CENTRO AGROALIMENTARE ROMA

il futuro è aperto

BILANCIO AL 31.12.2019

RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE

RELAZIONE AMMINISTRATORI

INDICE

Sommario

1 L'ANDAMENTO DELL'ESERCIZIO 3

2 EVOLUZIONE DEL CONTESTO DI RIFERIMENTO 4

3 ANDAMENTO DELLE ATTIVITA' DEL CENTRO AGROALIMENTARE 9

3.1 MERCATI 9

3.2 ATTIVITÀ CONNESSE E COMPLEMENTARI 11

3.3 LE SFIDE PER L'ESERCIZIO 2020 14

4 ACCADIMENTI ED ELEMENTI SIGNIFICATIVI CHE HANNO CARATTERIZZATO L'ATTIVITA' DEL CONSIGLIO DI CAR SCPA NEL 2019 E NEI PRMI MESI DEL 2020 15

4.1. AMBITO ISTITUZIONALE 16

4.2. AMBITO AMMINISTRATIVO 18

4.3 AMBITO PROMOZIONALE 21

4.4. ATTIVITA' ISTTUZIONALI VOLTE ALL'INTERNAZIONALIZZAZIONE DELLA STRUTTURA ED ALTRI ACCADIMENTI 22

5 SITUAZIONE ECONOMICA, PATRIMONIALE E FINANZIARIA (GIA' I DATI DI BILANCIO) 25

5.1 ANDAMENTO ECONOMICO 25

5.2 SITUAZIONE PATRIMONIALE 27

5.3. SITUAZIONE FINANZIARIA 29

6 ORGANISMO DI VIGILANZA 30

6.1. RESPONSABILITA' SOCIALE DI IMPRESA - IL CAR E LA CONDIVISIONE DI VALORI 32

7 INFORMAZIONI SPECIFICHE 34

7.1. INFORMAZIONE ATTINENTI ALL'AMBIENTE ED AL PERSONALE 34

7.2. RICERCA E SVILUPPO 35

7.3. RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE, CONTROLLANTI E IMPRESE SOTTOPOSTE AL CONTROLLO DI QUESTE ULTIME 35

7.4. AZIONI PROPRIE E AZIONI QUOTATE DI SOCIETÀ CONTROLLANTI 36

7.5. SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITÀ ED EVENTUALI SEDI SECONDARIE 36

1 L'ANDAMENTO DELL'ESERCIZIO

L'esercizio 2019 si è mosso in continuità con quelli precedenti, facendo anzi segnare degli elementi ancora più positivi sotto il profilo dei risultati economici. Desta invece preoccupazione la situazione che si è venuta a creare nell'esercizio 2020 a causa dell'emergenza generata dalla diffusione del COVID - 19.

I dati complessivi "fisici" del Centro Agroalimentare permangono positivi: il tasso di occupazione degli spazi cresce, la superficie utile lorda continua a svilupparsi, sale il numero delle grandi aziende esterne al territorio che si avvicinano al Centro Agroalimentare Roma.

A questi aspetti fanno riscontro i dati caratteristici del conto economico e dello stato patrimoniale.

Del conto economico gli elementi prevalenti sono:

- stabile il Valore della Produzione;
- stabile il Margine Operativo Lordo, che supera i 4,2 milioni di euro, pari ad oltre il 25% rispetto al Valore della Produzione (nel 2017 era al 22%);
- un reddito ante imposte di 1,1 milione di euro in leggera flessione rispetto al 2018, a causa della chiusura del contenzioso TARI.

Questi risultati come evidenziato, difficilmente saranno riproponibili per il 2020, che rischia di essere interessato da una congiuntura che, al momento, non è quantificabile né nell'impatto né nella durata.

Lo stato patrimoniale evidenzia:

- il Patrimonio Netto supera i 54 milioni di euro, anche se la strada per recuperare tutte le perdite pregresse è ancora lunga;
- la riduzione dell'indebitamento del 4,7%, con un debito composto prevalentemente di debiti al medio termine (70% circa);
- i crediti verso i clienti si riducono del 4% malgrado una situazione di difficoltà tuttora presente per le aziende insediate;
- la Posizione Finanziaria netta è negativa (e quindi positiva) grazie alle significative disponibilità liquide, ed in aumento considerevole (+120%).

In questo contesto gli indicatori di bilancio sono sostanzialmente stabili.

E' evidente che la situazione descritta nel Bilancio 2019 appare sostanzialmente superata dai cogenti drammatici eventi e questo richiederà anche una rivisitazione degli obiettivi del Piano 2019- 2021.

Il Piano individua il seguente percorso: presidio di più filiere, miglioramento dei margini grazie a maggiore efficienza e allo sviluppo di servizi ad alto valore aggiunto, più elevata capacità innovativa, interventi nell'ampliamento nelle superfici.

Con ogni probabilità occorrerà inserire un nuovo elemento, ancora del tutto variabile, quello del superamento della pesantissima crisi che si è abbattuta sul Paese e sull'Europa tutta.

2 EVOLUZIONE DEL CONTESTO DI RIFERIMENTO

In Italia è noto come l'alimentazione assuma un ruolo di primo rilievo in ambito economico-sociale. La filiera agroalimentare estesa è il primo settore economico del Paese che genera un fatturato totale di 538,2 miliardi di Euro (pari alla somma del PIL di Norvegia e Danimarca), un Valore Aggiunto di 119,1 miliardi di Euro (4,3 volte le filiere estese *automotive* e arredo e 3,8 volte la filiera dell'abbigliamento estesa), che sostiene 3,6 milioni di occupati (pari al 18% del totale degli occupati in Italia), con 2,1 milioni di imprese.

Da oltre un decennio i cittadini europei (e soprattutto quelli italiani) sono impegnati a fare i conti con una crisi economica globale non ancora risolta e con una ripresa che troppo spesso si è dimostrata essere "iniqua, incostante e difficoltosa" soprattutto per la classe media italiana. Contemporaneamente, in tutto il continente, i cittadini vivono gli effetti dei grandi accadimenti globali, gli impatti sull'ambiente di uno sviluppo economico spesso disarmonico, la perdurante portata dei flussi migratori ed al contempo una deglobalizzazione mondiale che porta indubbi effetti negativi sulle economie dei singoli paesi.

Ad oltre dieci anni dall'avvio della crisi economica è interessante confrontare l'evoluzione dei consumi delle famiglie italiane con quella dei principali paesi dell'Unione Europea. È evidente che la spesa delle famiglie italiane non abbia ancora raggiunto il livello pre-crisi ed è questo proprio uno degli elementi di una performance migliorativa di gran lunga più debole degli altri principali paesi europei. A fronte della riduzione del dato italiano (-0,8% cumulato), gli altri mercati hanno fatto segnare tutti una variazione positiva, addirittura a doppia cifra per Germania (+13%) e Regno Unito (+14%). La stessa Francia fa segnare una variazione positiva di quasi il 9%. La spesa pro-capite annua per consumi finali delle famiglie italiane è tuttavia pari a 17.500 euro, non molto distante dai 18.100 euro della Francia e ancora significativamente superiore al dato spagnolo (14.600 euro). Più ampie invece le distanze con le famiglie tedesche (20.400) e soprattutto con quelle anglosassoni (22.800), su cui pesa, però, il possibile effetto del cambio valutario.

In tema di spesa, il paniere ortofrutticolo delle famiglie dopo tre anni di tendenze positive si impoverisce. Nel 2019 i consumi di frutta e verdura diminuiscono del 3% rispetto

all'anno precedente, arrivando a 8,5 milioni di tonnellate (dati CSO), il consumo pro capite, è sceso sotto la soglia minima di 400 grammi di frutta e verdura da mangiare nel corso della giornata, come raccomandato dall'Organizzazione Mondiale della Sanità. Un dato ancora più allarmante, se si considera che a consumare meno frutta e verdura sono soprattutto bambini e adolescenti, con quantità che sono addirittura sotto la metà del fabbisogno giornaliero, aumentando così i rischi legati all'obesità e alle malattie ad essa collegate.

La stagnazione dei consumi alimentari in casa non è un più un fatto congiunturale; si tratta oramai di un fenomeno strutturale che riguarda il cambiamento dei modelli di consumo e degli stili di vita piuttosto che il livello di reddito disponibile. A seguire verranno trattati in dettaglio alcuni modelli di acquisto.

