile (perdita) dell'esercizio	-	-	-	-	30	30
Patrimonio netto 31.12.2014	22.500	443	17.900	2.699	30	43.572
Variazioni di capitale	-	-	300	-	-	300
Copertura Perdite	-	-	-	-	-	-
Destinazione dell'utile/perdita	-	2	-	28	(30)	-
Utile (perdita) dell'esercizio	-	-	-	-	138	138
Patrimonio netto 31.12.2015	22.500	445	18.200	2.727	138	44.010
Variazioni di capitale	-	-	3.000	-	-	3.000
Copertura Perdite	-	-	-	-	-	-
Destinazione dell'utile/perdita	-	7	-	131	(138)	-
Utile (perdita) dell'esercizio	-	-	-	-	202	202
Patrimonio netto 31.12.2016	22.500	452	21.200	2.858	202	47.212
Variazioni di capitale	-	-	730	-	-	730
Copertura Perdite	-	-	-	-	-	-
Destinazione dell'utile/perdita	-	10	-	192	(202)	-
Utile (perdita) dell'esercizio	-	-	-	-	48	48
Patrimonio netto 31.12.2017	22.500	462	21.930	3.050	48	47.990

Al 31 Dicembre 2017 il Capitale Sociale interamente sottoscritto e versato è pari a 22.500 migliaia di Euro, diviso in n° 259.136.735 azioni ordinarie prive di valore nominale.

Nel corso dell'esercizio è stato destinato l'utile dell'esercizio precedente, di complessivi 202.012 Euro, per 10.101 Euro a riserva legale e per 191.911 Euro a riserva straordinaria non distribuibile. Nel corso dell'esercizio, l'azionista Comune di Milano ha provveduto ad effettuare un versamento nelle casse della Società, per 730 migliaia di Euro, in conto futuro aumento di capitale, in aderenza al disposto della delibera n. 6 approvata dal Consiglio comunale di Milano in data 16/02/2012, con la quale lo stesso Consiglio ha approvato il piano di messa in sicurezza e mantenimento dei mercati generali di Milano e di riorganizzazione della Società. Tale apporto riguarda la copertura finanziaria relativa all'avanzamento della realizzazione degli investimenti della messa in sicurezza delle infrastrutture dei mercati.

Non risultano emesse né azioni di godimento né obbligazioni convertibili.

Di seguito riportiamo l'analisi della natura delle riserve:

Natura / descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
				Per copertura perdite	Per altre ragioni
Capitale sociale	22.500				
Riserve di capitale					
Riserva da sovrapprezzo azioni	-	A B	-		
Riserva legale	-	B			
Riserva da conferim. In natura	-	A B	-		
Vers.Soci in c/futuro aum.Cap. Soc.	21.930	A	21.930		
Riserva di rivalutaz. L.413/91	-	B			
Riserve di utili					
Riserva legale	462	B	462		
Riserva straordinaria	3.050	A B	3.050	-	
Utili a nuovo	48	A B C			
Totale	47.990		25.442	-	-
Quota non distribuibile			25.442		
Residua quota distribuibile			-		

Legenda:

A: per aumento di capitale

B: per copertura perdite

C: per distribuzione ai Soci

B) Fondi per rischi ed oneri

<i>(valori in migliaia di Euro)</i>	Saldo al 31.12.2016	Accantonamenti	Utilizzi / Storni	Saldo al 31.12.2017
Altri Fondi				
Fondo per rischi diversi	1.692	421	(511)	1.602
Fondo oneri futuri	419	10	(385)	44
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI	2.111	431	(896)	1.646

La voce Fondi per rischi diversi include:

- 960 migliaia di Euro per rischio danni Comavicola;
- 178 migliaia di Euro per rischio connesso al recupero dei crediti verso gli inquilini di Via Vismara per indennità per occupazioni di fatto, sulla base delle sentenze emesse dal Tribunale di Milano;
- 90 migliaia di Euro quale rischio per rimborso abbonamenti pagati dai Produttori terra dal 5/2/10 al 2013 a seguito sentenza TAR al ricorso promosso dagli stessi Produttori per i nuovi canoni;
- 364 migliaia di Euro per IMU/TASI, in virtù dell'avviso di accertamento catastale che la Società ha ricevuto in data 19 Settembre 2017 e per il quale ha deliberato di soprassedere dal pagamento dell'imposta IMU/TASI, così come determinata in virtù del nuovo accertamento, entro il termine del 18 Dicembre 2017, provvedendo ad accantonare un fondo rischi pari al valore dell'imposta in discorso riferita al quarto trimestre 2017.

L'utilizzo pari a (511) migliaia di Euro riguarda principalmente:

- (290) migliaia di Euro a seguito chiusura del contenzioso con un cliente del Mercato Ittico che aveva promosso ricorso avanti al Tar, con richiesta di risarcimento danni per la revoca della concessione;
- (50) migliaia di Euro a seguito definizione transattiva con il cliente a cui il Tribunale di Milano aveva riconosciuto la restituzione di un importo da parte della Società;
- (55) migliaia di Euro per storno sovraccantonamento a seguito definizione con MM S.p.A., avvenuta con scrittura privata del 17/1/18, del valore relativo ai costi di progettazione per le opere riguardanti gli adeguamenti viabilistici relativi al vecchio Piano industriale del 2011;
- (80) migliaia di Euro per riclassifica a debito a breve verso MM S.p.A., a seguito definizione, avvenuta con scrittura privata del 17/1/18, del valore relativo ai costi di progettazione per le opere riguardanti gli adeguamenti viabilistici relativi al vecchio Piano industriale del 2011;
- (35) migliaia di Euro per storno accantonamento relativo al rischio connesso al recupero del credito verso un inquilino di Via Vismara, per indennità per occupazione di fatto, risultato impossibile da incassare.

Il fondo oneri futuri pari ad Euro 44 migliaia di Euro include principalmente:

- 21 migliaia di Euro relative alla stima del possibile onere a carico della Società relativamente ad un contenzioso presso la Commissione Tributaria Centrale per una vecchia pratica Irpeg/Ilor del 1979, la cui controversia è stata discussa in data 27/9/12 e la relativa sentenza depositata in data 10/10/12. La sentenza ha confermato quella originaria del 1987, che comporterebbe una potenziale passività di circa 21 migliaia di Euro.

L'utilizzo pari a (385) migliaia di Euro riguarda principalmente gli interventi manutentivi effettuati nelle aree mercatali, ammontanti a (360) migliaia di Euro e principalmente finalizzati al rifacimento di parte degli asfalti dei mercati.

C) Trattamento di fine rapporto

Il fondo di trattamento di fine rapporto rappresenta il debito della Società al 31 Dicembre 2006 per anzianità ed indennità di risoluzione dei rapporti verso i dipendenti in forza al 31 Dicembre 2017.

Il trattamento di fine rapporto maturato nell'esercizio, come da scelta dei singoli lavoratori, è stato mantenuto in azienda e quindi versato al Fondo di Tesoreria istituito dall'INPS tranne per l'unico dipendente che ha esercitato l'opzione per la destinazione ad un Fondo Pensione.

L'accantonamento dell'esercizio al fondo TFR è pari alla sola rivalutazione del fondo esistente al 31.12.2006, al netto dell'imposta sostitutiva.

<i>(valori in migliaia di Euro)</i>	Saldo al 31.12.2016	Accan.to	Anticipi	Utilizzi	Saldo al 31.12.2017
Dirigenti	-	-	-	-	-
Quadri	81	1	-	(81)	1
Impiegati	891	14	-	(68)	837
TOTALE T.F.R.	972	15	-	(149)	838

D) Debiti

La suddivisione dei debiti per tipologia e scadenza è la seguente:

<i>(valori in migliaia di Euro)</i>	Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazione
Totale debiti verso Soci per finanziamenti	2.500	2.500	-
entro l'esercizio successivo	800	-	800
oltre esercizio successivo	1.700	2.500	(800)
Totale debiti verso fornitori	3.609	4.169	(560)
entro l'esercizio successivo	2.534	2.958	(424)
oltre esercizio successivo	543	543	-
oltre 5 anni	532	668	(136)
Totale debiti verso controllanti	2.694	2.694	-
entro l'esercizio successivo	56	56	-
oltre esercizio successivo	2.638	2.638	-
Totale debiti verso imprese sottoposte al controllo di controllanti	286	47	239
entro l'esercizio successivo	286	47	239
oltre esercizio successivo	-	-	-
Totale debiti tributari	132	154	(22)
entro l'esercizio successivo	132	154	(22)
oltre esercizio successivo	-	-	-
Totale debiti previdenziali	223	217	6
entro l'esercizio successivo	223	217	6
oltre esercizio successivo	-	-	-
Totale altri debiti	1.299	1113	186
entro l'esercizio successivo	484	442	42
oltre esercizio successivo	815	671	144
TOTALE DEBITI	10.743	10.894	(151)

D)3) Debiti verso Soci per finanziamenti

<i>(valori in migliaia di Euro)</i>	Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazione
Debiti verso soci per finanziamenti entro l'esercizio successivo			
Comune di Milano per finanziamento	500	-	500
Comune di Milano per finanziamento per lavori di messa in sicurezza mercati	300	-	300
Totale debiti verso soci per finanziamenti entro l'esercizio successivo	800	-	800
Debiti verso soci per finanziamenti oltre l'esercizio successivo			
Comune di Milano per finanziamento	-	500	(500)
Comune di Milano per finanziamento per lavori di messa in sicurezza mercati	1.700	2.000	(300)
Totale debiti verso soci per finanziamenti oltre l'esercizio successivo	1.700	2.500	(800)
TOTALE DEBITI VERSO SOCI PER FINANZIAMENTI	2.500	2.500	-

I debiti verso Soci per finanziamenti riguardano:

- il debito nei confronti del Comune di Milano per finanziamento erogato una tantum in data 26 Gennaio 2010 per 500 migliaia di Euro.
- il debito nei confronti del Comune di Milano per finanziamento finalizzato agli interventi di messa in sicurezza dei mercati ed erogato in base allo stato di avanzamento dei lavori effettuati dalla Società sino alla concorrenza di 2.000 migliaia di Euro. L'ultima erogazione a completamento del finanziamento è avvenuta nel 2012.

In virtù della delibera del Consiglio Comunale n.12 del 19/02/2018, che ha approvato la proposta di rimborso dei finanziamenti presentata dalla Società, che prevede i seguenti termini di rimborso:

- 800 mila Euro rispettivamente negli anni 2018 e 2019 (dicembre)
- 900 mila Euro nell'anno 2020 (dicembre),

si è proceduto alla riclassificazione della quota di rimborso prevista per il 2018 nei debiti a breve. Agli importi di capitale da rimborsare, verranno inoltre riconosciuti gli interessi maturati nel corso dei medesimi anni, al tasso di interesse pari all'Euribor a tre mesi, indentificato il primo giorno di ogni trimestre solare di riferimento, solo se positivo.

