Dati anagrafici	
denominazione	CENTRO AGROALIMENTARE ROMA C.A.R. S.C.P.A.
sede	00012 GUIDONIA MONTECELIO (RM) VIA TENUTA DEL CAVALIERE N.1
capitale sociale	69505982
capitale sociale interamente versato	si
codice CCIAA	RM
partita IVA	03853631004
codice fiscale	03853631004
numero REA	708100
forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI (SP)
settore di attività prevalente (ATECO)	82.99.3
società in liquidazione	no
società con socio unico	no
società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
appartenenza a un gruppo	no

	31/12/2019	31/12/2018
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	136.881	160.751
2) costi di sviluppo	153.000	77.220
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	275.969	379.147
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	503.019	516.287
7) altre	3.661.112	3.738.247
Totale immobilizzazioni immateriali	4.729.981	4.871.652
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	60.284.597	58.707.066
2) impianti e macchinario	2.575.507	2.373.828
4) altri beni	238.402	201.298
5) immobilizzazioni in corso e acconti	837.338	837.338
Totale immobilizzazioni materiali	63.935.844	62.119.530
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	10.198	10.198
Totale partecipazioni	10.198	10.198
Totale immobilizzazioni finanziarie	10.198	10.198
Totale immobilizzazioni (B)	68.676.023	67.001.380
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.690.456	1.696.350
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.801.270	1.924.087
Totale crediti verso clienti	3.491.726	3.620.437
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	246.616	238.817
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale crediti tributari	246.616	238.817
5-ter) imposte anticipate	3.707.738	3.723.567
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.024.496	683.202

esigibili oltre l'esercizio successivo	55.791	55.792
Totale crediti verso altri	1.080.287	738.994
Totale crediti	8.526.367	8.321.815
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	17.058.275	14.548.152
3) danaro e valori in cassa	8.162	13.699
Totale disponibilità liquide	17.066.437	14.561.851
Totale attivo circolante (C)	25.592.804	22.883.666
D) Ratei e risconti	186.294	170.218
Totale attivo	94.455.121	90.055.264
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	69.505.982	69.505.982
IV - Riserva legale	219.340	186.156
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Versamenti in conto aumento di capitale	564.993	564.993
Totale altre riserve	564.993	564.993
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(16.647.259)	(17.277.750)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	610.327	663.675
Perdita ripianata nell'esercizio		
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
Totale patrimonio netto	54.253.383	53.643.056
B) Fondi per rischi e oneri		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili		
2) per imposte, anche differite	950.000	868.410
4) altri	1.266.084	1.233.009
Totale fondi per rischi ed oneri	2.216.084	2.101.419
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	898.837	909.730
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	983.133	964.346
esigibili oltre l'esercizio successivo	9.792.102	10.775.235
Totale debiti verso banche	10.775.235	11.739.581
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.998.311	2.572.301
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale debiti verso fornitori	2.998.311	2.572.301
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	90.556	559.988
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale debiti tributari	90.556	559.988
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	233.407	249.089
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	233.407	249.089
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.116.382	1.104.271
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.249.974	3.160.936
Totale altri debiti	4.366.356	4.265.207
Totale debiti	18.463.865	19.386.166
E) Ratei e risconti	18.622.952	14.014.893
Totale passivo	94.455.121	90.055.264

	31/12/2019	31/12/2018
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	15.878.219	15.297.319
5) altri ricavi e proventi		

contributi in conto esercizio	121.495	121.495
altri	640.276	1.095.326
Totale altri ricavi e proventi	761.771	1.216.821
Totale valore della produzione	16.639.990	16.514.140
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	15.034	22.039
7) per servizi	9.507.751	9.158.417
8) per godimento di beni di terzi	44.151	55.511
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.554.124	1.592.431
b) oneri sociali	506.377	526.704
c) trattamento di fine rapporto	105.807	114.494
e) altri costi	2.671	2.640
Totale costi per il personale	2.168.979	2.236.269
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	480.955	430.256
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.533.777	1.484.918
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	153.726	162.325
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.168.458	2.077.499
12) accantonamenti per rischi	450.000	360.000
13) altri accantonamenti		
14) oneri diversi di gestione	1.170.192	1.093.276
Totale costi della produzione	15.524.565	15.003.011
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	1.115.425	1.511.129
C) Proventi e oneri finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	234.929	192.943
Totale proventi diversi dai precedenti	234.929	192.943
Totale altri proventi finanziari	234.929	192.943
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	273.323	404.326
Totale interessi e altri oneri finanziari	273.323	404.326
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(38.394)	(211.383)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
Totale rivalutazioni		
19) svalutazioni		
Totale svalutazioni		
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)		
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	1.077.031	1.299.746
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	(539.288)	(610.194)
imposte differite e anticipate	72.584	(25.877)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	(466.704)	(636.071)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	610.327	663.675

	31/12/2019	31/12/2018
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	610.327	663.675
Imposte sul reddito	466.704	636.071
Interessi passivi/(attivi)	38.394	211.383
(Dividendi)		
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività		
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	1.115.425	1.511.129
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.014.732	1.915.174
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	88.413	88.410
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	2.103.145	2.003.584
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	3.218.570	3.514.713
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	128.711	422.648
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	426.010	(688.943)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(16.076)	(3.405)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	4.608.059	(30.816)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(769.399)	89.604
Totale variazioni del capitale circolante netto	4.377.305	(210.912)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	7.595.875	3.303.801
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(38.394)	(211.383)
(Imposte sul reddito pagate)	(502.946)	(205.674)
(Utilizzo dei fondi)	103.772	(46.319)
Totale altre rettifiche	(437.568)	(463.376)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	7.158.307	2.840.425
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(3.350.091)	(1.647.377)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(339.284)	(319.713)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(3.689.375)	(1.967.090)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	18.787	964.346
(Rimborso finanziamenti)	(983.133)	(1.823.311)
Mezzi propri		
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(964.346)	(858.965)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	2.504.586	14.370
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	14.548.152	14.538.388
Danaro e valori in cassa	13.699	9.095
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	14.561.851	14.547.483
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	17.058.275	14.548.152
Danaro e valori in cassa	8.162	13.699
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	17.066.437	14.561.851

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2019

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 610.327, dopo aver effettuato ammortamenti e svalutazioni per Euro 2.168.458 ed aver accantonato imposte (correnti, anticipate e differite) per Euro 466.704.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Nel corso dell'esercizio sono stati concessi due diritti di superficie su porzioni di terreno di proprietà della società.