Tra i comparti che più di altri hanno mostrato dinamicità positiva della spesa nel 2019 c'è quello degli ortaggi, il cui trend è stato sostenuto non tanto dai maggior volumi consumati quanto dai prezzi sensibilmente superiori a quelli dell'anno precedente. Tra i segmenti che hanno fatto segnare mutamenti più rilevanti si distingue quello delle patate contrassegnato da una campagna di raccolti piuttosto scarsi e conseguente incremento dei prezzi di vendita, tanto da determinate un incremento del'8% della spesa complessiva pur a fronte di una contrazione del 6% dei volumi acquistati. Non mancano comunque i segmenti in cui si è registrato anche un incremento dei volumi acquistati: gli ortaggi di IV° gamma (+2% i volumi) e i prodotti surgelati, che confermano l'apprezzamento dei consumatori in sostituzione del prodotto "tal quale" fresco, che oltre alla alta deperibilità e ai maggiori tempi di preparazione ha mostrato in alcune fasi dell'anno anche prezzi elevati. Fagiolini, cetrioli, pomodori, melanzane e zucchine hanno fatto registrare infatti nell'arco dell'ultimo trimestre dell'anno incrementi a due cifre dei prezzi medi (su base annua). Dinamica inversa per la frutta fresca, reduce da una campagna estiva pesante, dove i listini hanno perso oltre 9 punti percentuali. Nel complesso, i volumi esitati si sono contratti di 1,3 punti percentuali, pertanto ne risulta in contrazione anche la spesa. Dinamiche negative per agrumi che seppur abbiano mostrato una ripresa a fine anno dopo un esordio in salita, non hanno riportato i volumi e la spesa sui livelli precedenti (-4% i volumi a consuntivo).

In positivo solo la frutta secca a guscio, per la quale si registra un incremento in volume di oltre 5,5 punti percentuali, con una spesa che sfiora ormai gli 850 milioni di euro.

Nel settore ortofrutticolo italiano nell'ultimo decennio si è assistito a significativi cambiamenti organizzativi, in linea con la generale evoluzione nel sistema agroalimentare. I progressi delle tecnologie dell'informazione e dei trasporti, i cambiamenti nelle abitudini di consumo, l'evoluzione della grande distribuzione organizzata, nonché la crescita della competizione globale e l'aumento degli investimenti esteri, hanno ridisegnato il contesto economico e organizzativo globale.

Si tratta di un settore che ha risentito in maniera importante mutamenti quali cambiamenti nei comportamenti di acquisto del consumatore, divenuti molto più attenti ai processi di scelta, richieste di prodotti sempre più salubri, organoletticamente adeguati e facili da preparare (da qui l'esplosione dei prodotti pronti al consumo di IV e V gamma); la crescente apertura commerciale internazionale e l'espansione dell'*agribusiness* multinazionale nell'ortofrutta, collegati sia al ruolo del WTO (World Trade Organization) e degli accordi commerciali bilaterali e alle riforme delle politiche agricole correlate alla liberalizzazione commerciale, sia allo sviluppo della logistica, delle tecnologie dell'informazione e comunicazione, dei sistemi di trasporto e soprattutto della gestione della catena del freddo.

Sulla tavola degli italiani oggigiorno vi troviamo più innovazione, più cibi salutari, più attenzione alla provenienza, meno acquisti tradizionali e più *e-commerce*. Il 2019 si riafferma come l'anno del "*ready to eat*" e del "*home delivery*". La sostenibilità etica ed ambientale entra nella quotidianità degli italiani, a partire dalle scelte d'acquisto.

In riferimento all'e-commerce nel 2019 gli acquisti online degli italiani hanno raggiunto 31 miliardi di euro, con un nuovo balzo rispetto al 2018 (+9%). In aumento anche la spesa media per utente, che nel 2019 ha raggiunto 457 euro. Ci si attende per il 2020 una ulteriore crescita: 34 miliardi di euro le vendite previste e crescita a doppia cifra (10%). Previsioni positive confermate anche dalle stesse intenzioni di acquisto dei consumatori: un italiano su due dichiara che intensificherà i propri acquisti online rispetto a quanto fatto fino ad ora, mentre solo il 3% prevede che farà un passo indietro, riducendone l'ammontare.

Il *food delivery* sta pian piano rubando spazio ai take-away tradizionali ma non invece ai ristoranti, che dopo un lieve rallentamento l'anno precedente, sono tornati nel 2019 in testa alle preferenze degli italiani. Oltre i tre quarti dei consumi fuori casa restano infatti appannaggio dei locali dove si gusta il pasto seduti a tavola. Il consumo nei ristoranti resta la scelta prediletta dai consumatori non solo in Italia, ma in tutta Europa per la ricchezza dell'esperienza offerta da un ambiente studiato ad hoc e per l'opportunità unica di socializzazione. Se si opta per il *food delivery* è prioritariamente per il desiderio di non uscire di casa. È infatti questa la prima risposta degli *addicted* di *meal delivery* in Italia, seguita da ragioni come il frigo vuoto, la mancanza di tempo e voglia non solo di cucinare, ma di pensare ai pasti, oppure per l'arrivo di ospiti imprevisti.

Un altro trend in forte crescita è quello del *ReadytoEat* come testimoniato dai dati Nielsen relativi al primo semestre 2019. Si registra infatti un +9,3% nelle vendite a valore rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente per un giro d'affari del comparto di circa 1,6 miliardi di euro. Numeri importanti ma che sono il sintomo di un cambiamento più ampio delle scelte di acquisto. L'intensificarsi dei ritmi di vita, i tempi serrati del lavoro e della città, le famiglie sempre più piccole e l'individualizzazione delle preferenze di consumo

spingono gli acquisti degli italiani verso prodotti di più immediata fruibilità e che consentono un concreto risparmio di tempo. Un cibo sempre più "istantaneo". Il fenomeno è altresì l'interesse trasversale per questa tipologia di prodotti, dai tradizionalisti più convinti a coloro che amano sperimentare nuove tendenze e sapori: nell'anno corrente si è registrata, infatti, una forte crescita nei primi piatti pronti, come risotti, zuppe o pasta al forno, ma anche nel sushi. Un altro cibo che ha visto di molto crescere i consumi è però la frutta, apprezzata in tutte le sue forme ma soprattutto quando è già pronta da gustare. La frutta "*ready*" è quella monoporzione già lavata e tagliata, ma è anche quella secca, che viene venduta sgusciata e porzionata. E se la frutta così com'è non dovesse bastare, si può sempre scegliere uno snack. Gli snack a base di frutta hanno registrato una vera e propria impennata nel gradimento dei consumatori, con un +84% nelle vendite a volume nell'ultimo anno.

Gli Italiani si confermano sempre più consapevoli del ruolo cruciale di una corretta alimentazione per la salute. A motivo sono i consumatori europei che destinano ai consumi alimentari domestici le maggiori risorse economiche sia in valori assoluti che in incidenza sul totale della spesa. Sono stati anche precursori verso una dieta bilanciata e salubre e ancora oggi privilegiano gli acquisti di frutta e verdura (+ 8,6% la crescita a volume dell'ortofrutta confezionata), pane e cereali rinunciando sempre più a zuccheri e grassi.

Il settore ittico si attesta, in linea con il 2018, con un consumo medio pro capite da parte degli italiani, di oltre 28 kg di pesce all'anno, più alto rispetto alla media europea, ma decisamente basso se confrontato con quello di altre nazioni che hanno un'estensione della costa simile alla nostra, come il Portogallo, il cui consumo è quasi il doppio (60 kg).

Il fattore chiave di questo dato è legato principalmente al cambiamento degli stili di vita: gli italiani infatti comprano sempre meno pesce azzurro e pesce bianco andando invece a preferire un pescato più facile da pulire, da cucinare e senza lische, come polpi (+18,6%), vongole (+25,6%) e seppie (+10,6%). Anche per questo la spesa media annuale (pari a quasi 500 euro) risulterebbe la stessa di circa dieci anni fa. Secondo FAO il consumo di pesce mondiale aumenterà ancora fino ad arrivare nel 2030 ad oltre il 18% in più rispetto al 2016. La crescita di produzione maggiore proverrà proprio dall'acquacoltura, che raggiungerà i 109 milioni di tonnellate di prodotti ittici – un aumento pari al 37% rispetto al 2016. La portata di questi numeri è tale da indurci a riflettere sulla sostenibilità dei nostri consumi, perché forse la soluzione più efficace non è produrre di più in maniera diversa, ma iniziare a orientare le nostre scelte verso una dieta a base vegetale e di prodotti ittici variegati e non consumando solo alcune specie ittiche.

Nel corso del tempo è sensibilmente aumentata la propensione, da parte dei consumatori, ad orientare le proprie scelte al rispetto della sostenibilità ambientale preferendo di conseguenza allevamenti o metodi di cattura di prodotti ittici non invasivi ed

ecosostenibili. I consumatori sono risultati essere sempre più sensibili a queste tematiche e coerentemente accettare anche di spendere di più.

La consapevolezza di dover preferire una sana alimentazione che includa frutta, verdura e prodotti ittici, con una presenza sempre minore del comparto della carne favorirà, nel corso dei prossimi anni proprio come è stimato anche dalla FAO, un innalzamento della domanda di prodotti ittici. Si rileva come nel corso degli ultimi anni il fenomeno del ready to eat e/o prodotto lavorato sia in continua crescita anche in questo comparto, il settore della ristorazione ma anche quello domestico predilige acquistare prodotti semi lavorati e/o completamente lavorati questo per motivi di minor tempo disponibile e praticità di consumo.

