

RELAZIONE UNITARIA DEL SINDACO UNICO AI SOCI DELLA SOCIETA'

UDINE MERCATI S.r.l.

Il Sindaco unico, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e ss. c.c. sia quelle previste dall'art. 2409-bis c.c.

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) la "*Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del d.lgs. 27 gennaio 2010, n. 39*" e nella sezione B) la "*Relazione ai sensi dell'art. 2429, co. 2, c.c.*".

A) RELAZIONE DEL REVISORE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N.39

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio con rilievi

Ho svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della società Udine Mercati S.r.l., costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2025, dal conto economico, dalla nota integrativa nonché dalla Relazione sul Governo Societario.

A mio giudizio, ad eccezione degli effetti di quanto descritto nella sezione «Elementi alla base del giudizio con rilievi» della presente Relazione, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società al 31.12.2025 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

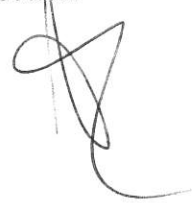
Elementi alla base del giudizio con rilievi

Ho svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia. Le mie responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione.

Sono indipendente 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.

Ritengo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio.

Come noto, l'Amministrazione comunale ha formalmente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 31.03.2025 l'affidamento alla società Udine Mercati S.r.l. della concessione per la gestione del servizio pubblico del mercato ortofrutticolo nella modalità dell'in-house providing, con durata di cinque anni a partire dal 01.07.2025, garantendo la piena continuità aziendale della Società già affidataria del servizio e, pertanto, la regolare prosecuzione della sua attività.



Tanto premesso, in nota integrativa al paragrafo criteri di valutazione applicati viene indicata la metodologia di ammortamento delle miglorie su beni di terzi rappresentata dall'applicazione dell'aliquota del 6% in continuità con quanto avvenuto nel precedente affidamento del servizio, ritenendolo coerente con quanto previsto dal nuovo contratto di servizio ed in virtù di quanto disposto dal richiamato art. 19, c.2 , D.lgs. 201/2022 che prevede un indennizzo finale al termine della concessione laddove non rinnovata.

Segnalo che il principio contabile OIC 24 applicabile anche alle società in house prevede che l'ammortamento delle miglorie su beni di terzi *si effettua nel periodo minore tra quello di utilità futura delle spese sostenute e quello residuo della locazione (concessione) tenuto conto dell'eventuale periodo di rinnovo se dipendente dal conduttore.*

Il piano di ammortamento nelle società in house deve inoltre risultare coerente con il contratto di servizio e con il Piano Economico Finanziario, tenuto conto di eventuali clausole di indennizzo al termine dell'affidamento.

Nel caso in esame il contratto di servizio prevede il diritto all'indennizzo finale di cui all'art. 19 c. 2 D. Lgs. 201/2022 al termine della concessione o in caso di cessazione anticipata, giustificando in tal modo un più lungo processo di ammortamento rispetto alla durata dell'affidamento. Tuttavia, ciò non può prescindere da una documentata certezza in merito alla recuperabilità dell'indennizzo finale.

A questo proposito rilevo che l'Organo Amministrativo ha espressamente ritenuto che il valore di indennizzo finale sia in linea con il valore residuo contabile delle miglorie al termine della concessione risultante dal più lungo processo di ammortamento utilizzato, non supportando tuttavia tale assunzione con adeguata documentazione tecnica di stima del valore oggettivamente realizzabile.

Il rilievo della scrivente, pertanto, si basa su una limitazione di informativa sanabile con la presentazione di apposito elaborato peritale.

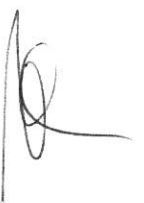
Responsabilità degli Amministratori e del Sindaco Unico per il bilancio d'esercizio

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 abbiano 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 Sindaco unico ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.



Responsabilità del Revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

Gli obiettivi del Revisore 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 mio 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 prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia, ho esercitato il giudizio professionale ed ho mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile.

Inoltre:

- ho identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; ho definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; ho acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio 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;
- ho 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;
- ho valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- sono giunta 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, sono 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 mio giudizio. Le mie 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;
- ho 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;
- ho 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.

Richiamo di informativa

La Società ha usufruito del maggior termine di 180 giorni previsto dall'art. 2364 del Codice Civile per l'approvazione dei documenti di bilancio, trattandosi del primo bilancio successivo all'inizio della nuova gestione in house.

Come evidenziato in nota integrativa, la Società ha usufruito della facoltà di esonero dalla redazione della Relazione sulla gestione prevista dall'art. 2435-bis C.C., in quanto le informazioni richieste dai nn. 3 e 4 dell'art. 2428 C.C. sono esposte nel citato documento.

Ho riscontrato l'indicazione nella nota integrativa dell'assenza di incertezze con riferimento alla valutazione del presupposto della continuità aziendale. A tale proposito, a mio parere, la documentazione prodotta a supporto dell'attestazione della continuità aziendale, quali il piano di tesoreria a 12 mesi e il piano finanziario triennale da ultimi consegnati alla scrivente, dovrebbe essere maggiormente dettagliata ed integrata con le analisi di sensitività, soprattutto nel particolare contesto storico che sta attraversando la Società caratterizzato dall'impatto dei lavori collegati al cantiere PNRR.