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2019 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D. Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D. Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

Il seguente bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio.
I valori di bilancio e quelli della nota integrativa sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto ai sensi dell'articolo 2423, sesto comma, Codice civile.
La nota integrativa presenta le informazioni delle voci di stato patrimoniale e di conto economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.

Principi di redazione

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività.
L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.
In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).
In applicazione del principio di rilevanza non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza aveva effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.
La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

La rilevazione e la presentazione delle voci di bilancio è stata fatta tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 5 del Codice Civile.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Non vi sono state problematiche di comparabilità e adattabilità dei dati relativi al precedente esercizio.

Criteri di valutazione applicati

Immobilizzazioni

Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.
I costi di impianto e ampliamento con utilità pluriennale vengono iscritti nell'attivo con il consenso del Collegio sindacale.
I costi di impianto e ampliamento sono ammortizzati entro un periodo non superiore a cinque anni.
I diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno (software) sono ammortizzati con una aliquota annua del 20%.
Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.
Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi 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, non modificate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

Tipo Bene	% Ammortamento
Fabbricati	1,5%
Impianti e macchinari	7,5-15%
Altri beni	12-20%

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

Crediti

I crediti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo.
Nella rilevazione iniziale dei crediti con il criterio del costo ammortizzato il fattore temporale viene rispettato confrontando il tasso di interesse effettivo con i tassi di interesse di mercato. Qualora il tasso di interesse effettivo sia significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato, quest'ultimo viene utilizzato per attualizzare i flussi finanziari futuri derivanti dal credito al fine di determinare il suo valore iniziale di iscrizione.
Alla chiusura dell'esercizio, il valore dei crediti valutati al costo ammortizzato è pari al valore attuale dei flussi finanziari futuri scontati al tasso di interesse effettivo. Nel caso in cui il tasso contrattuale sia un tasso fisso, il tasso di interesse effettivo determinato in sede di prima rilevazione non viene ricalcolato. Se invece si tratta di un tasso variabile e parametrato ai tassi di mercato, allora i flussi finanziari futuri sono rideterminati periodicamente per riflettere le variazioni dei tassi di interesse di mercato, andando a ricalcolare il tasso di interesse effettivo.

Il criterio del costo ammortizzato non viene applicato quando gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. Pertanto i crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo, salvo l'applicazione del processo di attualizzazione.

Con riferimento ai crediti iscritti in bilancio antecedentemente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2016, gli stessi sono iscritti al presumibile valore di realizzo in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 15, si è deciso di non applicare il criterio del costo ammortizzato.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione l'esistenza di indicatori di perdita di durevole.

I crediti sono cancellati dal bilancio quando i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito si estinguono oppure nel caso in cui sono stati trasferiti tutti i rischi inerenti al credito oggetto di smobilizzo.

Debiti

Sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale.
Nella rilevazione inziale dei debiti con il criterio del costo ammortizzato il fattore temporale viene rispettato confrontando il tasso di interesse effettivo con i tassi di interesse di mercato.
Alla chiusura dell'esercizio il valore dei debiti valutati al costo ammortizzato è pari al valore attuale dei flussi finanziari futuri scontati al tasso di interesse effettivo.
Il criterio del costo ammortizzato non viene applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.
Con riferimento ai debiti iscritti in bilancio antecedentemente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2016, gli stessi sono iscritti al loro valore nominale in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 19, si è deciso di non applicare il criterio del costo ammortizzato.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.
Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

Partecipazioni
Le altre partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto o di sottoscrizione.
Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.
Le partecipazioni iscritte al costo di acquisto non sono state svalutate perché non hanno subito alcuna perdita durevole di valore.

Fondi per rischi e oneri

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.
Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.
Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.
Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza e rappresentano, pertanto, gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti, l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio.

Riconoscimento ricavi

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento dei rischi e dei benefici, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni.
I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri relativi ad operazioni in valuta sono determinati al cambio corrente alla data nella quale la relativa operazione è compiuta.
I proventi e gli oneri relativi ad operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione a termine, ivi compresa la differenza tra prezzo a termine e prezzo a pronti, sono iscritte per le quote di competenza dell'esercizio.

Impegni, garanzie e passività potenziali

Gli impegni, non risultanti dallo stato patrimoniale, rappresentano obbligazioni assunte dalla società verso terzi che traggono origine da negozi giuridici con effetti obbligatori certi ma non ancora eseguiti da nessuna delle due parti. La categoria impegni comprende sia impegni di cui è certa l'esecuzione e il relativo ammontare, sia impegni di cui è certa l'esecuzione ma non il relativo importo. L'importo degli impegni è il valore nominale che si desume dalla relativa documentazione.