Per quanto attiene il comparto immobiliare, negli ultimi tre anni si rileva che i settori più attrattivi per gli investitori in Italia siano stati quello degli uffici (71,9%) e del retail (52,6%), seguiti da logistica (36,8%), residenziale (33,3%), hotel&leisure (28%), student housing (19,3%), senior living (8,7%) e infrastrutture (3,5%). Nel 2019 si attesta quindi molto interessante da parte degli investitori il settore del non residenziale ma, continuando in un'ottica temporale di circa un anno, nel 2020 i settori su cui maggiormente punteranno gli investitori sono ancora quello degli uffici (64,5%), con un crollo nel retail (solo il 25,8% contro il 52,6% del 2018) e nelle infrastrutture (1,6% contro il 3,5% del 2018). Il residenziale ed il settore hotel&leisure sono invece quelli che vedono raddoppiare il volume di investimenti (rispettivamente 61,3% e 50% contro i precedenti 33,3% e 28%). Il balzo maggiore lo fanno però lo student housing (46,7% contro il 19,3%) ed il senior living (33,87% contro l'8,7%). Gli altri settori, che includono gli spazi di co-working ed i datacenter così come il settore sanitario, racchiudono solo il 5% dell'interesse totale.

Si stima che il prezzo medio mensile al metro quadro di un locale commerciale ad uso ufficio a Roma sia di circa 19 €/m² mese contro i 13 €/m² del CAR.

Il sempre maggiore sviluppo dell'e-commerce è alla base di questo incremento sia nelle locazioni, sia nella costruzione di nuovi magazzini meglio organizzati e con layout specifici. Gli operatori nel campo della logistica hanno specifiche esigenze di spazi ben strutturati per le loro necessità e questo li porta quindi a rinnovare i capannoni già in utilizzo, oppure a cercarne di nuovi. Solitamente il tipo di immobile maggiormente richiesto presenta una superficie tra i 3.000 e i 5.000 metri quadri e si trova vicino alle città. Gli investimenti nel settore immobiliare riflettono quindi le necessità create dagli attuali cambiamenti nel comportamento dei consumatori e della logistica applicata alla gestione degli ordini online. La tendenza prevista è quella di un'evoluzione completa nell'organizzazione dei magazzini tradizionali, che non riescono a rispondere in maniera adeguata ai cambiamenti in atto. Eventi come quello del Black Friday sono sempre più

comuni e richiedono sforzi e flessibilità che solo una modifica sostanziale all'approccio di base può rendere gestibili.

Ecco quindi perché la parola d'ordine diventerà "decentralizzazione", con la nascita di un sistema di magazzini diffusi, invece di un unico grande deposito centrale. Sarà poi l'applicazione delle nuove tecnologie, e dell'automazione in particolare, a fare da chiave di volta di questa evoluzione.

3 ANDAMENTO DELLE ATTIVITA' DEL CENTRO AGROALIMENTARE

3.1 MERCATI

I Mercati Ortofrutticolo ed Ittico del Centro Agroalimentare Roma restano, per CAR, un asset strategico importantissimo che fanno della Struttura un riferimento nazionale ed internazionale, tanto da poter considerare CAR posizionato tra i primi cinque mercati europei.

CAR è un polo agroindustriale dei prodotti "freschi" e "freschissimi" ed è la più importate piattaforma logistico distributiva italiana sia per gli ortaggi che per la frutta, ma anche per il comparto della pesca.

La forte attrattività del Centro, si diceva, viene riconosciuta sia a livello nazionale che internazionale: il continuo turnover delle Imprese del CAR ha fatto sì che, nel 2019 per l'Area Mercato, ma anche per il settore dei Magazzini, non vi sono stati spazi non locati se non per periodi brevi e necessari all'espletamento delle procedure di assegnazione. Degno di nota è l'ingresso di una importantissima Società di distribuzione delle banane di origine francese. Ad oggi CAR è il primo polo di maturazione italiano per le banane.

La crisi del ***comparto ortofrutticolo*** già avviata nel 2018 è proseguita a livello nazionale apportando pesanti ripercussioni nel nostro Centro, anche in considerazione di condizioni climatiche che hanno provocato un *surplus* di prodotto con crolli dei prezzi e delle vendite. In particolare, dopo un avvio di anno altalenante, il tardare dell'estate ad arrivare (si ricorda un maggio 2019 particolarmente freddo e piovoso) ha causato una sovrapposizione per alcuni prodotti, con quelli di importazione e conseguente crollo dei prezzi e dei consumi. Se dal punto di vista agronomico questo ha serie ripercussioni nella produzione, in particolare le stesse conseguenze negative si sono registrate nel commercio all'ingrosso che ha avuto periodi estivi di grande difficoltà.

Merita una considerazione ciò che è accaduto già dall'estete 2019 con la gestione dell'Appalto raccolta rifiuti: l'Impresa ha avuto gravi difficoltà di gestione del personale e finanziaria anche per problemi legati al proprio DURC e per sopraggiunti aumenti dei costi di discarica che hanno compromesso il suo funzionamento tanto da costringere CAR ad una risoluzione anticipata dell'Appalto ed assegnazione ad altra Società in somma urgenza. Tale scelta ha agevolato di molto il processo di attività di raccolta e smaltimento

rifiuti andando a regolarizzare il tutto, ma ha comportato dei costi aggiuntivi che hanno pesato nel Bilancio di CAR.

In tale situazione di crisi del comparto le aziende di medie dimensioni sono quelle che continuano a risentire di più con conseguenze finanziarie di difficile gestione anche a causa della impossibilità, spesso, di esigere totalmente i crediti maturati. Le aziende di piccole dimensioni, con volumi di affari contenuti, sono invece riuscite a limitarne le conseguenze. Le aziende più strutturate, in grado di gestire industrialmente la partita "crediti", riescono non solo a mantenere fette di mercato consolidate ma addirittura aumentano i fatturati anche 2019.

Prosegue il trend favorevole, in termini di volumi, per il canale *"negozi di prossimità"* e nello stesso tempo invece la tendenza al calo del canale *"mercato rionale"* che continua il periodo di sofferenza legato agli orari di vendita ed ad un mancato cambio generazionale. Importante la vendita alla GDO, che viene servita dal nostro Mercato seppur non in maniera diretta ma, spesso, per il tramite di società anche interne di grossisti specializzati.

Il circuito Ho.Re.Ca. il 2019 ha continuato ad avere importanza strategica per la Struttura tanto che sono state indirizzate diverse azioni per aumentarne l'attrattività. Purtroppo, ad inizio 2020, la già citata emergenza sanitaria legata al *Covid-19* (nuovo Coronavirus) ha di fatto generato una chiusura totale dei ristoranti, bar e pizzerie ma anche di alberghi (per mancanza dei turisti) con compromissione totale del comparto e crollo delle attività e pertanto dei volumi. Tale fenomeno ha interessato anche gli Operatori del CAR che avevano investito nel rifornire tale segmento.

La tendenza delle merci in ingresso al CAR registra, rispetto all'anno precedente, un leggero aumento pari a circa il 2%.

Nel 2019 si registra un alto standard qualitativo dei prodotti commercializzati anche grazie al proseguo alle attività di persuasione messe in campo da CAR con il proprio servizio ispettivo e dai Carabinieri Forestali, che hanno intensificato i controlli su tracciabilità delle merci e rispondenza alla qualità delle stesse. Alcune Aziende del CAR infatti si sono strutturate andando verso la certificazione delle proprie strutture e delle merci commercializzate.

Il comparto ortofrutticolo vede sempre più la necessità di sviluppare nuove interazioni con soggetti evoluti che chiedono servizi in forma avanzata alle nostre aziende: si assiste ad una vera e propria integrazione verticale tra logistica, ITC, qualità e sicurezza alimentare che fa della questione *"logistica"* un asset trategico. Nel 2019, è iniziata una discussione importante con gli Operatori in merito alla necessità di un modello adeguato di logistica interna al Mercato più rispondente alle nuove esigenze ed ai reali bisogni attuali e futuri della struttura.

Nel 2019 ha preso piede il progetto di raffrescamento del Mercato Ortofrutticolo, per venire incontro ai problemi derivati dalle temperature nei mesi estivi.

Il progetto, articolato in due fasi, prevede importanti agevolazioni per la refrigerazione degli stand ed interventi volti al miglioramento delle temperature in galleria.

Relativamente al ***Mercato Ittico***, anche nel 2019 si conferma la tendenza generale alla flessione dei consumi degli ultimi anni. Una difficoltà che condiziona anche le transazioni interne che, comunque, rispetto al resto del Paese, hanno un andamento non eccessivamente negativo.

Gli Operatori del CAR si sono sempre rivolti al target della distribuzione tradizionale (pescherie, ambulanti, media distribuzione ed in parte ristoranti), ovvero di quella clientela che risente in modo particolare della crisi del comparto. Questa situazione, nel tempo, ha mutato la tipologia dell'Operatore che sempre più si orienta su grandi dimensioni. Un problema perdurante è la difficoltà nell'esigere i crediti maturati: insieme a CAR si sono iniziate a studiare misure di contenimento. Sull'esempio del Mercato di Milano (SOGEMI) l'attivazione di una cassa di mercato che si presume possa essere in funzione dal 2020.