B) RELAZIONE SULL'ATTIVITÀ DI VIGILANZA AI SENSI DELL'ART. 2429, CO. 2, C.C.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 la mia attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del Collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.

Ho vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla Società e sul suo concreto funzionamento. Ho partecipato alle assemblee dei Soci ed alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e, sulla base delle informazioni disponibili, non ho rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate o tali da compromettere l'integrità del patrimonio Sociale. Ho acquisito dall'Organo Amministrativo anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società. Ho acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di mia 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 e l'esame dei documenti aziendali.

Nel particolare contesto economico e finanziario che la Società sta affrontando a partire dall'esercizio in esame caratterizzato dal passaggio alla gestione in house e dall'avvio degli ingenti lavori collegati al cantiere PNRR, la scrivente ritiene fondamentale provvedere all'implementazione e al potenziamento dell'attuale assetto amministrativo organizzativo e contabile, anche al fine di prevedere e, conseguentemente, fronteggiare anzitempo i potenziali imprevisti.



Non sono pervenute denunce dai Soci *ex art. 2408 c.c.*

Non sono state presentate denunce al Tribunale *ex art. 2409 c.c.*

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Sindaco Unico pareri previsti dalla legge.

Nel corso dell'esercizio non ho effettuato segnalazioni all'Organo Amministrativo ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-*octies* d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 e non sono pervenute segnalazioni da parte dei creditori pubblici qualificati *ex art. 25-novies* d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

Nel corso dell'attività di vigilanza la scrivente ha riscontrato l'adeguamento della configurazione organizzativa e societaria della società Udine Mercati S.r.l. ai requisiti previsti per l'affidamento in-house providing prevedendo l'intera ripartizione del capitale sociale tra i soci pubblici della stessa, adeguandone conseguentemente lo statuto.

La scrivente ha riscontrato la predisposizione da parte dell'Organo Amministrativo della relazione sul governo societario ai sensi dell'art. 6 D. Lgs. 175/2016. Ha riscontrato inoltre la presenza delle informazioni relative ai programmi di valutazione del rischio aziendale previste dalla medesima normativa.

Segnalo che in data 01.02.2025 hanno avuto efficacia le dimissioni presentate dal precedente Presidente del Consiglio di Amministrazione. In merito a tale circostanza gli Amministratori rimasti in carica, sentito il parere di un esperto esterno, hanno deciso di non procedere alla cooptazione, in virtù anche dell'imminente assemblea dei Soci per l'approvazione del bilancio di esercizio ed il rinnovo delle cariche. In tale periodo provvisorio antecedente alla nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione non sono state attuate attività eccedenti l'ordinaria amministrazione.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

Rispetto dei requisiti "in house"

Nel corso del secondo semestre dell'esercizio dalla data della nuova gestione in house ho verificato il mantenimento dei requisiti strutturali per l'affidamento diretto:

- Controllo Analogo: ho monitorato l'istituzione del controllo analogo e relative procedure esercitate dagli enti pubblici soci sulla Società. Sono state deliberate da parte del socio di maggioranza le specifiche tecniche a cui la Società affidataria deve attenersi.
- Attività Prevalente: dalle verifiche contabili e gestionali, emerge che oltre l'80% del fatturato della Società è prodotto nello svolgimento delle attività affidate direttamente dagli enti soci.
- Assenza di capitali privati: È stata confermata l'assenza di partecipazioni di capitali privati.

Osservazioni sul rispetto delle norme del TUSP (D.Lgs. 175/2016)

- Gestione del personale: ho verificato nel semestre di affidamento in house il rispetto dei limiti assunzionali e delle eventuali procedure di selezione previste per le società pubbliche.
- Trasparenza: Sono stati adempiuti gli obblighi di pubblicazione sul sito web istituzionale in materia di trasparenza (D.lgs. 33/2013).



- Relazione tra i costi e i ricavi: ho rilevato la constatazione da parte dell'Organo Amministrativo dell'esigenza di un graduale adeguamento delle tariffe del servizio ai valori di mercato a partire dal prossimo esercizio, tenuto anche conto dell'incidenza dei costi conseguenti alle opere PNRR.
- Normativa Anticorruzione: ho rilevato l'adozione e il rispetto del Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione (PTPCT).

Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Per quanto a mia conoscenza, gli Amministratori nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 5, c.c.

In considerazione dell'espressa previsione statutaria, l'assemblea ordinaria per l'approvazione del bilancio è stata convocata entro il maggior termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio. In nota integrativa risulta motivato il ricorso al maggior termine in ragione delle esigenze connesse alla corretta interpretazione del nuovo contratto di servizio e al passaggio alla nuova gestione in house

Ho esaminato il bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2025 redatto in forma abbreviata che evidenzia una perdita pari ad euro 50.057.

I risultati della revisione legale del bilancio da me svolta sono contenuti nella sezione A) della presente relazione.

Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività di vigilanza da me svolta, non rilevo motivi ostativi all'approvazione, da parte dei Soci, del bilancio chiuso al 31 dicembre 2025, così come redatto dal Consiglio di Amministrazione.

Il Sindaco Unico concorda con la proposta di copertura della perdita dell'esercizio avanzata dal Consiglio di Amministrazione in nota integrativa.

Udine, 05.06.2026

Il Sindaco Unico e Revisore Legale
Monica Tuan