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
4.729.981	4.871.652	(141.671)

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio						
Costo	160.751	77.220	379.147	516.287	3.738.247	4.871.652
Rivalutazioni						
Ammortamenti (Fondo ammortamento)						
Svalutazioni						
Valore di bilancio	160.751	77.220	379.147	516.287	3.738.247	4.871.652
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	25.751	125.900	93.399	84.782	9.450	339.282
Ammortamento dell'esercizio	49.621	50.120	196.577	98.050	86.585	480.953
Svalutazioni effettuate nell'esercizio						
Totale variazioni	(23.870)	75.780	(103.178)	(13.268)	(77.135)	(141.671)
Valore di fine esercizio						
Costo	136.881	153.000	275.969	503.019	3.661.112	4.729.981
Rivalutazioni						
Ammortamenti (Fondo ammortamento)						
Svalutazioni						
Valore di bilancio	136.881	153.000	275.969	503.019	3.661.112	4.729.981

Composizione delle voci costi di impianto e ampliamento, costi di sviluppo

I costi di impianto e ampliamento sono iscritti in virtù del rapporto causa-effetto tra i costi in questione e i benefici che dagli stessi ci si attende. Nella voce sono ricompresi i costi sostenuti per la realizzazione del progetto delle Tabelle

energetiche e nonché le spese per il "Progetto di Internazionalizzazione". L'incremento è dovuto alle spese relative ai i predetti progetti.
L'iscrizione dei citati costi tra le immobilizzazioni immateriali è giustificata dall'atteso miglioramento della situazione economica/finanziaria della Società, anche in virtù delle positive aspettative reddituali.
La voce costi di sviluppo è composta, per l'intero importo, dai costi relativi alla redazione del piano industriale. Detti costi, quindi, attengono a specifici progetti definiti in cui benefici sono protratti in più esercizi e sono sistematicamente ammortizzati in relazione alla possibilità di utilizzazione.
I ricavi e le prospettive di sviluppo della Società fanno ragionevolmente ritenere che sia i costi di impianto ed ampliamento che i costi di sviluppo della società fanno ragionevolmente ritenere che sia i costi di impianto ampliamento che i costi di sviluppo siano interamente recuperabili.

Composizione della voce diritto di brevetto industriale e realizzazione delle opere dell'ingegno
La voce è composta, per l'intero importo, da software.

Composizione della voce concessioni, licenze, marchi e simili.
La voce è attribuibile ai costi capitalizzati relativi al marchio "Cuor di Car" e per il quale, nel corso dell'esercizio sono stati sostenuti ulteriori costi per lo sviluppo del citato marchio.

Composizione della voce altre immobilizzazioni.
La voce è composta, per la quasi totalità dell'importo, dai costi inerenti i lavori di urbanizzazione delle aree di espansione su cui sono stati concessi i diritti di superficie.

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
63.935.844	62.119.530	1.816.314

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	73.009.177	10.632.103	2.091.306	837.338	86.569.924
Rivalutazioni					
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	14.302.111	8.258.275	1.890.008		24.450.394
Svalutazioni					
Valore di bilancio	58.707.066	2.373.828	201.298	837.338	62.119.530
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	2.639.783	608.473	101.839		3.350.095
Ammortamento dell'esercizio	1.062.252	406.794	64.735		1.533.781
Svalutazioni effettuate nell'esercizio					
Altre variazioni					
Totale variazioni	1.577.531	201.679	37.104		1.816.314
Valore di fine esercizio					
Costo	75.648.960	11.240.576	2.193.145	837.338	89.920.020
Rivalutazioni					
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	15.364.363	8.665.069	1.954.743		25.984.175
Svalutazioni					
Valore di bilancio	60.284.597	2.575.507	238.402	837.338	63.935.844

Terreni e fabbricati
La voce è composta dai beni immobili di proprietà. In ossequio a quanto previsto dall'OIC 16, si evidenzia che il valore dei terreni, sui quali non viene effettuato l'ammortamento, ammonta ad euro 9.025.508.

Impianti e macchinari
La voce è costituita da impianti tecnici generici e specifici nonché da sistemi e reti informatiche. L'incremento è per lo più ascrivibile all'acquisizione di nuovi impianti specifici dei vari settori funzionali del Centro Agroalimentare.

Altre immobilizzazioni materiali
La voce è composta da macchine d'ufficio elettroniche, hardware, arredi e da altre immobilizzazioni materiali.

Immobilizzazioni in corso e acconti
La voce è composta dai costi afferenti la progettazione della realizzanda area di sviluppo per la quale il piano di realizzazione non è stato ancora completato.

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
10.198	10.198	0

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	10.198	10.198
Valore di bilancio	10.198	10.198
Valore di fine esercizio		
Costo	10.198	10.198
Valore di bilancio	10.198	10.198

Partecipazioni

Le partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto o di sottoscrizione.
Le partecipazioni iscritte al costo di acquisto non hanno subito svalutazioni per perdite durevoli di valore; non si sono verificati casi di "ripristino di valore".
Nessuna partecipazione immobilizzata ha subito cambiamento di destinazione.
Su nessuna partecipazione immobilizzata esistono restrizioni alla disponibilità da parte della società partecipante, né esistono diritti d'opzione o altri privilegi.
Nessuna operazione significativa è stata posta in essere con società partecipate.
Le immobilizzazioni finanziarie non sono iscritte ad un valore superiore al loro fair value.

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

Analisi del valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile
Partecipazioni in altre imprese	10.198

Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

Descrizione	Valore contabile
Consorzio INFOMERCATI	4.698
ITALMERCATI – Rete d'imprese	1.000
C.S.O. Centro Servizi Ortofrutticoli Soc. Cooperativa	4.500
Altre partecipazioni in altre imprese	10.198
Totale	10.198

Tra le partecipazioni in altre imprese troviamo:

- La partecipazione in INFOMERCATI, Consorzio obbligatorio istituito con la Legge n. 421/96 con il compito di realizzare un sistema informatico e telematico di collegamento su tutto il territorio nazionale dei mercati agroalimentare all'ingrosso, il quale è stato posto in liquidazione nel 2016;
- La partecipazione in ITALMERCATI Rete d'imprese dotata di personalità giuridica, avente lo scopo di accrescere l'impatto delle singole imprese (mercati all'ingrosso) che vi partecipano attraverso una rappresentanza unitaria dei mercati aderenti alla rete;
- La partecipazione C.S.O. Centro Servizi Ortofrutticoli Soc. Cooperativa, che costituisce un importante network rappresentante un organico sistema di imprenditori operanti nella filiera dei mercati all'ingrosso, nazionale internazionali.