D)4) Debiti verso Banche

Alla data di bilancio, così come nel precedente esercizio, non vi sono debiti verso istituti bancari. I fidi concessi dal sistema bancario alla Società (non garantiti) al 31 Dicembre 2017, ammontano a 5.400 migliaia di Euro e sono accesi con 3 istituti di credito. I fidi non sono stati utilizzati, alla data di bilancio.

Sui conti correnti passivi maturano interessi a tassi di mercato.

D)7) Debiti verso fornitori

<i>(valori in migliaia di Euro)</i>	Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazione
Debiti verso fornitori	2.823	2.710	113
Fatture da ricevere	786	1.459	(673)
TOTALE DEBITI VERSO FORNITORI	3.609	4.169	(560)

I debiti verso fornitori comprendono:

- il debito a scadere verso Ortolog S.r.l. (1.211 migliaia di Euro) relativo alla fatturazione per la costruzione della piattaforma logistica, da rimborsare in quote trimestrali entro il 1 Ottobre 2026. Tale debito viene regolarmente compensato con l'emissione delle fatture attive trimestrali relative al canone di locazione, di cui al contratto in essere tra le parti. L'eccedenza di valore del canone rispetto alla compensazione del debito, rappresenta la pura redditività locativa del cespite;
- i debiti verso fornitori per il saldo delle attività di realizzazione del Nuovo Mercato Carni (246 migliaia di Euro), liquidati agli inizi del 2018;
- i debiti verso altri fornitori afferenti la normale attività gestionale (2.152 migliaia di Euro).

Si precisa che i debiti sono tutti verso fornitori nazionali.

D)11) Debiti verso Controllanti

<i>(valori in migliaia di Euro)</i>	Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazione
Debiti verso controllanti entro l'esercizio successivo			
Comune di Milano	56	56	-
Totale debiti verso controllanti entro l'esercizio successivo	56	56	-
Debiti verso controllanti oltre l'esercizio successivo			
Fondo convenzione 1980	2.610	2.610	-
Comune di Milano – Debito per Interessi su finanziamenti Soci	28	28	-
Totale debiti verso controllanti oltre l'esercizio successivo	2.638	2.638	-
TOTALE DEBITI VERSO CONTROLLANTI	2.694	2.694	-

I debiti verso il Comune di Milano entro l'esercizio successivo, includono la quota di interessi passivi, da rimborsare entro il 2018, a valere sui finanziamenti erogati per complessivi 2,5 milioni di Euro, che alla data di bilancio ammontano a 25 migliaia di Euro.

Con riferimento al Fondo Convenzione 1980, iscritto in Bilancio sin dal 1980 quale "Debito verso Controllanti", in linea con quanto fatto e approfondito con il supporto di legali e professionisti nei passati esercizi, si è mantenuta tale posta in Bilancio, per principio di continuità di esposizione e di prudenza, in attesa che la auspicata formalizzazione di nuovi Atti fra Comune di Milano e la Società, possa renderne possibile una riconsiderazione tale da poter formulare una proposta motivata del trattamento contabile da applicare.

L'esecuzione della Delibera di Consiglio Comunale n.12 del 19 Febbraio 2018, sospensivamente condizionata dalla dimostrazione, da parte della Società, di aver conseguito la disponibilità di un Istituto di Credito a finanziare la quota di Investimenti non coperta dalle risorse finanziarie pubbliche, nei 18 mesi successivi alla data del 19/02/2018, potrà portare ad una riconsiderazione puntuale di questa posta di bilancio, così da poter formulare definitivamente una proposta motivata del trattamento contabile da applicare alla stessa.

Tra i debiti oltre l'esercizio successivo figurano 28 migliaia di Euro per interessi, da riconoscere con decorrenza Dicembre 2018 sui finanziamenti erogati dal Comune di Milano, come da allegato piano di rimborso alla delibera del Consiglio Comunale di Milano n. 12 del 19/02/2018.

D)11 bis) Debiti verso imprese sottoposte al controllo di controllanti

<i>(valori in migliaia di Euro)</i>	Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazione
Debiti v/ imprese sottoposte al controllo di controllanti entro l'esercizio successivo			
MM S.P.A.	286	47	239
TOTALE DEBITI VERSO IMPRESE SOTTOPOSTE AL CONTROLLO DI CONTROLLANTI	286	47	239

Trattasi dei debiti verso la MM S.p.A. relativamente a:

- 235 migliaia di Euro quale valore relativo ai costi di progettazione per le opere riguardanti gli adeguamenti viabilistici relativi al vecchio Piano industriale del 2011, a seguito definizione avvenuta con scrittura privata del 17/1/18;
- 51 migliaia di Euro per la fornitura di acqua potabile.

D)12) Debiti tributari

<i>(valori in migliaia di Euro)</i>	Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazione
IRPEF lavoratori dipendenti	106	97	9
IRPEF lavoratori autonomi	1	8	(7)
Tassa raccolta rifiuti	-	43	(43)
Debiti tributari	13	2	11
Ritenute IRPEF accertate	11	3	8
IRPEF Assim.Lav.Dip/Co.Co.Co.	-	-	-
Addizionale IRPEF	1	1	-
TOTALE DEBITI TRIBUTARI	132	154	(22)

D)13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

<i>(valori in migliaia di Euro)</i>	Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazione
I.N.P.S.	105	103	2
Fondo assistenza previdenza dirigenti	10	6	4
Fondo assistenza sanitaria dirigenti	5	3	2
Contributi sindacali	1	1	-
I.N.P.S. lavoro autonomo	2	3	(1)
Contributi 13°, 14°, ferie e R.F.	75	77	(2)
Fondo Tesoreria INPS	25	24	1
TOTALE DEBITI VERSO ISTIT. DI PREV. E SICUR. SOCIALE	223	217	6

D)14) Altri debiti

<i>(valori in migliaia di Euro)</i>	Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazione
Altri debiti entro l'esercizio successivo			
Depositi cauzionali concessioni cessate	21	18	3
Debiti vs dipendenti per 13°, 14°, ferie e R.F.	313	313	-
Interessi su depositi cauzionali	67	68	(1)
Debiti v/dipendenti per missioni e viaggi	-	1	(1)
Carte di credito	1	2	(1)
Debiti v/Fondi Previdenza complementari	1	1	-
Debiti per IVA	58	-	58
Debiti diversi	23	39	(16)
Totale altri debiti entro l'esercizio successivo	484	442	42
Altri debiti oltre l'esercizio successivo			
Depositi cauzionali Mercato Ortofrutticolo	23	25	(2)
Depositi cauzionali Ex Mercato Avicunicolo	3	4	(1)
Depositi cauzionali Mercato Ittico	2	2	-
Depositi cauzionali gare diverse	4	-	4
Depositi cauzionali locazioni	5	5	-
Depositi cauzionali per contratti su c/c dedicato	745	635	110
Depositi cauzionali su tessere	33	-	33
Totale altri debiti oltre l'esercizio successivo	815	671	144
TOTALE ALTRI DEBITI	1.299	1.113	186

Oltre a quelli sopra menzionati non vi sono debiti con durata superiore a 5 anni.

E) Ratei e risconti passivi

<i>(valori in migliaia di Euro)</i>	Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazione
Ratei Passivi	259	274	(15)
Risconti Passivi	502	587	(85)
TOTALE RATEI E RISCONTI PASSIVI	761	861	(100)

Le tabelle di seguito esposte riportano il dettaglio dei ratei e risconti passivi:

Dettaglio ratei passivi

<i>(valori in migliaia di Euro)</i>	Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazione
Interessi su c/c bancari	-	3	(3)
Conguagli assicurativi e franchigie	45	44	1
Spese per servizi bancari	9	11	(2)
Accantonamento premialità e parte variabile ai dipendenti	185	168	17
Altro	20	48	(28)
Totale ratei passivi	259	274	(15)

Non vi sono ratei con durata superiore a 5 anni.

Dettaglio risconti passivi

<i>(valori in migliaia di Euro)</i>	Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazione
Abbonamenti parcheggi automezzi	330	325	5
Concessioni e uffici	8	4	4
Altro	164	258	(94)
Totale risconti passivi	502	587	(85)

L'importo di 164 migliaia di Euro nella voce 'Altro', riguarda principalmente la fatturazione anticipata a clienti di ricavi solo parzialmente relativi all'esercizio 2017, tra cui fees d'ingresso per 143 migliaia di Euro.

Il criterio di calcolo delle competenze delle fees d'ingresso per le nuove assegnazioni di punti vendita, è stato modificato a partire dal mese di Luglio 2017, a seguito delibera della Commissione di Mercato del 25/7/17 che ha definito la rideterminazione, per il solo Mercato Ortofrutticolo, delle fees d'ingresso.

