

UDINE MERCATI S.R.L.

Sede legale: Piazzale dell'Agricoltura n. 16 UDINE (UD)
Iscritta al Registro Imprese della CCIAA DI PORDENONE E UDINE
C.F. e numero iscrizione: 02122970300
Iscritta al R.E.A. n. UD 237488
Capitale Sociale sottoscritto €160.000,00 Interamente versato
Partita IVA: 02122970300
Indirizzo PEC: direzione.udinemercati@cert.ticertifica.it

RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO EX ART. 6, CO. 4, D.LGS. 175/2016 PER L'ESERCIZIO 2025

Udine Mercati S.R.L. in quanto “società in house” di cui all’art. 2, co.1, lett. o) del d.lgs. 175/2016, è tenuta - ai sensi dell’art. 6, co. 4, d.lgs. 175/2016 - a predisporre annualmente, a chiusura dell’esercizio sociale, e a pubblicare contestualmente al bilancio di esercizio, la relazione sul governo societario, la quale deve contenere:

- uno specifico programma di valutazione del rischio aziendale (art. 6, co. 2, d.lgs. 175/2016);
- l’indicazione degli strumenti integrativi di governo societario adottati ai sensi dell’art. 6, co. 3; ovvero delle ragioni della loro mancata adozione (art. 6, co. 5).

La presente relazione sul governo societario ottempera a quanto previsto dalla suddetta disciplina.

A. PROGRAMMA DI VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE EX ART. 6, CO. 2, D.LGS. 175/2016.

In considerazione delle dimensioni, delle caratteristiche organizzative dell’attività aziendale svolta, unita ad una situazione finanziaria positiva ed all’inesistenza, fino ad ora, di situazioni debitorie nei confronti di Istituti di Credito, si è ritenuto opportuno di non redigere specifici programmi di valutazione del rischio aziendale.

All’interno dell’azienda esiste un controllo periodico della situazione finanziaria, argomentato nelle varie sedute del Consiglio di Amministrazione.

Allo stesso modo dal Direttore e dal Consiglio di Amministrazione vengono monitorati i rischi specifici relativi all’attività svolta, e più precisamente:

- Rischio di locazione degli spazi presenti all’interno del Mercato
- Rischio di riduzione del numero di acquirenti delle merci intermedie nel Mercato
- Rischio derivante dal mancato incasso delle locazioni degli spazi gestiti all’interno del Mercato.

L’attività di monitoraggio si concretizza attraverso l’applicazione dei vari modelli aziendali, tra i quali in particolare:

- Sistema di gestione della qualità ISO 9001:2015, soggetto a sorveglianza annuale;
- MOG Modello di Organizzazione e Gestione D. Lgs. 231/01 (recentemente revisionato).

B. RELAZIONE SU MONITORAGGIO E VERIFICA DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE AL 31/12/2025.

L'organo amministrativo ha provveduto all'attività di monitoraggio e di verifica del rischio aziendale le cui risultanze, con riferimento alla data del 31/12/2025, sono di seguito evidenziate.

LA SOCIETA'

Udine Mercati S.R.L., società in house, con capitale sociale di euro 160.000 sottoscritto per l' 81,82% dal Comune di Udine e per il 18,18% dalla C.C. I.A.A. di Pordenone-Udine, ha per oggetto la gestione di mercati agroalimentari all'ingrosso e di altri impianti e/o strutture commerciali e di servizio.

I soci esercitano sulla società un controllo analogo a quello esercitato sulle proprie strutture e servizi secondo il modello organizzativo dell'in house providing.

L'ORGANO AMMINISTRATIVO

L'obiettivo del modello di governo societario adottato è quello di garantire il corretto e adeguato funzionamento della Società in funzione della sua complessità e dimensione nel rispetto delle norme di legge, nonché la valorizzazione dell'affidabilità dei suoi servizi svolti e della sua reputazione sul mercato

La composizione, le funzioni e le modalità di funzionamento degli organi societari, sono disciplinati dalla legge, dallo Statuto e dalle deliberazioni assunte dagli organi competenti

L'organo amministrativo è costituito da un Consiglio di Amministrazione nominato con delibera assembleare del 6 maggio 2025 e rimarrà in carica sino all'approvazione del bilancio al 31.12.2027

I componenti del Consiglio d'Amministrazione alla data di chiusura dell'esercizio sono i seguenti:

- Paolo Dean Presidente
- Giuseppe Pavan Consigliere
- Patrizia Sittaro Consigliere

L'ORGANO DI CONTROLLO E DI REVISORE LEGALE

L'organo di controllo e di vigilanza in carica è costituito da un Sindaco unico nominato con delibera assembleare in data 10 luglio 2024 e rimarrà in carica sino all'approvazione del bilancio al 31.12.2026.