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
8.526.367	8.321.815	204.552

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	3.620.437	(128.711)	3.491.726	1.690.456	1.801.270
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	238.817	7.799	246.616	246.616	
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	3.723.567	(15.829)	3.707.738	865.638	2.842.100
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	738.994	341.293	1.080.287	1.024.496	55.791
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	8.321.815	204.552	8.526.367	3.827.206	4.699.161

Crediti verso clienti
Il rapporto tra crediti verso clienti a breve ed il fatturato indicano un'ottima tempistica media d'incasso.
I crediti verso clienti con durata residua oltre i 12 mesi (evidenziati in tabella) si riferiscono ai crediti vantati nei confronti dei clienti con cui sono stati sottoscritti i contratti per la concessione di diritti di superficie su porzioni di terreni di proprietà. Sui citati crediti vengono applicati gli interessi per la dilazione di pagamento concessa. Parte di detti crediti sono incassabili oltre i 5 anni.
L'adeguamento del valore nominale dei crediti è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che alla data di chiusura del bilancio ammonta ad Euro 1.351.416.

Crediti tributari
I crediti tributari, pari a Euro 246.616 sono costituiti per Euro 7.177 da un credito iva per cui è intervenuta una Sentenza favorevole passata in giudicato, per Euro 165.837 da interessi su rimborsi Iva, per Euro 36.588 da crediti Ires. e per Euro 34.017 da crediti IRAP.

Crediti per imposte anticipate
I crediti per imposte anticipate (Ires per Euro 3.056.847 e Irap per Euro 650.891) sono relative a differenze temporanee tra trattamento civilistico e fiscale sui corrispettivi derivanti dalla concessione dei diritti di superficie, sugli accantonamenti ai fondi rischi e svalutazione e su altri costi la cui deducibilità è rinviata a esercizi successivi per disposizione di legge. I crediti per imposte anticipate oltre i 12 mesi (Euro 2.842.100) si riferiscono alle differenze

temporanee scaturenti dalla concessione dei diritti di superficie e dai foni per i quali non si ritiene imminente una definizione.

Crediti verso altri
I crediti verso altri esigibili entro l'esercizio esposti in bilancio si riferiscono a crediti non classificabili nelle precedenti voci. Tra gli importi più rilevanti qui riclassificati troviamo note di credito da ricevere di competenza (Euro 301.681) nonché crediti per rimborsi assicurativi legati all'incendio su un immobile locato e ubicato nel settore Lavorazione Stoccaggio e Frigo (Euro 581.950). Gli altri crediti sono di singolo importo non rilevante. I crediti verso altri esigibili oltre l'esercizio sono costituiti interamente da depositi cauzionali versati.

Nel bilancio al 31/12/2019, non sussistono crediti vincolati o crediti dati in garanzia di propri debiti o impegni.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2019 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente ai sensi dell'articolo 2427, primo comma, n. 6, del codice civile.

Area geografica	Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante
Italia	3.491.726
Totale	3.491.726

Area geografica	Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
Italia	246.616	3.707.738	1.080.287	8.526.367
Totale	246.616	3.707.738	1.080.287	8.526.367

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
17.066.437	14.561.851	2.504.586

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	14.548.152	2.510.123	17.058.275
Denaro e altri valori in cassa	13.699	(5.537)	8.162
Totale disponibilità liquide	14.561.851	2.504.586	17.066.437

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.
Il cospicuo incremento delle disponibilità liquide rispetto al precedente esercizio è dovuto all'incasso conseguente alle cessioni di diritti di superficie su terreni di proprietà della società, contrattualizzati nel corso dell'esercizio 2019.

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
186.294	170.218	16.076

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o

documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.
Non sussistono, al 31/12/2019, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Risconti attivi	Totale ratei e risconti attivi
Valore di inizio esercizio	170.218	170.218
Variazione nell'esercizio	16.076	16.076
Valore di fine esercizio	186.294	186.294

La composizione della voce è così dettagliata ai sensi dell'articolo 2427, primo comma, n. 7, del codice civile:

Descrizione	Importo
Assicurazioni	136.841
Altri	49.453
TOTALE	**186.294**

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
54.253.383	53.643.056	610.327

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni		
Capitale	69.505.982			69.505.982
Riserva legale	186.156	33.184		219.340
Versamenti in conto aumento di capitale	564.993			564.993
Totale altre riserve	564.993			564.993
Utili (perdite) portati a nuovo	(17.277.750)	630.491		(16.647.259)
Utile (perdita) dell'esercizio	663.675	(53.348)	610.327	610.327
Totale patrimonio netto	53.643.056	610.327	610.327	54.253.383

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti ai sensi dell'articolo 2427, primo comma, n. 7-*bis* del codice civile.