Rendiconto Finanziario dell'Esercizio 2017

	31/12/2017	31/12/2016
A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	47.647	202.012
Imposte sul reddito	45.708	35.256
Interessi passivi/(interessi attivi)	(7.772)	(62.903)
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	85.583	174.365
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	446.173	109.399
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.860.902	3.187.672
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	1.600	-
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	3.308.675	3.297.071
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del Capitale circolante netto	3.394.258	3.471.436
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti e soc. del gruppo	782.695	460.092
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori e soc. del gruppo	(320.046)	(742.990)
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	(30.426)	10.460
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	(100.225)	(407.538)
Altri Decrementi/(incrementi) del capitale circolante netto	374.530	423.415
Totale variazioni del capitale circolante netto	706.528	(256.561)
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	4.100.786	3.214.875
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	7.772	62.903
(Imposte pagate)	(67.543)	(70.172)
(Utilizzo dei fondi)	(1.045.415)	(283.532)
Totale altre rettifiche	(1.105.186)	(290.801)
Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	2.995.600	2.924.074
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	2.995.600	2.924.074
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali	(969.492)	(2.540.150)
(Investimenti)	(917.133)	(2.348.114)
Disinvestimenti	(52.359)	(192.036)
Immobilizzazioni immateriali	(98.065)	(22.688)
(Investimenti)	(98.065)	(22.688)
Disinvestimenti	-	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(1.067.557)	(2.562.838)
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	-	(963.271)
Mezzi propri		
Versamento Soci in c/futuro aumento capitale	730.000	3.000.000
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	730.000	2.036.729
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	2.658.043	2.397.965
Disponibilità liquide al 1 gennaio	2.951.617	553.652
Depositi bancari e postali	2.935.524	543.939
Danaro e valori in cassa	16.093	9.713
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	2.951.617	553.652
Disponibilità liquide al 31 dicembre	5.609.660	2.951.617
Depositi bancari e postali	5.590.569	2.935.524
Danaro e valori in cassa	19.091	16.093
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	5.609.660	2.951.617
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide	2.658.043	2.397.965

Impegni, garanzie e passività potenziali

<i>(valori in migliaia di Euro)</i>	Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazione
Garanzie prestate a terzi:			
- Fidejussione a Regione Lombardia	1	1	-
- Fidejussione a Agenzia Entrate (ex Sogemi Food Srl)	-	-	-
Totale garanzie prestate a terzi	1	1	-
Garanzie ricevute da terzi:			
- Fidejussioni da fornitori	3.084	2.684	400
- Fidejussioni da clienti	1.082	1.244	(162)
- Altre garanzie	45	79	(34)
Totale garanzie ricevute da terzi	4.211	4.007	204
Altri			
- Controllanti c/impegni di spesa ex delibera Consiglio Comunale del 16 Febbario 2012	6.270	7.000	(730)
Totale altri	6.270	7.000	(730)
TOTALE IMPEGNI, GARANZIE E PASSIVITA' POTENZIALI	10.482	11.008	(526)

Con riferimento alle Garanzie prestate a terzi si rileva che:

- Rimane in essere la fideiussione di 1 migliaio di Euro a favore della Regione Lombardia per la concessione di derivazioni pozzi.

Con riferimento alle Garanzie ricevute da terzi si distingue tra:

- Fideiussioni ricevute da fornitori per un importo pari a 3.084 migliaia di Euro e da clienti per 1.082 migliaia di Euro.
(A fronte di contratti di fornitura servizi e di contratti attivi di assegnazione Spazi).
- Altre garanzie costituite da cauzioni diverse in depositi vincolati per 45 migliaia di Euro.
(A fronte contratti attivi di assegnazione Spazi).

Con riferimento alla voce Altri, la stessa rappresenta l'impegno di spesa residuo al 31/12/17 relativo alle erogazioni che il Comune di Milano dovrà effettuare a alla Società nell'ambito del piano pluriennale di messa in sicurezza e mantenimento dei mercati generali di Milano e di riorganizzazione di la Società, come deliberato dal Consiglio Comunale di Milano in data 16/2/2012.

In data 3 Marzo 2017 il Comune di Milano ha versato 730 migliaia di Euro riducendo tale impegno a 6.270 migliaia di Euro.

Conto Economico

L'abrogazione dell'aggregato E) del conto economico, contenuta nell'art. 6 del D.lgs 139/2015, ha imposto la riclassificazione per natura degli oneri e proventi straordinari.

Nel prospetto qui sotto riportato, vengono sintetizzate tutte le voci di conto economico movimentante nel corso dell'esercizio, con evidenza di quelle interessate dalle riclassifiche delle poste straordinarie, sia del corrente anno che del 2016.

Riclassifica partite straordinarie

	Saldo di bilancio		Saldo contabile		Riclass. poste straordinarie	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
A) VALORE DELLA PRODUZIONE	13.829.144	13.859.288	13.715.584	13.738.763	113.560	120.525
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	12.510.870	12.407.952	12.454.294	12.407.952	56.576	-
5) Altri ricavi e proventi	1.318.274	1.451.336	1.261.290	1.330.811	56.984	120.525
B) COSTI DELLA PRODUZIONE	13.743.561	13.684.923	13.779.686	13.887.106	(36.125)	(202.183)
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	94.587	87.012	94.556	87.012	31	-
7) Per servizi	6.661.836	6.512.076	6.684.858	6.542.671	(23.022)	(30.595)
8) Per godimento di beni di terzi	56.797	59.898	56.262	54.954	535	4.944
9) Per il personale:	3.089.206	3.059.194	3.089.206	3.141.826	-	(82.632)
a) Salari e stipendi	2.236.058	2.198.084	2.236.058	2.264.266	-	(66.182)
b) Oneri sociali	678.319	685.541	678.319	698.672	-	(13.131)
c) Trattamento di fine rapporto	174.829	175.569	174.829	178.888	-	(3.319)
10) Ammortamenti e svalutazioni:	2.862.502	3.338.376	2.862.502	3.338.376	-	-
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	71.815	53.126	71.815	53.126	-	-
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.789.087	3.134.546	2.789.087	3.134.546	-	-
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	1.600	-	1.600	-	-	-
d) Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	150.704	-	150.704	-	-
12) Accantonamenti per rischi	420.679	54.791	420.679	54.791	-	-
13) Altri accantonamenti	10.000	38.685	10.000	30.522	-	8.163
14) Oneri diversi di gestione	547.954	534.891	561.623	636.954	(13.669)	(102.063)
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	85.583	174.365	(64.102)	(148.343)	149.685	322.708
C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	7.772	62.903	7.824	3.882	(52)	59.021
16) Altri proventi finanziari:	7.353	109.366	7.877	25.955	(524)	83.411
Verso controllanti	-	71.173	-	-	-	71.173
Da altre imprese	7.353	38.193	7.877	25.955	(524)	12.238
17) Interessi ed oneri finanziari:	(419)	46.463	53	22.073	(472)	24.390
c) Verso controllanti	-	24.390	-	-	-	24.390
d) Verso altri	(419)	22.073	53	22.073	(472)	-
E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI	-	-	149.633	381.729	(149.633)	(381.729)
Proventi:	-	-	198.792	447.144	(198.792)	(447.144)
b) proventi vari	-	-	198.792	447.144	(198.792)	(447.144)
Oneri:	-	-	49.159	65.415	(49.159)	(65.415)
c) Oneri vari	-	-	49.159	65.415	(49.159)	(65.415)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B + - C + - E)	93.355	237.268	93.355	237.268	-	-
20) Imposte sul reddito d'esercizio	(45.708)	(35.256)	(45.708)	(35.256)	-	-
Imposte correnti	(52.348)	(65.795)	(52.348)	(65.795)	-	-
Imposte anticipate	6.640	30.539	6.640	30.539	-	-
21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	47.647	202.012	47.647	202.012	-	-

A) Valore della produzione

<i>(valori in migliaia di Euro)</i>	Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazione
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	12.511	12.408	103
Altri ricavi e proventi	1.318	1.451	(133)
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	13.829	13.859	(30)

A)1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni

<i>(valori in migliaia di Euro)</i>	Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazione
Affitti da spazi a tariffe amministrate	5.374	5.264	110
Affitti da spazi a tariffe libere	4.376	4.416	(40)
Ingressi e parcheggi	2.147	2.153	(6)
Corrispettivi vari	614	575	39
TOTALE RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	12.511	12.408	103

Il saldo 2017 risente della riclassifica dalle poste straordinarie di 57 migliaia di Euro, relative allo stanziamento delle indennità per occupazioni di fatto nei confronti di inquilini di Via Vismara a seguito sentenza a favore della Società da parte del Tribunale di Milano.

Per l'analisi di tali variazioni rimandiamo al commento di cui alla Relazione sulla Gestione – paragrafo *'Analisi delle principali voci del Conto Economico della gestione Tipica'* – la cui metodologia di analisi ha carattere analitico/gestionale. In tal senso non tiene conto delle riclassifiche delle partite straordinarie che vengono esposte nelle poste straordinarie della gestione tipica.

A)5) Altri ricavi e proventi

<i>(valori in migliaia di Euro)</i>	Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazione
Rimborsi per sinistri e furti	2	16	(14)
Proventi diversi/altri ricavi	661	594	67
Rimborsi spese di terzi	20	835	(815)
Sopravvenienze attive ordinarie	635	6	629
TOTALE ALTRI RICAVI E PROVENTI	1.318	1.451	(133)

I proventi diversi/altri ricavi del 2017 includono principalmente i seguenti ricavi di competenza dell'esercizio:

- 340 migliaia di Euro per fees d'ingresso per la quota di competenza dell'esercizio;
- 178 migliaia di Euro per sanzioni comminate a seguito infrazioni al regolamento di mercato;
- 52 migliaia di Euro per riaddebiti ispezioni veterinarie;
- 15 migliaia di Euro per indennità a seguito di inadempimenti contrattuali;

Sono state inoltre riclassificate le seguenti principali poste straordinarie:

- 9 migliaia di Euro per indennità a seguito inadempimenti contrattuali di competenza esercizi precedenti;
- 30 migliaia di Euro per storno debiti esercizi precedenti, a seguito transazioni.

La tabella seguente riepiloga le diverse voci di ricavo relativamente a ciascun mercato:

Dettaglio valore della produzione

<i>(valori in migliaia di Euro)</i>	a) Affitti da spazi a tariffe amministrate	b) Affitti da spazi a tariffe libere	c) Ingressi e parcheggi	d) Corrispettivi vari	Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni	Altri ricavi e proventi	Totale ricavi
Mercato Ortofrutticolo	3.928	3.089	1.856	190	9.063	366	9.429
Ex Mercato Avicunicolo/ N.M. Carni	226	215	45	4	490	3	493
Ex Area Carni	-	175	-	48	223	-	223
Mercato Ittico	822	100	195	141	1.258	170	1.428
Mercato Fiori	398	16	51	5	470		470
Palazzina Servizi N.M.	-	67	-	5	72	-	72
Centro Tecnico N.M.	-	-	-	-	-	-	-
Palazzo SO.GE.M.I.	-	714	-	64	778	-	778
Direzioni Mercati	-	-	-	-	-	136	136
Servizi Generali	-	-	-	157	157	643	800
Totale valore della produzione	5.374	4.376	2.147	614	12.511	1.318	13.829

B) Costi della produzione

<i>(valori in migliaia di Euro)</i>	Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazione
Per materie prime, sussidiarie, di consumo	95	87	8
Per servizi	6.661	6.512	149
Per godimento beni di terzi – noleggi	57	60	(3)
Per il personale	3.089	3.059	30
Ammortamenti e svalutazioni	2.862	3.339	(477)
Altri accantonamenti	431	94	337
Oneri diversi di gestione	548	534	14
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	13.743	13.685	58

B)7) Per servizi

<i>(valori in migliaia di Euro)</i>	Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazione
Acqua	287	278	9
Energia elettrica	380	388	(8)
Riscaldamento	161	147	14
Telefonia fissa/mobile	39	38	1
Pulizia, disinfestazione e sgombero neve	1.836	1.789	47
Vigilanza	1.847	2.030	(183)
Prestazioni professionali e Revisione Legale	468	288	180
Emolumenti amministratori e sindaci	98	75	23
Pubblicità e promozione	25	46	(21)
Assicurazioni	331	328	3
Servizi diversi	285	311	(26)
Manutenzioni ordinarie	904	794	110
TOTALE COSTI PER SERVIZI	6.661	6.512	149

A seguito della riclassifica dalle poste straordinarie, i costi totali per servizi del 2017 sono stati stornati complessivamente per 23 migliaia di Euro, mentre quelli del 2016 sono stati incrementati di 31 migliaia.