La distribuzione tradizionale del pesce a Roma vede la GDO come un *player* oramai indiscusso. Tale canale movimenta la maggior parte delle specie ittiche maggiormente consumate: esse sono rappresentate da 5 macro gruppi (spigole, orate, salmoni, cefalopodi e crostacei) in prevalenza allevati, a scapito delle specie ittiche di cattura. Tale canale è in parte servito anche da nostri Operatori.

Gli Operatori del Mercato Ittico nel 2019 hanno investito molto nel canale della distribuzione HO.Re.Ca., ma la crisi di inizio anno 2020 legata al Coronavirus ha peggiorato la condizione negativa già descritta sopra per il comparto ortofrutticolo, in quanto il settore "*pesca di cattura*" a livello nazionale è destinato per la maggior parte al settore della ristorazione. Con la totale chiusura dei locali ed il blocco del turismo, si è assistito ad una caduta verticale dei prezzi. In tale situazione i costi per le marinerie sono divenuti non sostenibili e con il crollo dei ricavi il rischio di blocco totale del settore è altissimo.

Al fine di rendere più efficiente il sistema distributivo del Mercato Ittico CAR ha messo a disposizione della struttura una nuova macchina del ghiaccio e delle nuove celle frigo per lo stoccaggio aggiuntivo dei prodotti. Inoltre ha progettato la ristrutturazione della parte terminale del Mercato al fine di trasformarla in uno spazio refrigerato dedicato alla lavorazione e alla logistica interna.

3.2 ATTIVITÀ CONNESSE E COMPLEMENTARI

Il Centro Agroalimentare Roma, da diversi anni, si distingue per un contesto in cui le superfici interne a reddito, locate o concesse in diritto di superficie, risultano assegnate per una percentuale di circa il 98% rispetto al totale disponibile. Un'espansione dei ricavi conseguente all'assegnazione del restante 2% di superficie locabile ha pertanto evidenziato

una potenzialità di crescita limitata dalla stessa disponibilità di superfici. A tal fine il Centro ha avviato un ripensamento generale finalizzato sia a difendere il ricavo già percepito, ad esempio attribuendo una maggiore attenzione alle esigenze dei clienti conduttori/concessionari, sia a valorizzare la redditività del compendio immobiliare esistente attraverso la realizzazione di investimenti atti a modernizzare le strutture e alla trasformazione di spazi inizialmente non locabili in spazi locabili.

Il 2019 si è pertanto caratterizzato per una sensibile attenzione al reperimento di nuove opportunità di ricavo con particolare riferimento ai seguenti due temi:

1) Completamento delle Aree di espansione interne al Centro;

2) Valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente.

1) **Aree di espansione interne al Centro.**

Negli anni è proseguito il positivo *iter* per la concessione di aree edificabili interne al CAR al fine di accogliere aziende del settore agroalimentare interessate alla realizzazione di fabbricati ad uso logistico alimentare. Attualmente sono in essere circa 20 atti notarili corrispondenti ad una concessione di aree interne per un totale di circa mq 320.000. Si segnala, in particolare, l'avvio delle attività di nuovi poli logistici quali la Conor Srl e la Lazio Frutta Srl nonché l'avvio di nuove edificazioni logistiche da parte di concessionari che di recente hanno ottenuto il permesso di costruzione (quale la Capecchi Spa). Inoltre:

- Nuove sottoscrizioni: nel 2019 a seguito della pubblicazione di bandi per manifestazioni di interesse sono state perfezionate le concessioni in favore di due nuove aziende (Mancinelli & C. Srl e gruppo Gros) per un totale di circa mq 88.000 di terreno interno al Centro presso il quale molto presto si realizzerà uno sviluppo immobiliare per accogliere la logistica del loro prodotto alimentare. Di particolare rilievo è la concessione in favore del Gruppo Gros a cui stata concessa un'area di circa mq 73.000 originariamente adibita ad ospitare il Centro Carni.

- Avvio cantiere per la realizzazione di un nuovo edificio refrigerato per il prodotto fresco nella zona di espansione H del Centro Agroalimentare Roma: Il CAR, terminata la gara per la progettazione ed ultimato l'iter formale per la scelta delle società costruttrici, ha avviato le opere di edificazione dell'edificio. Le stime di ricavo attese connesse alla locazione futura del nuovo stabile sono state stimate in circa € 280.000 annue. Nel corso del 2020 è previsto il termine dei lavori e l'assegnazione in locazione dei nuovi spazi in favore di aziende di settore già selezionate, previa indizione di apposita procedura in manifestazione di interesse;

2) Valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente

Dall'analisi della redditività dei vari settori funzionali si è deciso di "puntare" ad analizzare il possibile incremento dei ricavi di alcune strutture del compendio immobiliare caratterizzate da un ritorno economico incrementabile, in particolare:

- **Centro Direzionale**: al fine di aumentare l'*appeal* dell'edificio è stata installata una segnaletica di viabilità ed una segnaletica identitaria dell'edificio e con l'evidenza grafica delle aziende titolari di uffici e locali. E' stato altresì effettuato un *restyling* delle hall di accoglienza e della sala congressi. Si è altresì attivata una procedura di sconto temporaneo (*una tantum*) per le aziende conduttrici di locali in grado di presentare alla società di gestione altre aziende conduttrici di ulteriori spazi. Dette iniziative, unitariamente alla continua ricerca di nuovi clienti, ha contribuendo a difendere il ricavo sull'edificio e a promuoverne lo sviluppo;

- **Centro ingressi**: per tale settore funzionale si è attuato un ripensamento generale sia mediante una trasformazione immobiliare dell'edificio e sia attraverso una diversa valorizzazione degli spazi circostanti. L'obiettivo prefissato è la creazione di un polo di servizi integrato per i fruitori del Centro, in particolare:

    - <u>trasformazione immobiliare:</u> parte dell'edifico è stato convertito in uffici da offrire in locazione; è stato altresì realizzato un locale ad uso bar (già oggetto di locazione) ed un locale, denominato *Welcome Center*, adibito quale punto di accoglienza istituzionale presso il quale poter accogliere le delegazioni in visita al Centro. Il tutto con una nuova viabilità più funzionale per la fruibilità dell'area;

    - <u>valorizzazione degli spazi circostanti:</u> in prossimità dell'edificio "Centro Ingressi" sono attualmente già presenti un distributore di carburante, che presto amplierà l'offerta di servizi con l'inserimento di un nuovo combustibile (GNL - Gas Natutale Liquefatto) con un investimento di circa 1 milione di euro; un'officina di riparazione per camion ed autovetture, un magazzino di noleggio di veicoli elevatori. <u>Il recente recupero di una vasta area retrostante l'edificio,</u> ha consentito la formalizzazione di nuovi contratti di locazione per l'erogazione di servizi quali: impianto di trattamento dei rifiuti non organici e vendita imballaggi nuovi; prossima realizzazione di un'officina specializzata per l'assistenza e la manutenzione di veicoli refrigerati; un impianto di lavaggio per veicoli industriali;

- **Area magazzini:** la scelta aziendale di reiterare continue manifestazioni di interesse degli spazi tornati nella disponibilità di CAR ha consentito a valorizzare il ricavo a parità di spazi presenti. Si evidenzia infatti che dette manifestazioni prevedono l'offerta al rialzo rispetto al canone di locazione base indicato ed hanno altresì consentito di attrarre, anche grazie al dialogo con aziende del settore, società importanti che di recente hanno scelto di essere titolari di spazi di vendita/magazzino, quali ad esempio: Compagnie Fruitiere Italia Srl e la Unifrutti Distribution Spa che nel corso del 2019 ha raddoppiato la locazione di spazi al Mercato Ortofrutticolo.

3.3 LE SFIDE PER L'ESERCIZIO 2020

L'esercizio in corso si muove in un contesto indubbiamente molto difficile. Restano in animo quegli obiettivi ambiziosi di crescita fisica, economica e patrimoniale ed in particolare quello di porre il Centro Agroalimentare Roma candidato primario a soddisfare la sua funzione nel settore *food,* ben oltre i confini dell'area romana, che resta comunque il suo contesto di riferimento.

L'attività del Centro Agroalimentare Roma sta muovendo in continuità con gli obiettivi e il lavoro avviato nel 2018.