Sindaco Unico dottoressa Monica Tuan

ORGANISMO DI VIGILANZA

Alla dottoressa Tuan è stato anche affidato l'incarico di Organismo di vigilanza.

IL PERSONALE

Per quanto attiene alla situazione del personale dipendente, alla data del 31.12.2025 i lavoratori dipendenti sono complessivamente 3 di cui 1 quadro, 2 impiegate.

Gestione dei rischi

Informazioni sui principali rischi ed incertezze

La norma di legge fa riferimento a “indicatori” e non a “indici” e, dunque a un concetto di più ampia portata e di natura predittiva. L’applicazione del programma di misurazione del rischio di crisi aziendale in Udine Mercati srl avviene, attraverso l’individuazione e il monitoraggio di un numero di indicatori idonei a segnalare preventivamente la crisi aziendale. Detti indicatori sono volti a segnalare la “soglia di allarme”.

Per “soglia di allarme” si intende una situazione di superamento anomalo dei parametri fisiologici di normale andamento tale da provocare un rischio di potenziale compromissione dell’equilibrio economico, finanziario e patrimoniale della Società e quindi meritevole di approfondimento.

La “soglia di allarme” si manifesta quando si verifica almeno una delle condizioni che andiamo ad analizzare nel successivo paragrafo.

Valutazione del rischio di crisi aziendale al 31/12/2025

La Società ha individuato taluni indicatori (gli “Indicatori Soglia”) volti ad individuare “soglie di allarme” con riferimento al proprio settore di mercato:

- A. Gestione operativa della Società negativa per tre esercizi consecutivi in misura pari o superiore al 20% (differenza tra valore e costi della produzione).
- B. Patrimonio Netto eroso in una misura superiore al 40% delle perdite cumulate negli ultimi tre esercizi.
- C. Relazione del revisore/Sindaco rappresentante dubbi sulla continuità aziendale.
- D. Peso degli oneri finanziari, misurato come oneri finanziari su fatturato, superiore al 20%.

I dati forniti dagli indici devono essere interpretati tenendo in debita considerazione la natura dell’attività svolta e le disposizioni previste dal contratto di servizio.

A. La gestione operativa della società sia negativa per tre esercizi consecutivi.

La differenza fra valore e costi di produzione è così rappresentata in Udine Mercati:

	2025	2024	2023	2022	2021
Valore della produzione	1216739	1131624	1116448	1036251	1035424
Costi della Produzione	1259813	1122413	1115890	1029917	1005391
Differenza	-43074	9211	558	6334	30033

B. Le perdite di esercizio cumulate negli ultimi tre esercizi, al netto degli eventuali utili di esercizio del medesimo periodo, abbiano eroso il patrimonio netto.

	2025	2024	2023	2022	2021
Risultato di esercizio	- 50.057	1754	1801	100	30929

L’esercizio 2025 si è chiuso in perdita, non risultano perdite cumulate negli esercizi precedenti, né perdite portate a nuovo da esercizi precedenti.

C. La Relazione redatta dal Revisore Legale/Sindaco Unico rappresenti dubbi di continuità aziendale

Le Relazioni redatte, e presentate ai Soci in sede di approvazione del bilancio annuale fino ad ora non hanno rappresentato dubbi di continuità sull’attività aziendale.

D. Il peso degli oneri finanziari, misurato come oneri finanziari su fatturato è il seguente:

	2025	2024	2023	2022	2021
Incidenza oneri finanziari su fatturato A1	0,00	0,009	0,0009	0,2414	0,00

Detta incidenza non è significativa. La gestione finanziaria è in attivo.

Ulteriore informazione

Obiettivi per il contenimento delle spese per il funzionamento e del personale

Il comune di Udine, quale Ente controllante, ha fissato, con delibera di Giunta Comunale n. 405/2025 del 05/08/2025, i seguenti obiettivi per il contenimento delle spese di funzionamento nonché del personale per l'anno 2025 ai sensi dell'art. 19, c.5 del D.lgs. 175/2016:

	2025
Rapporto voci (B6+B7) del C.E./valore della produzione	< 70%
Costo del personale (B9)	< 170.000 €

- Rapporto voci (B6+B7) del C.E./valore della produzione = 68.54%
- Costo del personale (B9) = 167.696

Entrambi gli obiettivi sono stati rispettati.

Conclusioni

Il risultato dell'esercizio 2025 è stato influenzato da fattori di carattere straordinario, infatti nel corso del mese di maggio 2025 sono iniziati i lavori di riqualificazione e potenziamento delle strutture mercatali, da parte del Comune di Udine, grazie a finanziamenti PNRR, oltre che in parte dallo stesso Comune ed in piccola parte dalla stessa società.