Emolumenti Amministratori e Sindaci e Revisione Legale

Gli emolumenti degli Amministratori ammontano a 72 migliaia di Euro.

Gli emolumenti dei Sindaci ammontano a 27 migliaia di Euro.

I compensi per la Revisione Legale ammontano a 12 migliaia di Euro.

B)9) Per il personale

<i>(valori in migliaia di Euro)</i>	Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazione
Stipendi lordi	1.917	1.850	67
Straordinari	27	37	(10)
Acc.to fondo stipendi, 13°, 14°, ferie, RF	292	310	(18)
Totale stipendi	2.236	2.197	39
Oneri sociali a carico dell'azienda	602	599	3
Acc.to fondo stipendi, 13°, 14°, ferie, RF	76	87	(11)
Totale oneri sociali	678	686	(8)
Trattamento di fine rapporto	175	176	(1)
Altri costi	-	-	-
TOTALE COSTI PER IL PERSONALE	3.089	3.059	30

In riferimento alla voce costi per il personale, ai sensi dell'art. 2427 Codice Civile, la tabella di seguito esposta riporta il movimento del personale dipendente ed il conseguente numero medio:

	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Totale
Inizio esercizio 2017	3	7	34	44
Assunzioni/passaggi di livello	1	-	-	1
Uscite	-	-	(2)	(2)
Al 31.12.2017	4	7	32	43
Numero medio dipendenti	3,5	7,0	33,0	43,5

B)12) Accantonamenti per rischi

L'accantonamento per rischi pari a 421 migliaia di Euro riguarda:

- 364 migliaia di Euro per IMU/TASI, in virtù dell'avviso di accertamento catastale che la Società ha ricevuto in data 19 Settembre 2017 e per il quale la Società ha deliberato di soprassedere dal pagamento dell'imposta IMU/TASI, così come determinata in virtù del nuovo accatastamento, entro il termine del 18 Dicembre 2017, provvedendo ad accantonare un fondo rischi di pari al valore dell'imposta in discorso riferita al quarto trimestre 2017 (per ulteriori dettagli vedasi il capitolo "IMU e TASI Mercato Ortofrutticolo" della Relazione sulla gestione);
- 57 migliaia di Euro relativamente al rischio connesso al recupero del credito verso alcuni inquilini di Via Vismara per indennità di occupazione di fatto sulla base della sentenza del Tribunale di Milano.

B)13) Altri accantonamenti

L'accantonamento per oneri futuri, pari a 10 migliaia di Euro, riguarda la quota di nostra competenza relativa ai costi di gestione 2017 del Consorzio Informercati, il cui bilancio, alla data odierna, non è ancora stato approvato.

B)14) Oneri diversi di gestione

<i>(valori in migliaia di Euro)</i>	Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazione
Tassa raccolta rifiuti e TASI	72	6	66
Sopravvenienze passive ordinarie	35	87	(52)
I.M.U.	344	360	(16)
Adempimenti vari	26	19	7
Imposte e tasse varie	27	29	(2)
Quote associative	8	8	-
Spese di rappresentanza	4	2	2
Periodici e pubblicazioni	4	4	-
Contributi in c/to esercizio a società consortile/ rete d'impres	11	9	2
Costi vari rimborsabili	16	9	7
Perdite su crediti	1	1	-
TOTALE ONERI DIVERSI DI GESTIONE	548	534	14

La voce tassa raccolta rifiuti risente della riclassifica dalle poste straordinarie dello storno di 49 migliaia di Euro, a fronte dei conguagli degli anni 2014-2015 e 2016.

La voce sopravvenienze passive, pari a 35 migliaia di Euro, riguarda le riclassifiche dalle poste straordinarie.

C) Proventi ed oneri finanziari

<i>(valori in migliaia di Euro)</i>	Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazione
Altri proventi finanziari			
Proventi finanziari da controllanti	-	71	(71)
Proventi diversi dai precedenti	7	38	(31)
Totale altri proventi finanziari	7	109	(102)
Interessi ed altri oneri finanziari	-	(46)	46
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	7	63	(56)

La tabella che segue mostra la composizione degli oneri finanziari:

Dettaglio interessi ed altri oneri finanziari

<i>(valori in migliaia di Euro)</i>	Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazione
Interessi passivi bancari	-	22	(22)
Interessi passivi v/ controllanti su finanziamenti	-	24	(24)
Interessi passivi a vario titolo	-	-	-
Totale interessi ed altri oneri finanziari	-	46	(46)

Imposte sul reddito dell'esercizio

<i>(valori in migliaia di Euro)</i>	Esercizio 2017	Esercizio 2016
Imposte correnti		
IRES	30	51
IRAP	22	15
Totale imposte correnti	52	66
Imposte differite	-	-
Imposte anticipate		
IRES	(6)	(30)
IRAP	-	-
Totale imposte anticipate	(6)	(30)
TOTALE IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	46	36

Le imposte di competenza dell'esercizio tengono conto degli utilizzi di crediti per imposte anticipate, a seguito di reversal nell'esercizio 2016 di variazioni fiscali precedenti, per 30 migliaia di Euro e dello stanziamento di imposte anticipate per 6 migliaia di Euro, calcolate prudenzialmente solo su alcune variazioni temporanee di immediato reversal nel successivo periodo d'imposta.

Le perdite fiscali riportabili, aggiornate all'ultimo bilancio d'esercizio approvato ed utilizzabile ai fini dichiarativi fiscali, possono essere riepilogate come segue:

Perdite fiscali

<i>(valori in migliaia di Euro)</i>	Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazione
Perdite fiscali pregresse non compensate			
in misura limitata da esercizi precedenti	7.470	7.991	(521)
in misura limitata da istanza di rimborso Irap 2013	581	581	-
Totale perdite fiscali pregresse non compensate	8.051	8.572	(521)
utilizzi nel corso dell'esercizio corrente (comp.es. prec.)	(1.775)	(521)	
TOTALE PERDITE FISCALI NON COMPENSATE	6.276	8.051	(521)
utilizzi nel corso dell'esercizio 2018 (competenza 2017)	(349)	-	
TOTALE PERDITE FISCALI A RIPORTO	5.927	8.051	

Le perdite fiscali riportabili a nuovo evidenziate nella precedente tabella, sono espone al netto degli utilizzi eventualmente effettuati e tengono conto sia delle maggiori perdite fiscali determinatesi in relazione alla presentazione nel 2009 dell'istanza di rimborso Irap ai sensi dell'art.6 del D.L.29/11/2008 n.185 per i periodi d'imposta antecedenti al 2008, sia in relazione all'avvenuta presentazione nei primi mesi del 2013 dell'istanza di rimborso di cui all'art.2, comma 1 quater D.L. n.201/2011.

Come già evidenziato nella sezione della presente nota dedicata alle attività per imposte anticipate, sotto un profilo civilistico tali perdite fiscali non hanno contribuito ad evidenziare attività per imposte anticipate, sulla base di una considerazione prudenziale in relazione alla loro futura recuperabilità.

Si continua a segnalare che, a partire dall'esercizio 2011, a seguito dell'entrata in vigore di modifiche normative inerenti le perdite fiscali pregresse, tali perdite in essere a tutto l'esercizio 2016 sono riportabili senza alcun limite temporale e concorrono alla copertura del reddito imponibile del singolo esercizio nel limite dell'80% dello stesso.

Deduzioni ACE

Nel corso dell'anno d'imposta 2017 la Società ha utilizzato l'aiuto alla crescita economica (ACE) per complessivi 444 migliaia di Euro ai fini di annullare la base imponibile Ires dell'esercizio 2016, dopo l'abbattimento dovuto all'utilizzo delle perdite fiscali pregresse. Di conseguenza, l'eccedenza dell'agevolazione riportata a nuovo dal 2016 è stata pari a 2.855 migliaia di Euro. In considerazione dell'ulteriore incremento ACE realizzatosi con riferimento all'esercizio 2017 ed all'utilizzo ACE riferibile all'esercizio 2018 per annullare base imponibile di competenza dell'esercizio 2017, il beneficio fiscale ACE riportabile a nuovo ammonta a 3.242 migliaia di Euro.

La Società si è avvalsa inoltre della possibilità prevista dall'articolo 19 D.L. n. 91/2014, scegliendo di trasformare una parte dell'ACE calcolata nel 2014 (1.000.000 di Euro) in credito d'imposta IRAP, al fine di compensare l'IRAP di competenza dei successivi cinque esercizi. Come prevede la norma citata, tale credito d'imposta IRAP ammontante ad originarie 275 migliaia di Euro ($1.000.000 \times 27,5\% = 275.000$ Euro) è stato utilizzato nel 2014 per l'intero quinto (55.000), nel 2015 per 10.154 Euro, nel 2016 per 14.518 Euro e nel 2017 per 21.809 Euro. La differenza residua tra il credito originario spettante ed il credito utilizzato a tutto il 31 Dicembre 2017 è disponibile per compensare l'imposta IRAP di competenza fino all'esercizio fiscale 2018.

La riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico è dettagliata nell'Allegato n.1.

Altre informazioni

Posizione Fiscale

Alla data di redazione del bilancio, sono pendenti due contenziosi tributari presso la Suprema Corte di Cassazione.

Tali contenziosi coinvolgono la Società con riferimento a rilievi in materia di Iva e di imposte dirette relativi alle annualità 2006 e 2007, conseguenti alla verifica mirata effettuata da parte dell'Agenzia delle Entrate, relativamente al periodo d'imposta 2006 ed estesa, limitatamente ad alcune tipologie di operazioni, al periodo d'imposta 2007.

Si riporta, qui di seguito, una breve sintesi dell'evoluzione del "Contenzioso Iva".

Il 16 Marzo 2009 l'Agenzia delle Entrate di Milano notificava alla Società il processo verbale di contestazione rilevando talune presunte violazioni riconducibili ai periodi di imposta 2006 e 2007 per un ammontare complessivo di imposte pari a 1.246 migliaia di Euro.