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Capitale	69.505.982	B
Riserva legale	219.340	A,B
Riserve statutarie		
Altre Riserve		
Versamenti in conto aumento di capitale	564.993	A,B
Totale altre riserve	564.993	
Utili portati a nuovo	(16.647.259)	
Totale	53.643.056	

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

Come previsto dall'art. 2427, comma 1, numero 4) del codice civile si forniscono le seguenti informazioni:

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva...	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	69.505.982	158.085	(17.246.099)	561.413	52.979.381
Destinazione del risultato dell'esercizio					
altre destinazioni		28.071	533.342	(561.413)	
Risultato dell'esercizio precedente				663.675	663.675
Alla chiusura dell'esercizio precedente	69.505.982	186.156	(16.712.757)	663.675	53.643.056
Destinazione del risultato dell'esercizio					
altre destinazioni		33.184	630.491	(663.675)	
Risultato dell'esercizio corrente				610.327	610.327
Alla chiusura dell'esercizio corrente	69.505.982	219.340	(16.082.266)	610.327	54.253.383

Le perdite portate a nuovo, rispetto al precedente esercizio, si sono decrementate per la destinazione di parte dell'utile dell'esercizio 2018 (Euro 630.491). Si evidenzia che le citate perdite a nuovo sono da riferirsi alle perdite maturate dalla Società fino all'esercizio 2011. A partire dal successivo esercizio 2012 le stesse si sono decrementate, complessivamente per oltre 4 mln. di Euro in virtù degli utili conseguiti.
In conformità con quanto disposto dal principio contabile n. 28 sul Patrimonio netto, si segnala che non vi sono riserve o altri fondi che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile della Società e che non vi sono riserve incorporate nel capitale sociale della Società.

Fondi per rischi e oneri

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
2.216.084	2.101.419	114.665

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	868.410	1.233.009	2.101.419
Variazioni nell'esercizio			
Accantonamento nell'esercizio	200.000	250.000	450.000
Utilizzo nell'esercizio	(118.410)	(216.925)	(335.335)
Totale variazioni	81.590	33.075	114.665
Valore di fine esercizio	950.000	1.266.084	2.216.084

I fondi per rischi e oneri sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.
Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.
Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.
Gli incrementi sono relativi ad accantonamenti dell'esercizio. I decrementi sono relativi a utilizzi dell'esercizio.

Fondi per imposte, anche differite

Tra i fondi per imposte alla data del 31.12.2018, erano iscritte, per Euro 300.000, passività per imposte potenziali riferibili all'Avviso di Accertamento notificato dall'Agenzia delle Dogane, pur in presenza delle sentenze favorevoli di primo e secondo grado, in quanto risulta proposto ricorso per Cassazione da parte dell'Ufficio. Detto contenzioso è riferibile alla Società incorporata Cargest. Inoltre, erano iscritte, per Euro 480.000 passività per imposte potenziali da riferirsi ad Avvisi di Accertamento di imposte comunali notificati alla Società impugnati presso la Commissione Tributaria. Infine, erano iscritte, per Euro 88.410, passività per imposte differite relative a differenze temporanee tassabili derivanti dalla rateazione delle indennità assicurative ottenute nell'esercizio 2015, per il risarcimento di danni subiti in anni passati su beni strumentali.
Detto fondo quindi, alla data del 31.12.2018, risultava pari ad Euro 868.410.
Nel corso dell'esercizio 2019, è stato effettuato un ulteriore accantonamento (Euro 200.000) per potenziali passività da riferirsi ad Avvisi di Accertamento per imposte comunali notificati alla Società impugnati presso la Commissione Tributaria; è stato, inoltre, stornato l'importo di Euro 30.000 per l'avvenuta definizione del contenzioso inerente la tassa rifiuti. Inoltre, sempre nell'esercizio 2019, è stato stornato, per Euro 88.410, per il riversamento della quota di competenza dell'esercizio, il fondo per imposte differite relativo a differenze temporanee tassabili derivanti dalla rateazione delle indennità assicurative ottenute nell'esercizio 2015.
Alla data di chiusura dell'esercizio 2019, quindi, risulta un fondo per imposte potenziali da riferirsi ad Avvisi di Accertamento di imposte comunali e doganali per Euro 950.000.

Altri Fondi per rischi ed oneri
Nella voce altri fondi sono stanziati Euro 150.000 per potenziali costi e spese relativi ai contenziosi in essere con l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale del Territorio di Roma) e con il Comune di Guidonia Montecelio instaurati per resistere agli Avvisi di Accertamento notificati per rettificare la determinazione del classamento degli immobili in cui viene svolta l'attività mercatale ed alla conseguente richiesta ICI/IMU per gli anni dal 2009 al 2012.
Inoltre, nella voce sono stanziati fondi relativi a rischi derivanti da contenziosi con operatori (Euro 50.000), da contenzioni relativi all'impugnazione di gare d'appalto e con fornitori (Euro 136.500) e da un possibile contenzione con un superficiario (Euro 200.000).
Infine, è iscritto, per Euro 729.584 un fondo per le manutenzioni da effettuare sugli immobili che hanno subito danneggiamenti e per cui è stata ottenuta un'indennità risarcitoria assicurativa, il quale si è decrementato (per Euro 86.925), rispetto al precedente dell'esercizio, in virtù degli interventi manutentivi effettuati.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
898.837	909.730	(10.893)

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	909.730
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	95.348
Utilizzo nell'esercizio	106.241
Altre variazioni	
Totale variazioni	(10.893)
Valore di fine esercizio	898.837

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2019 maturato verso i dipendenti in forza a tale data, in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo, al netto degli anticipi corrisposti.
La variazione netta riporta in tabella è formata dall'accantonamento dell'esercizio per Euro 95.348 (al netto della quota versata ai fondi pensionistici complementari e della rivalutazione accantonati a conto economico nella voce B9) lett. C e dallo storno per le anticipazioni e liquidazioni effettuate (Euro 106.241)

Debiti

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
18.463.865	19.386.166	(922.301)

Variazioni e scadenza dei debiti

La scadenza dei debiti è così suddivisa ai sensi dell'articolo 2427, primo comma, n. 6, del codice civile.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Obbligazioni						
Obbligazioni convertibili						
Debiti verso soci per finanziamenti						
Debiti verso banche	11.739.581	(964.346)	10.775.235	983.133	9.792.102	5.115.102
Debiti verso altri finanziatori						
Acconti						
Debiti verso fornitori	2.572.301	426.010	2.998.311	2.998.311		
Debiti tributari	559.988	(469.432)	90.556	90.556		
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	249.089	(15.682)	233.407	233.407		
Altri debiti	4.265.207	101.149	4.366.356	1.116.382	3.249.974	
Totale debiti	19.386.166	(922.301)	18.463.865	5.421.789	13.042.076	5.115.102

Il saldo del debito verso banche (oltre 5 anni), esprime l'effettivo debito (per capitale) nei confronti della BCC di Roma in riferimento al mutuo in essere garantito da ipoteca con scadenza 30 settembre 2029. I dati del bilancio chiuso al 31.12.2018 sono stati riclassificati al fine di renderli raffrontabili con quelli dell'esercizio corrente.