Chiuso l'anno 2019 per l'esercizio 2020 si intende perseguire gli scenari evolutivi descritti nel Piano industriale, quale guida di opportunità di crescita e di sviluppo:

1) nell'ambito dei Mercati rinnovare il patto con le rappresentanze degli operatori per favorire una condivisione sempre più profonda delle scelte e soprattutto per favorire la crescita delle migliori energie, un adeguato ricambio generazionale non disgiunto da una apertura verso le migliori realtà imprenditoriali presenti a livello continentale nei settori di riferimento;
2) continuare un'azione mirata allo sviluppo di nuove filiere nell'ambito dell'agroalimentare (il biologico, la carne, il vino, l'olio), non certo per realizzare dei veri e propri "mercati all'ingrosso" ma per consolidare l'ambizione di essere il riferimento nel *food*;
3) progettare una innovazione rivolta a 360 gradi, nei processi, nei prodotti e nei sistemi organizzativi;
4) consolidare la *leadership* Italiana del Centro Agroalimentare Roma ma, soprattutto, promuovere ancora di più il processo di internazionalizzazione che ha portato il Centro Agroalimentare Roma a diventare negli ultimi anni un riferimento a livello europeo ma finanche mondiale nel settore dei Mercati all'Ingrosso di nuova generazione.

Tali obiettivi si accompagnano a quelli della crescita dimensionale, che degli obiettivi predetti è elemento primario. Nel 2019 si è infatti deliberato, da parte dell'Assemblea

degli Azionisti il nulla osta alla stipula di un contratto preliminare della nuova area. Il tutto secondo una linea che prevede prescrizioni di diversa natura, a garanzia della natura di interesse pubblico dell'operazione.

A queste sfide il Centro Agroalimentare Roma deve saper rispondere attraverso l'attivazione di investimenti di valenza strategica. Si tratta in particolare:

A) nel settore ortofrutta è avviato il progetto per il miglioramento delle temperature e delle conservazioni dei prodotti. Nel 2020 è partita la prima fase del progetto, quella che riguarda la refrigerazione dei punti vendita. Nel 2019 sono state altresì avviate le progettazioni della refrigerazione delle aree espositive in galleria;
B) nel settore ittico l'investimento prevalente (dopo quelli attivati nel 2018) è quello mirato ad aumentare gli spazi per una modera logistica all'interno del Mercato. A tale riguardo è stato sviluppato un progetto condiviso anche con gli operatori;
C) nel settore logistico vanno incrementati i mq refrigerati per i quali è in fase conclusiva la realizzazione di un nuovo edificio celle, mentre su quelli esistenti vanno realizzate migliorie per le prestazioni ed anche per ridurre i costi operativi. E' stata inoltre programmata la realizzazione di un nuovo edificio da destinare ad impianti frigo;
D) di completare il programma di sviluppo dell'attuale comprensorio Centro Agroalimentare Roma secondo i programmi condivisi nel planivolumetrico in corso di realizzazione;
E) di recuperare redditività per i settori funzionali che dimostrano maggiori difficoltà (Centro Direzionale e Mercato Ittico), attraverso misure strutturali e organizzative;
F) soprattutto, come detto, occorre avviare l'ambizioso programma per lo sviluppo del Centro Agroalimentare Roma attraverso l'acquisizione della nuova area e la progettazione del nuovo HUB CAR, vocato a continuare la crescita delle funzioni commerciali, logistiche, distributive e di valorizzazione dell'*agridfood* di Roma e Lazio, ma più in generale dell'*agrifood* italiano.

4 ACCADIMENTI ED ELEMENTI SIGNIFICATIVI CHE HANNO CARATTERIZZATO L'ATTIVITA' DEL CONSIGLIO DI CAR SCPA NEL 2019 E NEI PRMI MESI DEL 2020

Nel momento in cui si redige il presente paragrafo della Relazione degli Amministratori, così come di consueto, si prende in considerazione anche il periodo cogente al fine di collocarvi, in linea di continuità, le attività del Consiglio di cui ai primi mesi del nuovo anno. Non si può quindi mancare di fare cenno alla grave crisi sanitaria ed economica che il Paese sta vivendo in considerazione della pandemia da Covid 19. Importanti decisioni sono state già assunte in materia dal Consiglio di Amministrazione, alcune a carattere spontaneo, altre facendo seguito ai DPCM appositamente emanati.

Dovendosi ora procedere a richiamare le principali attività che hanno caratterizzato i lavori del Consiglio di Amministrazione e quindi di CAR ScpA nell'esercizio appena conclusosi, si rileva che molti sono gli aspetti da evidenziare ed i passaggi da considerare. Divisi per ambiti e per quanto possibile in ordine cronologico, di seguito i passaggi più salienti.

4.1. AMBITO ISTITUZIONALE

Ad inizio anno è stato posto all'attenzione del Consiglio il nuovo Business Plan 2019 - 2021 redatto, come il precedente, dall'Adivisory di CAR ScpA Deloitte Financial essendosi esaurita la fase del trascorso triennio. Rispetto alle previsioni del precedente Business Plan, nelle sue linee guida ed in estrema sintesi, sono tre le ipotesi di scenario ipotizzate di cui la prima "inerziale", poiché riguarda iniziative già avviate e contrattualizzate, la seconda che affianca alle iniziative già avviate altre in procinto di essere attivate, la terza che considera l'ipotesi di espansione in nuove aree limitrofe.

Non da meno è stata avviata una più compiuta e puntuale riflessione in seno al progetto di espansione e sviluppo sulle aree contermini. Al vaglio una prima ipotesi del progetto atto a chiarire gli aspetti più squisitamente tecnici e procedurali necessari alla realizzazione della nuova area e ad esporre nel dettaglio le nuove funzioni dell'HUB CAR ed i plus dell'iniziativa. Il progetto prevede la messa in campo di una serie di attività attrattive verso l'esterno e di consolidamento verso l'interno di forte impatto.

Nel mese di gennaio, per la prima volta, viene esaminata dal Consiglio una prima ipotesi di sviluppo tecnicamente definita su aree contermini, atto a porre le basi per un auspicabile futuro di grande potenzialità per la struttura, con la messa in campo di una serie di attività di grande impatto, attrattive verso l'esterno e di consolidamento verso l'interno. Con l'assenso del Consiglio si è proceduto, nei mesi successivi, agli approfondimenti utili, necessari e propedeutici alla redazione della delibera assembleare.

Una prima assemblea è stata convocata nel mese di maggio al fine di deliberare in ordine all'approvazione del bilancio di esercizio 2018 nonché all'esame e deliberazioni in ordine al Piano Strategico Industriale 2019 - 2021 del Centro Agroalimentare Roma nonché in ordine al progetto di ampliamento del CAR con l'inerente e conseguente approvazione della memoria contenente le linee di indirizzo per lo stesso Consiglio di Amministrazione.

Proceduto ad approvare il bilancio l'Assemblea, preferendo posticipare la deliberazione in merito ai successivi punti, riunitasi poi nel mese di dicembre, ha espresso apprezzamento ed ha preso atto del Progetto di Ampliamento così come previsto nel Piano Industriale e secondo le linee guida tracciate nel Progetto stesso allegato alla deliberazione. L'Assemblea ha altresì raccomandato al Consiglio di dare attuazione al predetto indirizzo, riferendo costantemente ai Soci al fine di tenerli aggiornati sull'andamento del Progetto di

Ampliamento, con report trimestrali, almeno nella fase di avvio; di procedere alla validazione del prezzo di acquisto dell'area, a mezzo di soggetti all'uopo abilitati; di promuovere iniziative di coinvolgimento dell'Amministrazione locale di Guidonia Montecelio in ordine all'attuazione dello stesso Progetto di Ampliamento. Su proposta della Regione Lazio ha altresì richiesto al Consiglio di Amministrazione di valutare la possibilità di acquisire anche l'area di proprietà ASL, quando fosse risultata nella piena disponibilità dell'Azienda Sanitaria Roma 5. Da ultimo, in riferimento al mandato ascritto, ha evidenziato che, in ordine al fabbisogno finanziario per l'attuazione del Progetto di Ampliamento, il nulla osta alla realizzazione delle linee guida di cui nelle premesse non può essere assimilato ad un'adesione ad un aumento di capitale sociale che, qualora necessario, dovrà essere promosso secondo le modalità previste dal Codice Civile.

All'esito della delibera, nel mese di febbraio '20, valutata l'impossibilità di acquisire l'area di proprietà ASL ed adempiuti tutti i passaggi utili e necessari per l'acquisizione del terreno per la realizzanda opera, a suo tempo già individuata, il Consiglio di Amministrazione, al fine di rendere quanto più snello l'iter procedurale per il proseguo dell'iniziativa, specie dal punto di vista autorizzativo, ha deliberato la costituzione di un Tavolo di lavoro tecnico a cui prenderanno posto rappresentanti dei soci e, non da meno, del Comune di Guidonia.

Nello stesso periodo il Consiglio si è proferito in merito alla vicenda, risalente ai tempi della emanazione del Regolamento Immobiliare e Commerciale di CAR ScpA, che vide la Fedagro adire le vie legali a difesa del presunto violato diritto alla libera concorrenza del mercato. Avendo a distanza di tanti anni la Cassazione rimandato al giudizio per una serie di motivi il Consiglio, preso atto delle premesse e appurate le considerazioni, ritenendo preferibile avviare un dialogo volto ad un confronto produttivo, ha riconosciuto un piccolo contributo a copertura delle spese legali sostenute.