Il Consiglio di Amministrazione della Società, in un'ottica prudenziale, con riguardo alle contestazioni mosse dall'Agenzia delle Entrate, relative ai periodi di imposta 2006/2007, stanziava nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31 Dicembre 2008 un fondo rischi diversi, pari a 1,2 milioni di Euro a copertura di eventuali passività potenzialmente derivanti in caso di accertata soccombenza negli instaurandi giudizi sulla materia sopra indicata.

In data 18 Novembre 2011 l'Agenzia delle Entrate notificava alla Società l'avviso di accertamento n. T9B03AE05245 contestando, per il periodo di imposta 2007, l'emissione di note di credito con applicazione dell'Iva ai sensi dell'art.26, comma 2, del d.p.r. n.633/1972, ritenendo nel caso di specie applicabile la disciplina di cui all'art. 26, comma 3, del d.p.r. n. 633/1972 il quale prevede che è possibile variare gli effetti delle fatture redigendo un documento di contenuto uguale e contrario (nota di credito) solo entro e non oltre un anno dal compimento dell'operazione imponibile, qualora la transazione commerciale venga meno per effetto di un accordo concluso tra le parti (nel caso concreto l'Agenzia delle Entrate ha sostenuto che i contratti di concessione in essere con i grossisti ittici e floricoli si siano risolti in conseguenza dei patti conciliativi sottoscritti, ben dopo il decorso di un anno dall'emissione delle fatture, dalla SO.GE.M.I. S.p.A ai concessionari e non, come sostenuto dalla Società - per annullamento, revoca, risoluzione o rescissione). Avverso il suddetto avviso, SO.GE.M.I. S.p.A promuoveva ricorso in Commissione Tributaria Provinciale.

La Commissione Tributaria Provinciale di Milano, con sentenza n. 325/36/12 pronunciata in data 25 Ottobre 2012 e depositata in data 27 Novembre 2012, accoglieva il ricorso promosso da SO.GE.M.I. S.p.A motivando, sul punto relativo all'emissione delle note di credito in contrasto con la disciplina dell'art. 26, comma 3, del d.p.r. n. 633/1972 testualmente *"Quanto poi alla pretesa violazione dell'art. 26, la SO.GE.M.I. S.p.A, il cui capitale è posseduto al 99% dal Comune di Milano, avendo messo in mora i concessionari delle aree adibite a Mercato Floricolo ed Ittico, ha attivato il procedimento previsto dai vigenti regolamenti di funzionamento dei mercati e dalla Legge 241/1990 per la revoca della concessione.*

Solo nel 2007 si è arrivati ad un accordo tra le Parti, dopo la cessazione del rapporto negoziale primitivo anche per concorde volontà delle Parti, ma a causa degli inadempimenti di una di esse e per effetto di una clausola risolutiva.

La definizione conciliativa delle quote versate, oltre ad essere intervenuta dopo la cessazione del primitivo contratto, ha appianato i contrasti tra i contraenti determinando di fatto la costituzione di un nuovo nesso giuridico con un mutato assetto degli interessi facenti capo alla parte negoziale.

La SO.GE.M.I. S.p.A, quindi, a parere della Commissione aveva il diritto di emettere nel 2007 le note di credito anche oltre il termine annuale previsto dall'art. 26.

Nessun danno, fra l'altro, ai fini Iva ne subirebbe l'erario in quanto ai concessionari risulta l'obbligo di provvedere alla registrazione delle predette note con Iva a loro debito. Eventuali

scorrettezze che secondo l'ufficio i concessionari avrebbero commesso circa la presunta mancata registrazione delle note di credito, sono da imputare solo ed esclusivamente agli stessi".

In data 9 Gennaio 2013, il Consiglio di Amministrazione, preso atto del contenuto favorevole delle sentenze emesse dalla Commissione Provinciale Tributaria, considerata, tuttavia, la sussistenza del rischio di impugnativa delle stesse da parte dell'Amministrazione resistente, ravvisava l'opportunità di chiedere ad un Professionista un parere legale al fine di stabilire se, con riferimento al fondo rischi diversi stanziato a copertura del potenziale rischio tributario già nel bilancio dell'esercizio 2008, allo stato attuale lo stesso risultasse ancora espressivo del rischio del contenzioso ovvero potesse essere decrementato in tutto o in parte specificandone, in questo caso, il relativo ammontare.

Con parere del 20 Febbraio 2013 il professionista incaricato, Prof. Avv. Logozzo, alla luce delle sentenze della Commissione Tributaria nn. 324/36/12 e 325/36/12 esprimeva parere favorevole al decremento del 50% dell'accantonamento effettuato dalla Società, e cioè per un ammontare pari alla metà dell'imposta accertata, in quanto l'importo che ne sarebbe derivato, così determinato prudenzialmente, sarebbe stato espressivo del rischio potenziale di passività derivante dal contenzioso in essere.

In data 28 Maggio 2013 l'Agenzia delle Entrate notificava a SO.GE.M.I. S.p.A l'appello avverso le sentenze della Commissione Provinciale Tributaria di Milano nn 324/36/12 e 325/36/12.

In data 8 Aprile 2014, alle ore 11, il Consiglio di Amministrazione approvava la bozza di bilancio per l'esercizio 2013 da cui si evinceva un risultato netto della gestione tipica di circa 64 migliaia di Euro in positivo, superiore di circa 16 migliaia di Euro rispetto all'esercizio 2012 e leggermente superiore ai 50 migliaia di Euro previsti in Budget 2013, sostanzialmente riconducibile a due elementi:

1. adozione di nuovi canoni a far data dal 1 Gennaio 2013 (con un effetto di circa 1,1 Milioni di Euro);
2. riduzione dei costi operativi per circa 1,9 Milioni di Euro (di cui 1,6 Milioni di Euro per minori costi di gestione ed 0,3 Milioni di Euro di minori costi del personale)

In data 8 Aprile 2014, alle ore 16, la Società veniva informata dal proprio legale di fiducia dell'avvenuto deposito, in data 7 Aprile 2014, delle sentenze nn. 1794 e 1793 emesse dalla Commissione Tributaria Regionale di Milano.

In particolare, con la sentenza n. 1794/14 la Commissione Tributaria Regionale di Milano respingeva l'appello dell'Agenzia delle Entrate su rilievi relativi al periodo d'imposta 2006, confermando di conseguenza la decisione di primo grado favorevole a SO.GE.M.I. S.p.A ed impugnata dall'Agenzia delle Entrate.

Con la sentenza n. 1793/14 la Commissione Tributaria Regionale di Milano accoglieva l'appello dell'Ufficio in relazione alla questione relativa all'emissione di note di credito per 4.704 migliaia di Euro di imponibile determinando, conseguentemente, un debito Iva di 941 migliaia di Euro oltre a sanzioni di pari importo.

In data 10 Aprile 2014, alla luce delle sopra indicate sentenze, il Consiglio di Amministrazione della Società veniva convocato d'urgenza; nel corso della seduta era trattata la questione relativa al contenzioso Iva ed in particolare all'imposta Iva recuperata da SO.GE.M.I. S.p.A in occasione dell'emissione delle note di credito in attuazione della transazione del 2007.

In considerazione dell'intervenuta risoluzione dei rapporti contrattuali tra le Parti per originario inadempimento delle obbligazioni dagli stessi scaturenti in capo ai concessionari, la Società continuava a ravvisare gli estremi di cui all'art. 26, comma 2, del d.p.r. 633/1972, inquadrando ai fini Iva la fattispecie tra quelle che consentono l'emissione di note di credito con Iva, anche oltre l'anno dall'emissione dell'originaria fattura. Tale posizione non è stata invece riconosciuta dalla Agenzia delle Entrate che ha ritenuto la risoluzione dei pregressi rapporti contrattuali frutto di un accordo intervenuto tra le Parti.

Il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 10 Aprile 2014, rilevava come la questione fosse riconducibile ad un aspetto meramente formale, in quanto, sotto il profilo sostanziale, dall'operato della Società, in conseguenza dell'emissione di note di credito con applicazione dell'iva oltre

il termine annuale, non sarebbe derivato alcun danno all'Erario in quanto quest'ultimo aveva già potuto recuperare l'Iva dai grossisti ittici e floricoli già nel corso del 2007, e cioè a seguito dell'emissione delle note di credito con Iva.

Infatti i grossisti, se da un lato, nel corso degli anni in cui le fatture emesse da SO.GE.M.I. S.p.A e non pagate venivano dagli stessi ricevute (e mai respinte), avevano potuto beneficiare dell'Iva in detrazione dalle liquidazioni periodiche, dall'altro tali grossisti, ricevendo nel 2007 note di credito con Iva e registrandole contabilmente, avevano provveduto a riversare all'erario l'imposta dovuta.

Seguendo la tesi dell'Agenzia delle Entrate, SO.GE.M.I. S.p.A sarebbe stata invece doppiamente danneggiata a causa:

- non solo del mancato incasso di circa il 50% dei valori imponibili originariamente fatturati, e del conseguente mancato recupero dell'iva su tali mancati ricavi;
- ma anche dalla circostanza di dover essere costretta a ri-versare l'Iva sulle note di credito, emesse dalla Società nel 2007 in conseguenza dell'avveramento del momento giuridicamente costitutivo della risoluzione contrattuale del rapporto con i grossisti.

Per contro i grossisti ittici e floricoli, sarebbero stati avvantaggiati, sia per aver beneficiato economicamente della risoluzione del rapporto, sia per aver beneficiato della detrazione dell'Iva esposta sulle originarie fatture mai pagate, sia infine per aver beneficiato del mancato recupero dell'iva da parte della Società, qualora la stessa avesse emesso nel 2007 note di credito senza applicazione dell'Iva.

Se, come ben evidenziato dal giudice di primo grado, la stessa Agenzia delle Entrate ha ammesso che le eventuali scorrettezze di mancata registrazione delle note di credito da parte degli operatori dei Mercati Ittico e Floricolo sono da imputare ai grossisti medesimi, diviene manifesta l'irragionevolezza della sentenza di secondo grado, che di fatto pone SO.GE.M.I. S.p.A nella condizione di dover versare un'imposta indiretta di competenza degli operatori di mercato con i quali è stata sancita nel 2007 la risoluzione del rapporto contrattuale per inadempimento.

Il Consiglio di Amministrazione del 10 Aprile 2014, preso atto delle potenziali passività che sarebbero potute derivare da una soccombenza qualora la decisione di secondo grado avesse trovato conferma nell'ulteriore grado di giudizio, decideva, secondo prudenza, di incrementare il fondo rischi diversi di 1,4 milioni di Euro aggiornandolo a complessivi 2 milioni di Euro, in considerazione della quantificazione della somma asseritamente dovuta a titolo di imposta, interessi e sanzioni; di conseguenza il patrimonio netto della Società si riduceva da 44,9 milioni di Euro a 43,5 milioni di Euro.