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento. Il valore nominale di tali debiti viene rettificato, in occasione di resi o abbuoni (rettifiche di fatturazione), nella misura corrispondente all'ammontare definito con la controparte.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate. Nella voce debiti tributari sono iscritti debiti per ritenute (Euro 76.880), il debito Iva per la liquidazione del mese di dicembre (Euro 13.676). La variazione rispetto al precedente esercizio è dovuta al versamento di maggiori acconti per imposte dirette in virtù del maggior imponibile fiscale generato nell'esercizio 2018.
La voce "Altri debiti" (entro i 12 mesi) comprende (tra i più rilevanti) debiti per ferie, rol e premi di produzione al netto dei contributi che sono stati ricompresi nei debiti verso istituti previdenziali (Euro 470.294), somme a disposizioni per espropri (euro 328.150) e altri debiti vari (Euro 406.976).
La voce "Altri debiti" (oltre i 12 mesi) comprende debiti (per capitale e interessi) relativi a depositi cauzionali rilasciati dai locatari per le obbligazioni contrattuali assunte nei confronti della Società.

Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2019 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente ai sensi dell'articolo 2427, primo comma, n. 6, del codice civile.

Area geografica	Debiti verso banche	Debiti verso fornitori
Italia	10.775.235	2.998.311
Totale	10.775.235	2.998.311

Area geografica	Debiti tributari	Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Debiti
Italia	90.556	233.407	4.366.356	18.463.865
Totale	90.556	233.407	4.366.356	18.463.865

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Come già segnalato, il debito nei confronti della BCC di Roma contratto dalla Società per il rifinanziamento dell'iniziale mutuo sottoscritto per la costruzione degli immobili di proprietà, è garantito da ipoteca sugli immobili medesimi.

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
18.622.952	14.014.893	4.608.059

	Risconti passivi	Totale ratei e risconti passivi
Valore di inizio esercizio	14.014.893	14.014.893
Variazione nell'esercizio	4.608.059	4.608.059
Valore di fine esercizio	18.622.952	18.622.952

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.
Per risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.
Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.
Sono iscritti risconti passivi sui corrispettivi derivanti dalle cessioni dei diritti di superficie effettuate nel corso degli esercizi che vengono imputati a ricavi in funzione della durata contrattuale degli stessi, risconti passivi sui contributi ex Legge n. 4/2006 concessi dalla Regione Lazio per progetti di sviluppo condivisi con la Regione stessa e che vengono contabilizzati a conto economico in funzione del piano di ammortamento del complesso immobiliare medesimo e altri risconti di importo non significativo.
L'incremento rispetto al precedente esercizio è riferibile ai corrispettivi per le cessioni di diritti di superficie che verrano imputati a ricavo nei futuri esercizi in funzione della durata contrattuale dei contratti medesimi.

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
16.639.990	16.514.140	125.850

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	15.878.219	15.297.319	580.900
Altri ricavi e proventi	761.771	1.216.821	(455.050)
Totale	**16.639.990**	**16.514.140**	**125.850**

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

Ai sensi dell'articolo 2427, primo comma, n. 10, del Codice Civile, appresso viene indicata la suddivisione per tipologia di ricavo.
Tra i ricavi più significativi delle vendite e delle prestazioni sono da evidenziare ricavi per canoni di locazione per Euro 7.142.207, ricavi per diritti d'ingresso per Euro 1.167.714, ricavi per riaddebito costi servizi a consumo per Euro 2.944.435 e da ricavi per forniture per servizi generali (pulizie, smaltimento rifiuti, manutenzione, vigilanza, etc.) per Euro 4.572.125, ed altri ricavi per locazioni per Euro 51.740.
Tra gli "altri ricavi" le voci più significative sono i contributi della Regione Lazio per la Legge n. 4/2006, ricavi per sanzioni applicate in virtù di ritardati pagamenti e ricavi per riaddebiti di costi per i controlli sugli impianti di refrigerazione, canoni da fotovoltaico nonché indennità assicurative risarcitorie.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Ai sensi dell'articolo 2427, primo comma, n. 10, del codice civile, appresso viene indicata la suddivisione dei ricavi per area geografica.

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	15.878.219
Totale	15.878.219

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo di entità o incidenza eccezionali

Si evidenzia che nell'esercizio 2019 sono stati iscritti ricavi di entità eccezionale richiamati dall'art. 2427, primo comma, n. 13 del Codice Civile per indennità risarcitorie assicurative e sopravvenienze attive pari ad Euro 220.734.

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
15.524.565	15.003.011	521.554

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	15.034	22.039	(7.005)
Servizi	9.507.751	9.158.417	349.334
Godimento di beni di terzi	44.151	55.511	(11.360)
Salari e stipendi	1.554.124	1.592.431	(38.307)
Oneri sociali	506.377	526.704	(20.327)
Trattamento di fine rapporto	105.807	114.494	(8.687)
Altri costi del personale	2.671	2.640	31
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	480.955	430.256	50.699
Ammortamento immobilizzazioni materiali	1.533.777	1.484.918	48.859
Svalutazioni crediti attivo circolante	153.726	162.325	(8.599)
Accantonamento per rischi	450.000	360.000	90.000
Oneri diversi di gestione	1.170.192	1.093.276	76.916
Totale	**15.524.565**	**15.003.011**	**521.554**

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci

Si riferiscono a spese di cancelleria, materiale di consumo e acquisto carburanti.