Con riferimento ai contenziosi inerenti la Tassa Rifiuti, l'ICI e l'IMU in essere con il Comune di Guidonia Montecelio (e per esso con il Concessionario della Riscossione - Tre Esse Italia s.r.l.), la Società ha definito il contenzioso per la Tassa Rifiuti mediante sottoscrizione di apposito atto di definizione del debito tributario che ha "sanato" le annualità fino al 2018. Per il 2019 la tassa è stata versata in base al citato atto transattivo.

Per quanto concerne i contenziosi relativi ICI/IMU, il tentativo di conciliazione non è andato a buon fine per cui continuerà il contenzioso instaurato presso le Commissioni Tributarie. A tal fine, per quanto concerne il contenzioso ICI relativo all'annualità 2010 per l'immobile del "Mercato", con Sentenza di febbraio 2020, è stato accolto l'appello della Società con conseguente annullamento dell'Avviso di Accertamento.

4.2. AMBITO AMMINISTRATIVO

Nel corso del 2019 si è proseguito a lavorare per il riordino dell'Organigramma e Funzionigramma dell'Azienda. Prefisso tale obiettivo il Consiglio ha varato il programma di acquisizione di nuove risorse. Nel mese di marzo, conclusasi la prima fase dell'indagine, sono stati acquisiti dall'Azienda individuata i curricula delle figure richieste ed è stata redatta una prima lista di candidati. Nei mesi successivi è stata significata al Consiglio l'avvenuta assunzione di n. 2 figure (un ingegnere e un dottore agronomo) con data inizio collaborazione 1 settembre 2019.

Nel mesi di marzo '20 il Consiglio di Amministrazione ha approvato, in via definitiva, il nuovo Organigramma e da questo scaturente il nuovo Funzionigramma.

Per quanto attiene l'ordinaria amministrazione, procedendo in ordine di data, nel mese di gennaio 2019 il Consiglio di Amministrazione, ha preso in esame ed in parte accolto la richiesta di posticipo della decorrenza delle spese di gestione di due concessionari stante che i contratti in questione prevedono la decorrenza della fatturazione e delle spese di gestione anche in difetto di edificazione. Le motivazioni delle richieste di Capecchi Spa e Lazio Frutta Srl sono state infatti entrambe addotte al ritardo nell'ottenimento del permesso a costruire da parte del Comune di Guidonia Montecelio.

Per quanto attiene la Capecchi Spa, avendo ottenuto il permesso comunale ed avendo avviati i lavori nel mese di settembre, il Consiglio di Amministrazione ha accordato un secondo ed ultimo slittamento delle spese di gestione da agosto 2019 ad agosto 2020, seppure in misura più contenuta rispetto alla richiesta avanzata dalla stessa Azienda,

Nello stesso periodo il Consiglio ha favorevolmente disposta la servitù di passaggio verso terzi per la Battaglio SpA, stante la richiesta dalla stessa avanzata di poter completare il proprio sviluppo immobiliare e quindi di poter allacciare la cabina elettrica in Media Tensione necessaria alla fornitura di energia al nuovo stabilimento in via di edificazione.

Nel mese di febbraio, giuste disposizioni del vigente Regolamento atto a disciplinare la modalità di impiego della liquidità disponibile, al fine di garantire una remunerazione della stessa è stato deliberato, repertoriate le proposte, l'impiego per il periodo dal 25.03.2019 al 25.09.2019. In analogia in conseguenza si annota la delibera adottata dallo stesso Consiglio per il periodo dal 7.10.2019 al 7.04.2020.

Tra le diverse attività ordinarie si annota il proseguo dell'impegno assunto per la riedizione ed edizione di nuovi Regolamenti societari. In particolare, nel mese di giugno, è stato approvato il Regolamento per la Movimentazione Merci all'interno del C.A.R. – Settore Ortofrutticolo a mezzo della creazione di un "Albo di Imprese Autorizzate" (A.I.A.).

Nel mese di maggio il Consiglio di Amministrazione, esaminate le premesse e fatte le debite considerazioni, ai sensi del D.Lgs. 50/2016, ha deliberato il pagamento della TD01 emessa dalla D'Urso Impianti Srl per l'anticipazione del 20% sull'importo del contratto stipulato nel settembre del 2018 per i lavori di realizzazione di un nuovo edificio per celle frigo nella zona di espansione H del Centro Agroalimentare Roma.

Nel mese di giugno corre l'obbligo di annotare la richiesta di parere pro-veritate sulla posizione di CAR ScpA nell'ambito della normativa delle Società partecipate da Enti pubblici reso. Il parere, su richiesta dell'Organismo di Vigilanza, è stato dal Prof. Avv. Ferruccio Auletta in specie ed in riferimento alla normativa i cui al Testo Unico in materia di società a partecipazione pubblica (TUSP), al fine di verificare l'eventuale qualificazione di CAR ScpA come soggetto a controllo pubblico. Tale parere, anche nello specifico interesse del Collegio Sindacale, è stato ritenuto soddisfacente pur tuttavia, nelle more delle subentrate successive modifiche ed integrazioni allo stesso TUSP, sono stati chiesti in seguito aggiornamenti che non hanno, comunque, mai contraddetto le conclusioni addotte nel primo parere secondo il quale "*in base ai più meditati e recenti indirizzi esegetici* - per CAR - *non può dirsi propriamente integrato il controllo da parte di più amministratori*".

Analogamente, nel mese di luglio, il Consiglio di Amministrazione, esaminate le premesse e fatte le debite considerazioni, ha fatto propri gli indirizzi per il nuovo appalto manutenzioni secondo il quale, in estrema sintesi, si è ritenuto conveniente stornare il servizio del verde dal capitolato generale manutenzioni altresì prevedendo la redazione di un nuovo e più articolato modello organizzativo con l'obiettivo di distinguere la manutenzione ordinaria programmata e quella correttiva ed evolutiva, ampliando così il numero degli interventi effettuati come investimento e riducendo la componente costo. Al fine di redigere il nuovo bando, dati i tempi di pubblicazione ed esperimento delle procedure, il Consiglio ha autorizzato la proroga del servizio in essere sino al 30 agosto 2020.

Nel mese di maggio si annotano le dimissioni, in seno al Comitato Operativo, del membro rappresentativo delle categorie della produzione agricola, Sig. Marco Cerboni, da addursi a motivi personali. Il Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art.5), comma 2) del Regolamento Commerciale ed Immobiliare del Centro Agroalimentare Roma, ha di conseguenza deliberato la nomina, in rappresentanza dei produttori, del dr. Giuseppe Casu, Direttore di Coldiretti Roma.

Nel mese di luglio si annotano le dimissioni, in seno al Comitato Operativo, dei membri rappresentativi della categoria degli operatori con riferimento a Federazione Agroalimentare nelle persone del Presidente Valter Arcangeli e del Vice Presidente Luigi Molitierno, entrambe da addursi a motivi personali. Il Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art.5), comma 2) del Regolamento Commerciale ed Immobiliare del Centro Agroalimentare Roma, ha di conseguenza deliberato la nomina, con riferimento a

Federazione Agroalimentare, dei neo eletti Presidente Crescenzio Desiderio e Vice Presidente Amato Marocca.

Nel mese di settembre il Consiglio di Amministrazione chiedeva, vedendosi soddisfatto con apposita memoria nel mese di ottobre, aggiornamenti in merito all'appalto relativo ai servizi ambientali. Facendo riferimento alle difficoltà più volte accennate nelle diverse riunioni di Consiglio e, non da meno, all'emergenza estiva data dalle grandi quantità di prodotto arrivato in sovrabbondanza e non venduto che, smaltito come organico, ha generato notevoli difficoltà organizzative, è emersa la necessità di approntare una valutazione complessiva da parte degli Uffici da cui è emerso che l'appalto de quo continuava ad avere gravi difficoltà di gestione del personale ma anche di ordine finanziario, sia per i noti problemi del DURC della Mandataria che per l'aumento dei costi di discarica. Il Consiglio di Amministrazione ha pertanto ritenuto, permanendo la precarietà di una situazione già più volte sottoposta a valutazione critica, di risolvere bonariamente ed anticipatamente il contratto entro fine novembre, quale periodo entro cui affidare lo svolgimento dei Servizi, secondo quanto previsto dal Codice degli Appalti, con trattativa privata in somma urgenza attraverso indagine di mercato con almeno tre aziende già iscritte all'Albo degli Operatori Economici di CAR, ed affidamento dei Servizi con trattativa privata in somma urgenza attraverso indagine di mercato preferendo quella che avrebbe potuto maggiormente garantire CAR ScpA, sia in ordine agli oneri da sostenersi che alla garanzia del servizio da erogarsi. Al momento in cui si redige la presente relazione si annota che il contratto de quo è stato sottoscritto in data 30 novembre 2019 con durata sino a 31 luglio 2020, ed è stata pubblicata la nuova gara.