Il Consiglio di Amministrazione conferiva, altresì, mandato al Presidente di promuovere in tempi brevi il ricorso in Cassazione per vedere riconosciuta la manifesta irragionevolezza della sentenza di secondo grado.

Alla data di redazione del presente bilancio, avverso la sentenza 1793/2014 (periodo d'imposta 2007) la Società ha pertanto promosso ricorso alla Corte Suprema di Cassazione.

Avverso la sentenza 1794/2014 (periodo d'imposta 2006), l'Agenzia delle Entrate ha notificato il proprio ricorso volto ad ottenere la cassazione. La Società ha proposto a sua volta ricorso incidentale (depositandolo in data 28/12/2014).

Con riferimento agli aspetti finanziari connessi alla riscossione delle somme di cui al giudizio citato, nel corso dell'anno 2014, successivamente al deposito della sentenza 1793/2014 della Commissione Tributaria Regionale, l'Agenzia delle Entrate ha notificato a SO.GE.M.I. l'intimazione di pagamento n. T9BIPRN00186/2014, a seguito della quale la Società, essendo risultata soccombente, ha provveduto alla relativa liquidazione (2.338 migliaia di Euro).

Nulla si è reso invece dovuto in relazione alla sentenza di secondo grado favorevole alla Società (1794/2014) relativamente al periodo d'imposta 2006.

Alla data di bilancio, relativamente al ricorso promosso dalla Società presso la Corte Suprema di Cassazione (avverso sentenza n. 1793/14 della Commissione Tributaria Regionale di Milano,

depositata in data 7 Aprile 2014), non è ancora stata fissata l'udienza di discussione avanti alla Corte di Cassazione.

Qualora la trattazione producesse esito negativo per SO.GE.M.I. si segnala che nulla sarebbe più dovuto, ad eccezione delle spese di lite, avendo provveduto la Società ad estinguere il proprio debito tributario rinveniente dall'esito sfavorevole del contenzioso tributario. Viceversa, qualora l'esito fosse positivo, si realizzerebbe per la Società il diritto di ripetere quanto versato alle casse erariali.

Spese sul personale

L'organico aziendale, al 31/12/2017, è composto da 43 persone (4 dirigenti, 7 quadri e 32 impiegati, tutti assunti a tempo indeterminato ad eccezione di un dirigente assunto a tempo determinato e di 5 part-time). L'evoluzione dell'organico aziendale è stata caratterizzata, nell'anno 2017, da una nuova assunzione e da due uscite. L'assunzione di un dirigente a tempo determinato a far data dal 26/06/2017, nell'ambito della Direzione Mercati della Società ed in qualità di Direttore Sviluppo Mercati, è stata funzionale al rafforzamento della Società per la parte operativa di gestione dei Mercati. Due impiegati usciti dalla Società per pensionamento, non sono stati sostituiti con nuove assunzioni.

Come già evidenziato nella relazione dello scorso anno, dal 2003 ad oggi l'organico aziendale è diminuito di oltre il 42% ed il costo del personale si è progressivamente ridotto sino a raggiungere un risparmio complessivo superiore ad Euro 1,3 milioni (dato 2017 rispetto al 2003).

Per maggiori dettagli e sulle misure di contenimento della spesa del personale adottate, si rinvia a quanto evidenziato nella relazione sulla gestione al paragrafo 'Nota sintetica sul personale'.

Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio

Segnaliamo il seguente evento significativo intercorso successivamente alla chiusura dell'esercizio:

- In data 19 Febbraio 2018, il Consiglio Comunale di Milano ha approvato la "Proposta per il Nuovo Padiglione Ortofrutta", Progetto di Riqualificazione dei Mercati all'Ingrosso di Milano. Si tratta del Piano di Rilancio dei Mercati all'Ingrosso che la città aspettava da tempo e che permetterà la ristrutturazione degli spazi e l'ammodernamento della gestione operativa. Lo Studio di fattibilità tecnico-economica prevede modalità di realizzazione che permetteranno, senza sospendere l'attività, la realizzazione di una Piattaforma Logistica di circa 14.400 metri quadrati, la demolizione in più fasi – durante l'avanzamento dei lavori – di tre degli attuali padiglioni del Mercato Ortofrutta con la realizzazione di due nuovi padiglioni, che ospiteranno complessivamente 214 punti vendita, con personalizzazioni a carico degli Operatori.

Il costo stimato per la riqualificazione delle strutture del Mercato Ortofrutticolo, il tutto subordinato alla condizione sospensiva identificata in Delibera per il perfezionamento dell'operazione, è di 94,6 Milioni di Euro (al netto del fabbisogno IVA) che saranno ripartiti tra SoGeMi (10 Milioni di autofinanziamento e 45,6 Milioni di Euro mediante ricorso a debito bancario) e il Comune di Milano (da un minimo di 39 Milioni a un massimo di 49 Milioni di Euro a titolo di aumento di capitale sociale, in base alla possibilità dell'autofinanziamento di 10 Milioni di Euro della Società).

Il progetto prevede inoltre la risoluzione anticipata del diritto di superficie attualmente in essere tra la Società e il Comune di Milano, e una stima per il periodo di godimento condizionata alla data della presunta cessazione del diritto, oltre che una cessione al Comune di Milano delle Palazzine Liberty per un importo stimato dall'Agenzia delle Entrate, ma condizionato ad effettiva verifica in sede di perfezionamento dell'operazione.

Infine, per garantire a SoGeMi una solidità patrimoniale tale da permetterle un più facile accesso al finanziamento bancario, la Delibera di Consiglio Comunale stabilisce che

l'intervento di patrimonializzazione comprenda, oltre al citato aumento di capitale sociale, anche il conferimento in proprietà di aree ed edifici compresi tra via Cesare Lombroso e viale Molise, attualmente in diritto di superficie: un atto di convenzione ne garantirà il permanente utilizzo per le finalità di interesse generale proprie dei Mercati all'Ingrosso.

Complessivamente, un intervento di oltre 280 Milioni di Euro, stimabili alla data attuale ma oggetto di ulteriore verifica di congruità, per rilanciare i Mercati all'Ingrosso della città di Milano, sospensivamente condizionato dalla dimostrazione, da parte della Società, di aver conseguito la disponibilità di un Istituto di Credito a finanziare la quota di Investimenti non coperta dalle risorse finanziarie pubbliche, nei 18 mesi successivi alla data del 19/02/2018.

Stante quanto sopra esposto, gli effetti del Progetto di Riqualficazione avverranno solo successivamente al soddisfacimento della sopra citata condizione sospensiva.

per i cui dettagli si rimanda alla relazione sulla gestione (paragrafo *'Eventi successivi alla chiusura'*).

Si evidenzia inoltre che i risultati dell'esercizio 2017 in termini gestionali e finanziari, sono ampiamente descritti nella relazione sulla gestione.

Per quanto riguarda i valori di riferimento all'esercizio 2018, si rinvia a quanto segnalato nell'apposito paragrafo della relazione sulla gestione 'Previsioni per l'Esercizio 2018'.

Allegato 1) Riconciliazione tra onere fiscale teorico e onere fiscale da bilancio

VARIAZIONI FISCALI	IRES		IRAP	
Risultato ante imposte		93.355		3.607.068
Onere fiscale teorico	24,0%		22.405	3,9%
Differenze temporanee dell'esercizio tassabili in esercizi successivi		-		-
Differenze temporanee dell'esercizio deducibili in esercizi successivi		458.345		-
costi deducibili in esercizi successivi	27.666		-	
accantonamenti sval crediti	-		-	
accantonamenti f.di rischi	420.679		-	
accantonamenti f.di oneri futuri	10.000		-	
Rigiro delle partite temporanee da esercizi precedenti		(1.442.037)		-
Utilizzo di fondi	1.314.791		-	
Recupero costi deducibili in ottemperanza a particolari norme fiscali	127.246		-	
Differenze permanenti dell'esercizio		1.326.972		41.341
Componenti non deducibili	1.874.038		460.181	
Componenti non tassate	(547.066)		(418.841)	
Totale Differenze Temporanee e Permanenti		343.280		41.341
Imponibile fiscale		436.635		3.648.409
Perdite fiscali compensate e ACE utilizzata		436.635		-
Cuneo fiscale e ded. Dipendenti				(3.089.205)
Onere fiscale effettivo - Imposte correnti dell'esercizio	24,00%		0	3,90%
				21.809

Riepilogo riconciliazione onere fiscale teorico ed effettivo

Risultato ante imposte		93.355		3.607.068
Onere fiscale teorico ad aliquota piena	24,00%		22.405	3,90%
Onere fiscale effettivo - Imposte correnti dell'esercizio			21.809	21.809
Imposte ant.dell'esercizio su var.temp.			30.539	-
Reversal imposte da es.prec.			(6.640)	-
Effetto variazioni fiscali			23.303	(118.867)

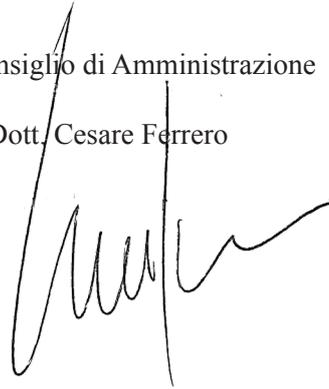
Signori Azionisti,

Si conferma che il progetto di Bilancio sottoposto alla Vostra approvazione, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Società e il risultato economico dell'esercizio, in funzione della continuità aziendale e dell'applicazione dei principi e criteri contabili, ed in assenza di fatti e circostanze nuove che ne comportino variazioni.

Vi invitiamo pertanto ad approvare il presente bilancio così come predisposto deliberando di destinare l'utile per € 2.382 a riserva legale e per € 45.265 a riserva straordinaria non distribuibile.