La realizzazione di tali opere, che interessa diverse porzioni dell'area mercatale seppure in tempi diversi, ha avuto un impatto significativo sull'attività di gestione del mercato. La società si è impegnata a sostenere gli operatori che subiscono i disagi logistici e organizzativi a causa dei lavori. Per favorire l'avvio di tali interventi si è provveduto allo sgombero di parecchi magazzini già dal mese di aprile, con la conseguenza di generare minori ricavi ed un incremento di costi legati ai lavori del PNRR che rimangono interamente a carico della società. I minori ricavi per affitti ammontano al 31.12.2025 ad euro 45.508,00, mentre le spese per il cantiere PNRR sostenute direttamente dalla società sono pari ad euro 28.798,00.

Tali due fattori, minori ricavi per affitti e più costi di gestione, sono di fatto la giustificazione della perdita economica dell'esercizio. Circa la prevedibile evoluzione della gestione nel 2026, si ricorda che i lavori continueranno anche nel corso del 2026 per il completamento del cantiere PNRR ed anche per l'apertura di un nuovo cantiere di opere, ad oggi prevista verso fine anno. Pertanto, tenuto conto dell'impossibilità di quantificare eventuali spese da sostenere direttamente dalla società, si ritiene che la società potrebbe andare incontro ad una leggera perdita ancora un anno, ma tale difficoltà economica verrà completamente meno a conclusione dei lavori.

I costi sostenuti per migliorie e spese incrementative su beni di terzi sono capitalizzati ed iscritti tra le "Altre Immobilizzazioni immateriali", in quanto dette migliorie non possono avere una loro autonoma funzionalità non essendo separabili dal bene cui si riferiscono, nel rispetto di quanto previsto dall'OIC n.24.

Come nei precedenti esercizi per il calcolo della quota di ammortamento è stata applicata l'aliquota del 6%, aliquota prevista per i fabbricati della grande distribuzione, che è stata ritenuta congrua e idonea a quantificare il deperimento di tutte le opere, visto anche l'art. 4 del nuovo contratto di servizio, laddove **dispone che** Udine Mercati “procede ulteriormente nell'ammortamento dei beni di cui al succitato “Allegato d” nel corso della presente concessione con pieno diritto, ricorrendone i presupposti, alla sua cessazione per qualsiasi causa intervenuta, all'indennizzo finale previsto dall'art. 19, c. 2, del D.lgs. 201/2022”.

I risultati dell'attività di monitoraggio condotta in funzione degli adempimenti prescritti ex art. 6, co. 2 e 14, co. 2, 3, 4, 5 del D.lgs. 175/2016, gli indicatori qui analizzati, gli indici finanziari e di redditività inducono l'Organo Amministrativo a ritenere che il rischio di crisi aziendale relativo alla Società sia quanto meno da escludere.

Tuttavia è necessario rafforzare i sistemi di monitoraggio, anche in funzione del fatto che i lavori di ammodernamento termineranno nella seconda metà dell'esercizio 2026 e solo da quel momento si potrà nuovamente contare sulla disponibilità di tutti i magazzini da poter concedere in sub concessione.

C. STRUMENTI INTEGRATIVI DI GOVERNO SOCIETARIO.

	Oggetto	Strumenti adottati
a)	Regolamenti interni	La Società ha adottato i seguenti regolamenti interni: Regolamento interno del personale Regolamento welfare aziendale
b)	Ufficio di controllo	La Società in considerazione delle dimensioni della struttura organizzativa e dell'attività svolta, ritiene per il momento non necessaria una struttura specifica di controllo interno. Il personale addetto alle varie fasi contabile – amministrativa è così identificato: - Direttore - Segreteria affari generali - Amministrazione. Gli assetti e gli strumenti organizzativi sono adeguati alle dimensioni e alle caratteristiche aziendali.
c)	Codice di condotta	La Società ha adottato: - Modello di organizzazione e gestione ex D.Lgs. 231/2001; - Codice Etico; - Piano di prevenzione della corruzione e della trasparenza ex L. 190/2012; - Carta dei servizi
d)	Programmi di responsabilità sociale	La Società è certificata rispetto alle norme UNI EN ISO 9001:2015

Udine, 22 maggio 2026

Presidente del Consiglio di Amministrazione
Paolo Dean

La sottoscritta Rag. Giovanna Ferrara, ai sensi dell'art. 31 comma 2 quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la C.C.I.A.A. di Pordenone-Udine Autorizzazione Dir. Reg. Friuli Venezia Giulia n. 24953 del 14.09.2018.