Costi per servizi

I costi per servizi si sono incrementati rispetto al precedente esercizio, essenzialmente, per via del maggior onere relativo alle utenze energetiche e di consumi telefonici (in totale pari ad Euro 3.466.671) che vengono ribaltati agli operatori per la quota di competenza. Nello scorso esercizio i predetti costi ammontavano ad Euro 3.175.131. L'incremento, quindi, è pari ad Euro 291.540. Gli altri costi per servizi di diretta pertinenza della Società (pari ad Euro 5.983.286) e che riguardano la gestione ordinaria, si riferiscono a manutenzioni e riparazioni per Euro 1.196.967, a servizi di vigilanza e accoglienza per Euro 1.195.017, a servizi di pulizia per Euro 1.869.442, per il presidio sanitario per Euro 166.942, a costi assicurativi per Euro 413.327, consulenze specialistiche (legali, tributarie, sicurezza sul lavoro, sistema qualità, energetiche, etc.) per Euro 358.852, compensi ad Amministratori, sindaci e Comitato operatori per Euro 190.600 ed altri servizi per Euro 995.349.

Costi per godimento beni di terzi

Si riferiscono al canone di locazione per l'ufficio di Roma (Euro 23.443) e a canoni per noleggi (Euro 20.708).

Costi per il personale

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi.

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite (materiale e immateriale) e del suo sfruttamento nella fase produttiva.
L'incremento rispetto al precedente esercizio è dovuto all'acquisizione di nuovi beni materiali.

Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide

Le svalutazioni dei crediti vengono effettuate in base a stime puntuali per singolo cliente.

Accantonamento per rischi

Gli accantonamenti si riferiscono a potenziali contenziosi con operatori/superficiari (Euro 250.000) e a contenziosi in materia ICI/IMU con il Comune di Guidonia (Euro 200.000).

Oneri diversi di gestione

Nella voce, tra i principali importi, troviamo l'IMU per Euro 246.097, la TASI per Euro 51.319, la TARI per Euro 125.810,

i contributi al Consorzio di bonifica per Euro 24.000, l'Imposta di registro per Euro 54.886, perdite su crediti per Euro 65.539, sopravvenienze passive per Euro 451.140 (costituite essenzialmente dagli oneri per la definizione della tassa rifiuti con il Comune di Guidonia Montecelio per annualità pregresse), nonché i costi per il ripristino del magazzino lavorazione stoccaggio e frigo per Euro 40.740 riferibili ai ricavi per indennità assicurative di pari importo iscritte tra gli altri ricavi e proventi.

Importo e natura dei singoli elementi di costo di entità o incidenza eccezionali

In relazione ai costi di entità eccezionale richiamati dall'art. 2427, primo comma, n. 13 del Codice civile, per l'esercizio 2019 essi ammontano ad Euro 491.880 e sono per lo più riferiti al pagamento della tassa rifiuti per anni precedenti (Euro 442.938) e da costi di manutenzione straordinaria correlati ad un corrispondente importo di indennità risarcitorie assicurative (Euro 40.740).

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
(38.394)	(211.383)	172.989

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	234.929	192.943	41.986
(Interessi e altri oneri finanziari)	(273.323)	(404.326)	131.003
Totale	**(38.394)**	**(211.383)**	**172.989**

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Tra i proventi finanziari sono compresi gli interessi bancari per l'importo di Euro 210.126, gli interessi di mora per Euro 2.644 e gli interessi attivi sugli altri crediti per Euro 22.159.

In ossequio al disposto dell'art. 2427, primo comma, n. 12 del Codice Civile, si evidenzia che gli interessi ed altri oneri finanziari sono composti da interessi su mutui bancari ipotecari per Euro 229.978 (in decremento rispetto all'importo di Euro 369.067 contabilizzato nel precedente esercizio) e da altri oneri finanziari per Euro 43.345.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
466.704	636.071	(169.367)

Imposte	Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
Imposte correnti:	539.288	610.194	(70.906)
IRES	451.354	485.034	(33.680)
IRAP	87.934	125.160	(37.226)
Imposte differite (anticipate)	(72.584)	25.877	(98.461)
IRES	(98.280)	12.690	(110.970)
IRAP	25.696	13.187	12.509
Totale	**466.704**	**636.071**	**(169.367)**

Ai sensi dell'articolo 2427, primo comma n. 14, del Codice Civile si evidenziano le informazioni richieste sulla fiscalità differita e anticipata.

Le imposte differite sono state calcolate secondo il criterio dell'allocazione globale, tenendo conto dell'ammontare cumulativo di tutte le differenze temporanee, sulla base dell'aliquota effettiva dell'ultimo esercizio.

Le imposte anticipate sono state rilevate in quanto esiste la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili, a fronte delle quali sono state iscritte le imposte anticipate, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Le differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate sono indicate nella tabella seguente unitamente ai relativi effetti.

	Esercizio 31/12/2019		Esercizio 31/12/2018	
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale
Imposte anticipate:				
Diritti di superficie (IRES)	9.047.651	2.171.436	9.220.436	2.212.905
Diritti di superficie (IRAP)	11.742.617	565.994	12.241.904	590.060
Fondi per rischi e oneri (IRES/IRAP)	150.000	43.230	150.000	43.230
Fondi per rischi e oneri (IRES)	356.500	85.560	236.500	56.760
Fondi imposte (IRES/IRAP)	300.000	86.460	300.000	86.460
Fondi ammortamento (IRES/IRAP)	213.186	61.440	160.089	46.138
Fondo svalutazione crediti (IRES)	1.327.371	318.569	1.199.634	287.912
Altri (IRES)	4.800	1.152	4.800	1.152
Altri (IRES/IRAP)	607.778	163.632	607.778	163.632
Fondo manutenzioni (IRES/IRAP)	729.584	210.266	816.509	235.318
Totale		3.707.739		3.723.567
Imposte differite:				
Rateizzazione indennità	0	0	368.375	88.410
Totale		0		88.410

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 15, C.c.)