Per il Consiglio di Amministrazione

Dott. Cesare Ferrero



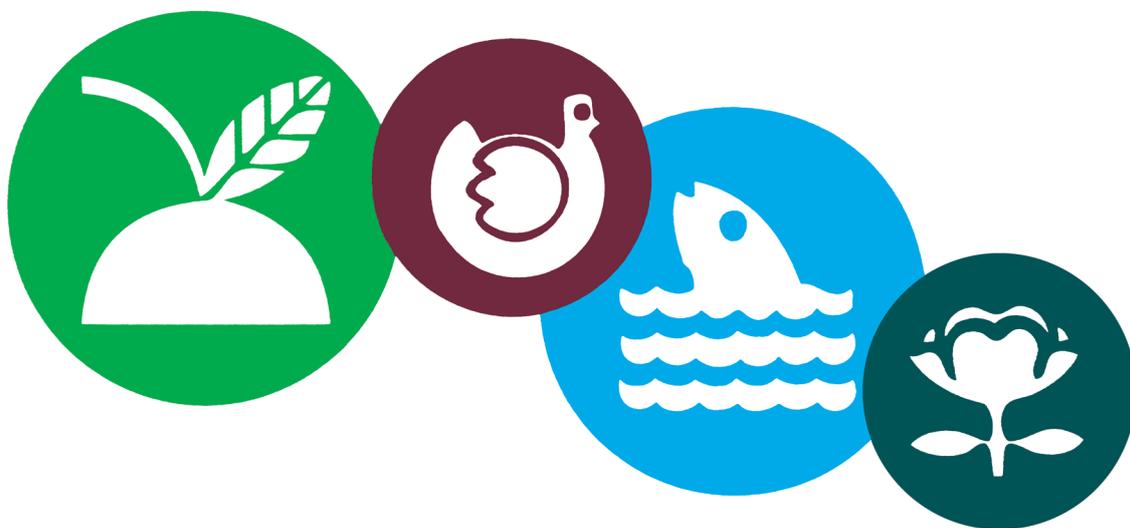
Deliberazioni dell'Assemblea degli Azionisti

L'Assemblea degli Azionisti, riunita in seconda convocazione il 24 Aprile 2018 alle ore 11.00, presso la sede della Società, ha

deliberato
(excerpta)

- l'approvazione del bilancio della Società relativo all'esercizio chiuso al 31 Dicembre 2017;
- di destinare l'utile così formulato:
 - € 2.382 alla riserva legale;
 - € 45.265 a riserva straordinaria non distribuibile.

Relazione del Collegio Sindacale



**Relazione del Collegio Sindacale di SO.GE.MI S.p.a
all'Assemblea degli Azionisti convocata per l'approvazione
del Bilancio al 31.12.2017
(ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.)**

Signori Soci,

nel corso dell'esercizio chiuso il 31/12/2017 abbiamo svolto l'attività di vigilanza, prevista dall'art. 2403 del codice civile, sull'osservanza della legge e dello Statuto sociale e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, tenendo conto dei principi di comportamento del Collegio sindacale raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e tenuto altresì conto della nostra nomina avvenuta il 7 luglio 2017

Attività di vigilanza

Al riguardo Vi riferiamo quanto segue:

- abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione;
- abbiamo periodicamente ottenuto dall'Organo amministrativo informazioni sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società e previste per il prossimo futuro con particolare riguardo al cosiddetto NPO, nonché su quelle con le parti correlate e possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate e poste in essere sono conformi alla legge ed allo Statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- tenuto conto della data della nostra nomina, nel periodo restante dell'esercizio 2017 abbiamo partecipato a n° 3 Consigli d'amministrazione e ad un'assemblea della società tenutasi il 21 settembre 2017 sia in sede ordinaria che straordinaria;



- abbiamo acquisito dall'Organo amministrativo durante le riunioni svoltesi informazioni in merito all'andamento delle operazioni sociali sulle quali non abbiamo osservazioni particolari da riferire;
- abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire;
- abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni, dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, con il quale gli incontri sono stati effettuati anche al fine dello scambio delle informazioni rilevanti per lo svolgimento dei rispettivi compiti, e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Nel corso dell'attività di vigilanza svolta, e sulla base delle informazioni ottenute, non abbiamo rilevato l'esistenza di operazioni atipiche o inusuali, anche con riferimento a quelle svolte con parti correlate e non sono state rilevate altre omissioni, fatti censurabili, irregolarità o comunque fatti significativi tali da richiederne la denuncia o la sola menzione nella presente relazione.

Non sono pervenute denunce ex art. 2408 del Codice Civile né esposti da parte di terzi.

L'Organismo di Vigilanza (OdV) della Società, incaricato della vigilanza sul Modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D.Lgs. n. 231/2001 ha comunicato di non avere ricevuto segnalazioni di potenziali violazioni, irregolarità o anomalie rilevanti nel Modello, ma ha altresì sottolineato l'opportunità di aggiornare il Modello vigente.

Il coordinamento con le strategie e gli indirizzi gestionali del Comune di Milano è assicurato e garantito anche dal ruolo svolto dal Consiglio di amministrazione nella direzione dell'azionista di riferimento.



Bilancio d'esercizio

Abbiamo esaminato il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2017, che è stato messo a nostra disposizione nei termini di cui all'art 2429 C.C., in merito al quale riferiamo quanto segue:

- non essendo a noi demandata la revisione legale del bilancio, abbiamo verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti la formazione del bilancio al 31 dicembre 2017, redatto secondo i principi contabili nazionali così come modificati dall'Organismo Italiano di contabilità e dallo stesso innovati a seguito del recepimento della Direttiva 34/2013/UE col D.Lgs.139/2015 e della relazione sulla gestione, tramite indagini dirette e informazioni assunte dalla società incaricata della revisione legale dei conti e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire;
- per quanto a nostra conoscenza, l'Organo amministrativo, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma quattro, C.C.
- le procedure per la revisione legale del bilancio, così come le verifiche sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio stesso, poste in essere dalla società incaricata della revisione legale, hanno consentito l'emissione di una relazione con un giudizio privo di rilievi, rilasciata il 5 aprile 2018

Conclusioni

Il Collegio sindacale esprime pertanto il proprio parere favorevole sul bilancio al 31/12/2017 senza rilievo alcuno, condividendo la proposta dell'Organo Amministrativo circa la destinazione dell'utile di esercizio pari

a.....€ **47.647,**

per.....€ **2.382 a riserva legale**



per € 45.265 a riserva straordinaria non distribuibile

Il Collegio sindacale infine dispone che copia della presente relazione, unitamente al bilancio, alla relazione sulla gestione ed alla relazione della società incaricata della revisione legale dei conti, vengano depositati presso la sede della Società ai sensi dell'art. 2429 c. 3 cod. civ.

Milano, 6 aprile 2018

Il Collegio Sindacale

Annibale Porrone



Renata Colucejo



Salvatore Rino Messina



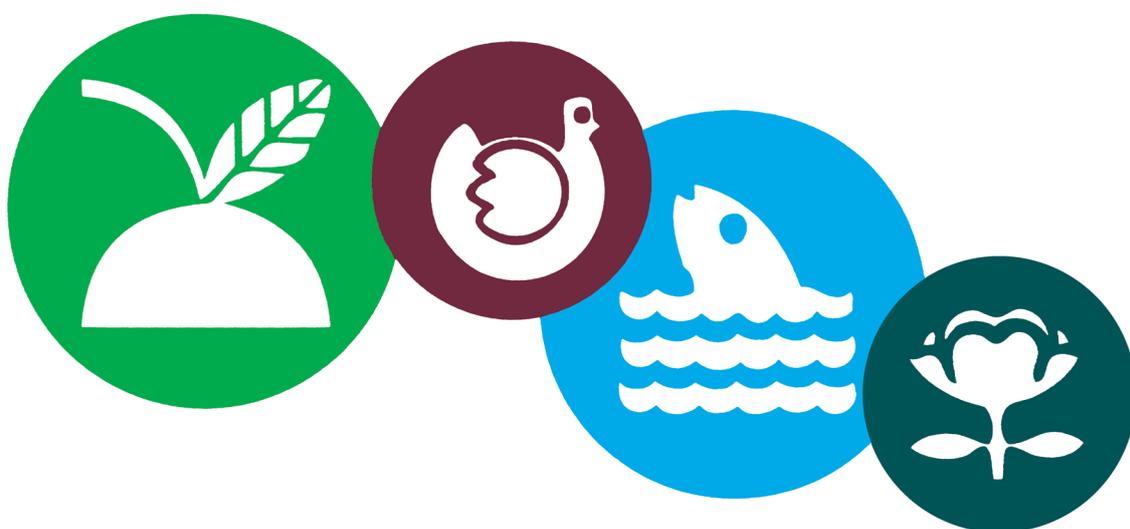


MERCATO AGROALIMENTARE MILANO

Ortofrutticolo • Ittico
Floricolo • Avicunicolo



Relazione della Società di Revisione





Revisione e organizzazione contabile

SO.GE.M.I. S.p.A.

BILANCIO D'ESERCIZIO

AL 31 dicembre 2017

RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE INDIPENDENTE

ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27.1.2010, n. 39

PKF Italia S.p.A.

Revisione e
organizzazione contabile**RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE INDIPENDENTE AI
SENSI DELL' ART. 14 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39**

Agli azionisti della SO.GE.M.I. S.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio**Giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della SO.GE.M.I. S.p.A. (la società) costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2017, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società al 31 dicembre 2017, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Richiami d'informativa

Come evidenziato nella nota integrativa e nella relazione degli amministratori sulla gestione si richiama quanto segue:

- a) Lo stato patrimoniale include alla voce "Debiti verso Controllanti" un importo pari ad €/000 2.610 relativo alla valutazione delle grandezze patrimoniali connesse alla convenzione e alla concessione amministrativa stipulate con il Comune di Milano il 27 maggio 1980. Il bilancio chiuso al 31 dicembre 2017, così come quelli degli anni precedenti, in mancanza di eventi modificativi, per quanto riguarda la valutazione delle suddette grandezze, tiene conto delle indicazioni fornite dalla commissione di esperti, insediata dagli Azionisti nell'anno 1995 per approfondire le problematiche connesse con la mancata attuazione dell'art. 13 della convenzione e dell'art. 7 della concessione amministrativa.

Ufficio di Milano: Viale Tunisia, 50 | 20124 Milano | Italy
Tel +39 02 49495.711 | Fax +39 02 49495.721 | Email pkf.mi@pkf.it | www.pkf.it

Società di revisione e organizzazione contabile – iscritta all'Albo Consob e Registro Revisori Contabili – Associata Assirevi
Sede Legale: Viale Tunisia, 50 - 20124 Milano - Tel: 02 49495.711 Fax: 02 49495.721 - Capitale Sociale EURO 175.000,00 – REA Milano 1045319
Cod. Fiscale e P.I. 04553780158 – Registro Imprese n. 222202/6046/2 Milano
PKF Italia SpA è membro effettivo di PKF International Limited, un network di società legalmente indipendenti che non accetta alcuna responsabilità o addebito per le attività o inadempimenti riferibili a qualsiasi altra società aderente al network.