Nel mese di novembre il Consiglio ha preso in esame gli esiti della manifestazione d'interesse per l'assegnazione di aree da destinare alla realizzazione di immobili. Cinque le aziende partecipanti e tra queste e stata ritenuta interessante, sia pure con osservazioni, quella di Setec Srl che ha fatto richiesta per circa mq 1.500 in adiacenza al settore funzionale "Centro Direzionale" al fine di edificare un fabbricato di circa mq 500. Per altre tre proposte sono stati previsti ulteriori aggiornamenti mentre una è stata scartata in quanto ritenuta non sinergica con le attività del CAR.

Nello stesso periodo il Consiglio ha deliberato positivamente: la richiesta di Conor Srl di autorizzazione alla costituzione di servitù del locale cabina a favore di Areti; di Green Utility di prolungamento per due anni del contratto vigente di locazione; di Califano Carrelli SpA per la cessione dell'attuale atto di costituzione di diritto di superficie sottoscritto in data 7 luglio 2016 in favore della Iccrea Banca Impresa SpA, con conseguente subentro da parte di quest'ultima in tutti i diritti e le obbligazioni derivanti dal contratto ceduto alla Califano Carrelli S.p.A. nella qualità di Concessionario, e la conseguente acquisizione di quest'ultima della sola qualità di Utilizzatore.

Tra la fine dell'esercizio 2019 e l'inizio del nuovo esercizio il Consiglio ha affrontato la questione inerente il contenzioso pendente tra CAR ex dipendenti della Liasa 9.7 Soc. Coop., in riferimento al mancato pagamento da parte della Liasa di emolumenti dovuti a titolo di tredicesima e quattordicesima mensilità ferie e permessi non goduti. In conseguenza dell'introduzione di cause di lavoro nei confronti di CAR da parte di ex dipendenti della Liasa in ATI con la Innocenti, nonché degli esiti dell'udienza di comparizione dinanzi al Tribunale di Tivoli Sez. Lavoro, tenuto conto che CAR ha a suo tempo previsto l'accantonamento di un residuo dell'ultima fattura emessa dalla Innocenti per il canone aprile/maggio 2017, giusto mandato ascritto al consulente legale della Società Avv. Lepore, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di definire bonariamente la questione addivenendo ad un accordo con i dipendenti e mettendo a disposizione parte della somma. Entro l'esercizio 2020 si procederà alla transazione quale surroga per conto della Innocenti.

4.3 AMBITO PROMOZIONALE

Il Consiglio, nell'intento di continuare a promuovere valide esternalità positive, ha dato il suo benestare a molteplici e fattitive iniziative autofinanziate.

In linea con le politiche di sostenibilità ambientale della struttura, nel mese di aprile si è dato corso ad un importante progetto volto al raffrescamento del Mercato Ortofrutticolo. Si è trattato di una vera e propria "svolta" innovativa per il CAR che anche in questo caso ha voluto essere capofila nel fronte del sistema mercatale italiano. L'iniziativa consentirà di aumentare i metri quadri refrigerati all'interno degli stand creando, di fatto, una grande cella ed inoltre contribuendo a migliorare la temperatura complessiva. Cogliendo la grande opportunità dell'intervento in termini di miglioramento della redditività, il Consiglio ha deliberato nel merito la revisione del budget investimenti 2019.

Nel mese di ottobre è stata definita la procedura per gli operatori interessati alla coibentazione del proprio stand. Il Consiglio di Amministrazione è stato chiamato a prendere atto della descrizione tecnica e delle condizioni contrattuali per l'esecuzione dei lavori.

Nell'impossibilità di riportare singolarmente tutte le suddette attività si vuole sottolineare qui il grande impegno dell'Organo, della Presidenza, della Dirigenza e di tutto lo staff ad attuare, spesso insieme pur ognuno secondo le proprie competenze, significativi appuntamenti di cui, in buona misura, ha parlato sia la stampa di settore che quella più generalistica.

Sono diversi gli ambiti in cui CAR ha deciso di catalizzare, a titolo promozionale, i propri sforzi. Tra questi la sostenibilità ambientale, il contenimento ed il recupero delle eccedenze, l'attenzione alla produzione, la garanzia del reperimento del prodotto fresco e

di qualità, il sostegno al comparto ittico sono solo alcuni degli esempi che qui è possibile richiamare.

Basti citare nel merito quanto in occasione della "Giornata Nazionale degli Alberi", istituita con Legge dello Stato nel 2013 al fine di perseguire la valorizzazione dell'ambiente e del patrimonio boschivo e calendarizzata per il 21 novembre. CAR ha aderito e risposto dando corso alla piantumazione di 425 alberi ad alto fusto - uno per ogni Azienda operante nel Mercato. Una piccola cerimonia alla quale hanno partecipato rappresentanze istituzionali ed il Sindaco di Guidonia unitamente alla sua Giunta, che ha riscosso successo ed indubbia simpatia da parte della cittadinanza.

In ambito nazionale, tra gli altri, l'accordo sottoscritto con la Comunità di Sant'Egidio. tra i diversi punti vi è anche quello inerente l'impegno alla mediazione culturale, essendo la Comunità molto impegnata su questo fronte. A dimostrazione del peso degli impegni assunti il fatto che firmatario per la Comunità sia stato il Segretario Generale.

Nel corso del 2019 una importante iniziativa promozionale volta ai consumatori finali è stata la realizzazione di show cooking con il resident chef CAR Fabio Campoli. Spaziando, nel diverso ciclo produttivo, tra i prodotti dell'ortofrutta e della pesca, si è voluto raggiungere così il vasto pubblico, utilizzando allo scopo anche il canale social media CAR questi dedicato. Sono state raggiunte migliaia di visualizzazioni e, specie per il settore ittico con lo show cooking dedicato alle più tradizionali ricette natalizie, si è voluto rendere omaggio a questa categoria di operatori obiettivamente in difficoltà

4.4. ATTIVITA' ISTTUZIONALI VOLTE ALL'INTERNAZIONALIZZAZIONE DELLA STRUTTURA ED ALTRI ACCADIMENTI

Nel contesto delle iniziative di internazionalizzazione di CAR, frutto di una intesa che si è andata corroborando in questi anni nel mese di febbraio 2019 la sottoscrizione del MoU tra il Mercato di Barcellona Mercabarna e CAR ScpA a testimonianza che il Centro Agroalimentare Roma è ormai considerato in Europa un competitor di prestigio con il quale vi possono essere proficui scambi, commerciali e ingegneristici. A differenza del gemellaggio sottoscritto con Rungis in questo caso si tratta di un accordo prettamente pratico atto a facilitare gli scambi già esistenti tra i due Mercati ed i loro operatori.

Ad aprile è stata effettuata una missione commerciale del Mercato di Barcellona presso il CAR, sono stati svolti incontri tra gli operatori delle due nazionalità ed incontri con le aree manageriali dei due mercati, questo per scambiarsi e condividere le buone pratiche. Una missione analoga è stata ripetuta ad ottobre dove questa volta una delegazione del CAR è andata a visitare la struttura di Barcellona.

Non può mancarsi di citare il MOU sottoscritto dal WUWM - l'Organizzazione Mondiale dei Mercati all'Ingrosso - con la FAO che ha attribuito a CAR il ruolo di Antenna per questo sistema. Si è trattato di un riconoscimento importante che attribuisce a CAR un indubbio ruolo di prestigio a livello internazionale tanto che la stessa Organizzazione ha in progetto di attribuire a Roma - nella persona del suo Direttore Generale - il coordinamento della Federazione Europa.

Un protocollo è stato altresì sottoscritto con FAO per la promozione ed il sostegno della produzione agricola. CAR, a fronte di questo impegno, organizza almeno mensilmente se non più spesso, secondo disponibilità dei produttori aderenti all'iniziativa, un "Mercatino del Fresco" al minuto nel headquarter del palazzo FAO. Una iniziativa quindi di grande rilevanza che attesta la buona immagine di CAR a livello internazionale ormai asseverata.

In occasione della giornata mondiale dell'alimentazione il Direttore Generale della FAO Qu Dongyu, il Presidente della Consiglio Conte ed il Ministro all'Agricoltura Bellanova hanno voluto rendere omaggio a questo impegno congiunto con FAO. Con la loro presenza hanno dato indubbia soddisfazione agli sforzi compiuti da CAR per l'organizzazione della giornata.

Molteplici e mirate sia al settore ortofrutticolo che a quello ittico le attività di promozione fieristica nazionale ed internazionale a cui il Centro Agroalimentare Roma ha partecipato nel 2019. Confermata anche quest'anno la partecipazione con un proprio spazio espositivo alla più importante fiera al mondo del settore ittico "Seafood 2019" svoltasi come consuetudine nella città di Bruxelles. Questa edizione ha visto aumentare notevolmente il numero degli operatori ittici presenti interessati ad ampliare i propri orizzonti di conoscenza e di scambio economico con gli altri grandi Mercati europei.