L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni.

Organico	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Dirigenti	3	3	0
Quadri	3	4	-1
Impiegati	24	22	+2
Totale	**30**	**29**	**-1**

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello del settore del commercio.

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

Ai sensi dell'articolo 2427, primo comma, n. 16 del Codice civile si evidenziano che i compensi complessivi spettanti agli amministratori ammontano ad Euro 123.600 e all'organo di controllo (Collegio Sindacale) ad Euro 60.000, a cui è attribuita anche la revisione legale.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

I valori delle fidejussioni prestate da terzi a garanzia delle obbligazioni economiche assunte nei confronti di CAR ammontano ad Euro 1.526.334. Si segnala, inoltre, l'ipoteca (per Euro 30.000.000,00) iscritta sui fabbricati di proprietà a garanzia del mutuo ipotecario concesso dalla BCC di Roma.

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Non vi sono patrimoni destinati ad uno specifico affare.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

La società non ha posto in essere operazioni con parti correlate.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

La società non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Come noto, verso la fine del mese di febbraio 2020, in Italia è emersa l'emergenza sanitaria derivante dal COVID-19; in virtù delle previsioni dell'OIC 29, l'evento, essendo assimilabile ad una catastrofe naturale, richiede un'opportuna informativa in Nota Integrativa ma non comporta una variazione nei valori di bilancio, in quanto fatto successivo alla data di chiusura dello stesso (31.12.2019).
L'emergenza sanitaria, come anche testimoniato dal Decreto Legge 17 marzo 2020, n. 18 rubricato "Misure di potenziamento del Servizio sanitario nazionale e di sostegno economico per famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19", meglio conosciuto come "Decreto cura Italia", ha visto coinvolti - in via primaria - i settori imprenditoriali della ristorazione, delle mense e dei bar che costituiscono, almeno in parte, la filiera legata agli operatori del Centro Agroalimentare romano.
Conseguentemente, alcuni operatori mercatali, ed in particolare quelli operanti nel "mercato ittico", si sono visti costretti a "rallentare fortemente" la propria attività commerciale con evidente danno economico. In ogni caso, l'impatto negativo

dell'emergenza sanitaria, vede coinvolti, pur con diverse criticità, quasi tutti gli operatori mercatali. A tal fine, con l'intento di supportare la drammatica congiuntura economica, allo stato attuale, la Società ha proposto la sospensione dei canoni di locazione relativi al mese di marzo per gli operatori del "mercato ittico e dell'ortofrutta" e di altre attività; è opportuno segnalare che risulta pervenuta qualche richiesta di riduzione del canone di locazione e che stanno rallentando le nuove locazioni in quanto i richiedenti, al momento, stanno soprassedendo in attesa dell'evoluzione dell'emergenza sanitaria. Risulta facilmente prevedibile, quindi, che per l'esercizio 2020 la Società subirà certamente un impatto negativo sotto il profilo finanziario e, con tutta probabilità, anche economico sia in ragione di mancate locazioni sia per il rischio di dover subire perdite su crediti relativi a spazi attualmente locati, sia per maggior oneri di "sanificazione" imposti dalle norme igienico-sanitarie. Allo stato attuale, la Direzione non è in grado di quantificare l'impatto economico-finanziario in quanto la situazione è in evoluzione e non è dato conoscere con certezza la fine dell'emergenza.
Ad ogni buon conto, la Direzionale aziendale sta procedendo senza indugio a prendere le contromisure ed è in grado di garantire la continuità gestionale dei servizi a favore degli operatori.

Prospettiva della continuità aziendale

In virtù di quanto previsto dall'OIC 11, nella fase di preparazione del bilancio, la Direzione aziendale deve effettuare una valutazione prospettica della capacità dell'azienda di continuare a costituire un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, relativo a un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio (e quindi fino al 31.12.2020). Nei casi in cui, a seguito di tale valutazione prospettica, siano identificate significative incertezze in merito a tale capacità, nella nota integrativa dovranno essere chiaramente fornite le informazioni relative ai fattori di rischio, alle assunzioni effettuate e alle incertezze identificate, nonché ai piani aziendali futuri per far fronte a tali rischi ed incertezze. Dovranno inoltre essere esplicitate le ragioni che qualificano come significative le incertezze esposte e le ricadute che esse possono avere sulla continuità aziendale.
Orbene, le incertezze sopra esplicitate, anche in relazione alle (attuali cospicue) disponibilità liquide aziendali, con buon grado di sicurezza non possono essere qualificate come "significative" ai fini della "continuità aziendale"; né consegue che, pur ribadendo l'impossibilità, allo stato attuale, di una puntuale stima degli impatti negativi economico-finanziari sul bilancio 2020, la Direzione aziendale valuta positivamente la capacità dell'azienda di continuare a costituire un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio (e quindi fino al 31.12.2020).

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Si propone all'assemblea di così destinare il risultato d'esercizio:

Risultato d'esercizio al 31/12/2019	**Euro**	**610.327**
5% a riserva legale	Euro	30.516
a coperture perdite riportate a nuovo	Euro	579.811

La presente nota integrativa è redatta secondo quanto previsto dal Codice civile e dai principi contabili. Per ottemperare agli obblighi di pubblicazione nel Registro delle Imprese, una volta approvata, sarà convertita in formato XBRL; pertanto potrebbero essere poste in essere alcune variazioni formali necessarie per rendere tale nota compatibile con il formato per il deposito.

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa e Rendiconto finanziario, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Valter Giammaria