L'esecuzione della delibera del Consiglio Comunale di Milano del 19 febbraio 2018, (di cui al paragrafo successivo), che in una delle sue fasi ne prevede la valutazione, potrà portare ad una definizione puntuale dell'importo di questa voce di bilancio, peraltro solo allorquando verrà superata la condizione sospensiva stabilita nella delibera stessa come esposto nel paragrafo b).

- b) In aderenza al disposto della delibera n. 6 approvata dal Consiglio Comunale di Milano del 16/02/2012, con la quale era stato approvato il piano di messa in sicurezza e mantenimento dei mercati generali di Milano (anni 2012-2016) e la riorganizzazione di SO.GE.M.I. S.p.A., l'azionista Comune di Milano nell'esercizio 2017 ha versato alla controllata in conto futuri aumenti di capitale la somma di €/000 730 che, aggiunti a €/000 21.200 già ricevuti negli esercizi precedenti, al 31 dicembre 2017 le somme ricevute dall'azionista a tale titolo ammontano a €/000 21.930.

Tale apporto, che evidenzia il forte impegno sia strategico che finanziario assunto dal Comune di Milano nei confronti di SO.GE.MI S.p.A., è stato finalizzato dalla controllata per la maggior parte (€/000 17.000) alle opere intraprese per la messa in sicurezza delle infrastrutture dei mercati e per una parte minore al pagamento dei debiti verso fornitori scaduti e alla riduzione dell'esposizione bancaria della società. Nei prossimi esercizi verranno portati a compimento le opere ancora da eseguire per la messa in sicurezza e il mantenimento dei mercati per una spesa residua prevista pari a €/000 4.270 circa.

Inoltre come illustrato nel paragrafo "Eventi successivi alla chiusura di esercizio" della Relazione sulla Gestione del presente bilancio, già nel mese di novembre 2017 il Comune di Milano ha avviato studi di fattibilità per la realizzazione di un complesso e importante progetto, articolato in diverse fasi (ristrutturazione degli spazi mercatali, patrimonializzazione e ricapitalizzazione di SO.GE.M.I. S.p.A. e retrocessione all'azionista di alcuni beni iscritti nel bilancio della controllata), per un valore complessivo di € 94,6 milioni circa. Tale progetto denominato "*Nuovo padiglione del Mercato Ortofrutticolo, progetto di riqualificazione dei Mercati all'ingrosso di Milano*", poi approvato con delibera del Consiglio Comunale di Milano del 19/02/2018, permetterà, se realizzato, il rilancio del Mercato Ortofrutticolo all'ingrosso che la città di Milano aspettava da tempo oltre che l'ammodernamento della gestione operativa dello stesso. L'esecuzione del progetto, i cui importi citati nella delibera saranno da verificare, è subordinata alla condizione sospensiva che SO.GE.M.I. S.p.A., entro i prossimi 18 mesi successivi alla data della delibera, reperisca attraverso l'autofinanziamento e il ricorso al debito bancario, la disponibilità in grado di finanziare la quota di investimenti previsti dal progetto non coperta dalle risorse finanziarie pubbliche garantite dal Comune di Milano stimata in € 55,6 milioni circa.

- c) Considerato che il nuovo Mercato Ortofrutticolo, alternativo a quello attuale di cui al precedente paragrafo b), è ancora nella fase di studio, la società, come già effettuato lo scorso esercizio, ha ritenuto prudentiale calcolare su tutti i beni dell'attuale area del Mercato Ortofrutticolo un ammortamento con termine ultimo fissato al 31 dicembre 2019. Inoltre, essendo state dismesse le aree dell'ex Mercato Carni e ex Mercato Avicunicolo e quindi non più attive, la società nel corso dell'esercizio ha provveduto ad effettuare l'integrale ammortamento del valore residuo dei cespiti relativi ai fabbricati ed agli impianti di quei mercati. Le aree e i fabbricati costituenti i due ex mercati saranno oggetto di restituzione al Comune di Milano, come da esecuzione della delibera del Consiglio Comunale di Milano n. 52/2010 e della delibera n.12/2018.
- d) Anche al 31 dicembre 2017 la società espone alla voce "Impegni, garanzie e passività potenziali", un importo pari a €/000 6.270 che rappresenta l'impegno residuale a fine esercizio 2017 che l'azionista Comune di Milano dovrà versare ancora alla SO.GE.M.I. S.p.A. nell'ambito del sopracitato. "*Piano di mantenimento e messa in sicurezza dei Mercati Generali di Milano (anni 2012 – 2016)*" di cui al paragrafo b).

- e) In data 19 settembre 2017, la società ha ricevuto formale avviso di accertamento catastale n. MI0376602/2017, riguardante un nuovo classamento degli immobili che prevede una maggiorazione della rendita per l'intera area del Mercato Ortofrutticolo di Milano. Avverso tale accertamento la società in data 17 novembre 2017 ha presentato ricorso all'Agenzia delle Entrate la quale, nei termini previsti, ha notificato formale diniego al reclamo e pertanto la società si costituirà in giudizio per discutere sulla vertenza in Commissione Tributaria.
- Stante la vertenza in corso, la società ha soprasseduto al pagamento dell'imposta IMU/TASI prevista entro il termine del 18 dicembre 2017 ma prudenzialmente ha contabilizzato nel conto economico 2017 il costo dell'imposta dovuta, comprensiva di sanzioni, di €/000 364 con contropartita il fondo rischi dello stato patrimoniale. L'importo accantonato, in virtù di un orientamento giurisprudenziale storicamente prevalente che individua nella data dell'avvenuta notifica delle nuove rendite il momento a partire dal quale il provvedimento di attribuzione produce i propri effetti, è stato calcolato dalla società con riferimento al solo quarto trimestre 2017.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbia valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio d'esercizio.



Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamenti

Giudizio ai sensi dell'articolo 14, comma 2, lettera e), del D. Lgs 39/2010

Gli amministratori della SO.GE.M.I. S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della SO.GE.M.I. S.p.A. al 31 dicembre 2017, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della SO.GE.M.I. S.p.A. al 31 dicembre 2017 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.



PKF

Revisione e organizzazione contabile

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della SO.GE.M.I. S.p.A. al 31 dicembre 2017 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'articolo 14, comma 2, lettera e), del D. Lgs. 39/2010, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 5 aprile 2018

PKF Italia S.p.A.



Michele Riva
(Socio)

Proposta agli azionisti

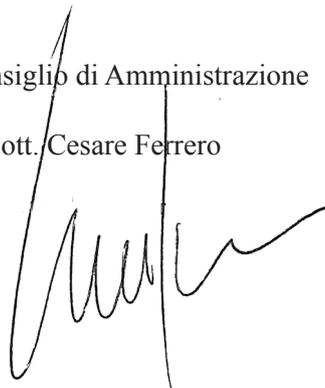
Signori Azionisti,

Si conferma che il progetto di Bilancio sottoposto alla Vostra approvazione, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Società e il risultato economico dell'esercizio, in funzione della continuità aziendale e dell'applicazione dei principi e criteri contabili, ed in assenza di fatti e circostanze nuove che ne comportino variazioni.

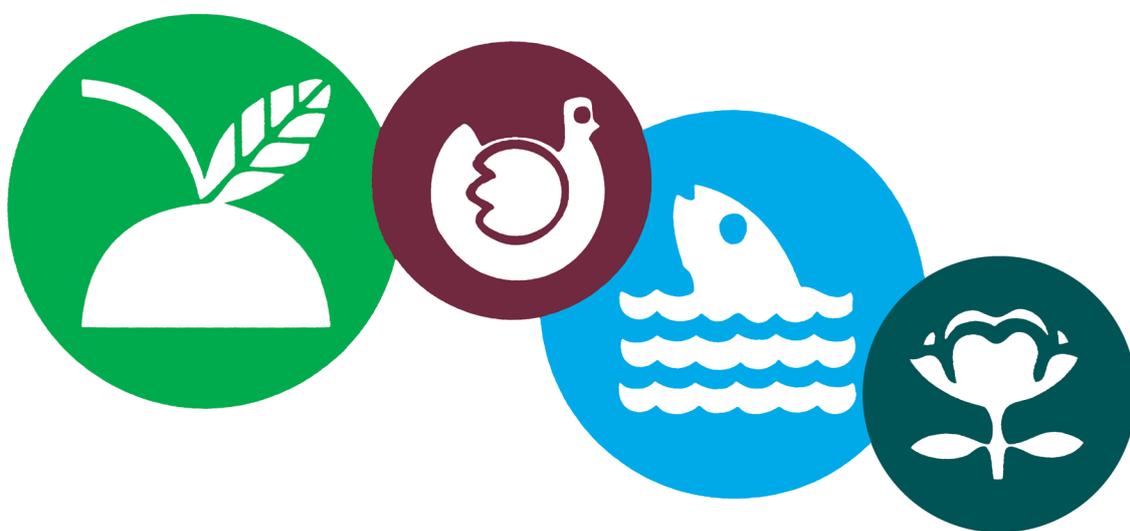
Vi invitiamo pertanto ad approvare il presente bilancio così come predisposto deliberando di destinare l'utile per € 2.382 a riserva legale e per € 45.265 a riserva straordinaria non distribuibile.

Per il Consiglio di Amministrazione

Dott. Cesare Ferrero



Allegato



SO.GE.M.I. S.p.A.
Società per l'Impianto e l'Esercizio
dei Mercati Annonari all'Ingrosso
di Milano



In ossequio alle disposizioni di cui all'art. 12 della Delibera del Consiglio Comunale di Milano n. 3/2015, con la presente si dichiara che la Società, alla data odierna, ha provveduto ad adempiere agli obblighi di cui al Piano Nazionale Anticorruzione e agli obblighi vigenti in materia di Trasparenza.

In ossequio al D. Lgs. 33/2013 la Società ha provveduto alla pubblicazione delle informazioni richieste dalla normativa vigente in materia di trasparenza.

Quanto sopra per gli usi previsti dalla normativa vigente.

Milano, 27 marzo 2018

Responsabile Prevenzione
Corruzione e Trasparenza
Gianluca Cornelio Meglio

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Gianluca Cornelio Meglio', is written over the printed name.

Finito di stampare nel Maggio 2018
da Leva Srl - Milano



SO.GE.M.I. S.p.A.

Società per l'Impianto e l'Esercizio dei Mercati Annonari all'Ingrosso di Milano

**Via C. Lombroso 54 - 20137 Milano - tel. +39.02.550051 - fax +39.02.55005309
e-mail: info@mercatimilano.it - www.mercatimilano.it**

Milano



Comune
di Milano