Indubbiamente l'evento che in ambito internazionale ha riscosso più soddisfazione dal punto di vista mediatico e partecipativo è stato quello svoltosi a settembre, presso la Casa del Cinema nella splendida cornice di Villa Borghese, organizzato dal Centro Agroalimentare Roma e dal Mercato Internazionale di Rungis nel solco del gemellaggio sottoscritto tra i due Mercati per la valorizzazione delle eccellenze dei rispettivi territori.

Volendo mettere insieme le due passioni, la gastronomica e la culturale, è nata l'idea di lanciare la "Notte del Cinema e della Gastronomia" , una grande festa per celebrare il patrimonio cinematografico, artistico e culinario dei due Paesi. Oltre agli ospiti selezionati ed alla stampa soddisfazione ha dato la partecipazione del grande pubblico, accorso in numeri davvero inaspettati (si sono registrati oltre milleduecento spettatori), per cogliere il privilegio di assistere alla proiezione di due film francesi inediti e dal livello degli chef chiamati a partecipare.

Questo evento è stato la dimostrazione che il CAR è sì un'azienda internazionale, proiettata a rafforzare la sua posizione a livello mondiale, ma allo stesso tempo un'azienda che ha radici profonde nella propria comunità, radici che non debbono essere dimenticate ma anzi rafforzate.

Nel mese di novembre il CAR ha confermato la partecipato alla terza stagione della manifestazione "Sapori Segreti" già nota come "Officine del Sapore", il salone professionale dedicato al settore HORECA, nato dalla collaborazione fra Associazioni di categoria, Enti Locali ed imprese private, con uno spazio brandizzato "Cuor di CAR".

Nello stesso periodo la partecipazione di CAR all'evento "Mercato Mediterraneo" il salone professionale internazionale, ideato e organizzato da Fiera Roma, che per la prima volta ha coinvolto Excellence per un grande evento diffuso, unico nel suo genere, dedicato alla filiera agroalimentare ed enogastronomica con lo scopo principale di accendere i riflettori sul business legato all'alta ristorazione e alle tematiche inerenti le produzioni alimentari, con particolare attenzione al settore ittico.

Al Rome Convention Center La Nuvola dal 9 all'11 novembre, si è svolta Excellence. L'evento incentrato sull'alta ristorazione e prodotti di alta qualità, ha visto coinvolto il CAR con uno proprio spazio espositivo e con la fornitura esclusiva per gli show cooking guidati da Chef stellati.

Il CAR ha partecipato con un proprio spazio ad entrambe le location coinvolgendo il mondo dei consumatori, della ristorazione e della ristorazione. Il successo tra gli addetti è stato tale da gettare le basi per un nuovo format di partecipazione all'edizione 2020 della fiera del settore ittico Seafood di Bruxelles.

Così come consuetudine, dal 20 al 22 ottobre, il Centro Agroalimentare Roma ha partecipato con un proprio importante spazio espositivo alla "Fruit Attraction" di Madrid, dove gli operatori romani hanno avuto modo di incontrare colleghi e buyer provenienti da tutto il mondo. manifestazione fieristica internazionale molto importante nel comparto ortofrutticolo mediterraneo. Questo evento madrileno, organizzato da IFEMA - Fiera Madrid e FEPEX (Federazione Spagnola dei produttori ed esportatori di Frutta e Ortaggi), in costante crescita, ha contato in questa edizione la presenza di circa 1.800 espositori in rappresentanza di oltre 1200 aziende. Molto presenti le aziende spagnole in rappresentanza delle regioni di Andalusia, Aragona, Murcia, Catalogna, Valencia e nutrita anche la partecipazione internazionale Argentina, Belgio, Brasile, Francia, Paesi bassi, Portogallo e Regno Unito.

Al momento in cui si redige la presente Relazione si evidenzia che il calendario fieristico 2020 sta subendo e con ogni probabilità continuerà a subire variazioni di programmi. La Società, in considerazione della necessità di proseguire con l'organizzazione degli eventi

in esterna anche senza certezze, si sta attivando per contenere al massimo le spese di ideazione grafica e progettazione.

Da ultimo si rammenta che il CAR, in qualità di aderente alla Rete Italmercati, compartecipa agli eventi ai quali la Rete di imprese aderisce. Tra i tanti si menziona la partecipazione al Macfrut di Rimini, evento di riferimento per i professionisti del settore ortofrutticolo in Italia che spazia nei tanti e più variegati settori della filiera e a Fruit Logistica di Berlino, la più importante kermesse fieristica dell'ortofrutta e della logistica mondiale.

Tutte le attività su menzionate, che possono riferirsi volte all'esternalizzazione della struttura, sono state accompagnate e sostenute da una fitta rete mediatica tra cui la cosiddetta "comunicazione social". Data la creazione dei canali youtube, facebook, instagram, il portare del CAR è stato visualizzato 245.000 volte, linea con lo scorso anno, da oltre 59.651 IP unici (+3% rispetto al 2018) con un tempo medio di permanenza di oltre 1 minuto (+2% rispetto al 2018). Per quanto riguarda facebook vi è una fanbase di circa 7020 utenti (+5% rispetto al 2018) che seguono la pagina dove vengono pubblicate almeno 2 news a settimana. Ultimo ma non meno importante l'opinione di CAR ScpA sul motore di ricerca Google che ha aumentato il numero delle valutazioni di circa +26% arrivando ad oltre 538 con un punteggio medio pari a 4 su 5.

5 SITUAZIONE ECONOMICA, PATRIMONIALE E FINANZIARIA (GIA' I DATI DI BILANCIO)

5.1 ANDAMENTO ECONOMICO

L'esercizio 2019, per l'ottavo anno consecutivo, chiude con un utile che ammonta ad euro 610.327. L'utile ante imposte è risultato pari ad euro 1.077.031.
Pur in un contesto difficile, vi è stato un incremento del "Valore della Produzione". I "Costi di Produzione" si sono incrementati, rispetto al precedente esercizio, per maggiori ammortamenti dovuti agli investimenti effettuati al fine di migliorare i servizi offerti e per altre voci indipendenti dalla "programmazione aziendale" (accantonamenti per rischi, consumi per utenze e oneri eccezionali). La seguente tavola riporta il conto economico relativo agli esercizi 2019 e 2018 in forma riclassificata al fine di evidenziare i margini economici progressivi. Nell'ambito del Conto Economico sono state estrapolate le componenti di reddito di natura eccezionale (straordinarie) ed evidenziate separatamente in quanto non attinenti alla gestione operativa ordinaria.

	2019	%	2018	%
Valore della produzione	**16.419.256**	100%	**16.235.292**	**100%**
Costi per materie prime, suss. etc.	(15.034)	-0,1%	(22.039)	-0,1%
Costi per servizi	(9.507.751)	-57,9%	(9.158.417)	-56,4%
Costi per godim. beni di terzi	(44.151)	-0,3%	(55.511)	-0,3%
Valore aggiunto	**6.852.320**	**41,7%**	**6.999.325**	**43,1%**
Costi per il personale	(2.168.979)	-13,2%	(2.236.269)	-13,8%
●neri diversi di gestione	(678.312)	-4,1%	(745.854)	-4,6%
Margine operativo lordo	**4.005.029**	**24,4%**	**4.017.202**	**24,7%**
Ammortamenti Immob. Immateriali	(480.955)	-2,9%	(430.256)	-2,7%
Ammortamenti Immob. Materiali	(1.533.777)	-9,3%	(1.484.918)	-9,1%
Svalutazione crediti	(153.726)	-0,9%	(162.325)	-1,0%
Accantonamenti per rischi	(450.000)	-2,7%	(360.000)	-2,2%
Reddito operativo	**1.386.571**	**8,4%**	**1.579.703**	**9,7%**
Proventi finanziari	*234.929*	*1,4%*	*192.943*	*1,2%*
Oneri finanziari	*(273.323)*	*-1,7%*	*(404.326)*	*-2,5%*
Saldo proventi e oneri finanziari	**(38.394)**	**-0,2%**	**(211.383)**	**-1,3%**
Proventi/(●neri) straordinari	(271.146)	-1,7%	(68.574)	-0,4%
Risultato ante imposte	**1.077.031**	**6,6%**	**1.299.746**	**8,0%**
Imposte correnti e differite	(466.704)	-2,8%	(636.071)	-3,9%
Risultato netto d'esercizio	**610.327**	**3,7%**	**663.675**	**4,1%**

A livello di risultati intermedi, il Margine Operativo Lordo resta sopra i 4 milioni di euro, con una incidenza sul Valore della Produzione in linea con il passato esercizio. Il Reddito Operativo, individuato come differenza tra Valore della Produzione e Costi della Produzione, si attesta a 1,4 milioni di euro con una incidenza sul valore della produzione ben superiore all'8%.

L'utile lordo si conferma al di sopra del milione di euro mentre il risultato netto d'esercizio risulta leggermente inferiore rispetto a quello relativo al 2018. L'utile d'esercizio ha permesso al Patrimonio Netto di superare la soglia dei 54 milioni di euro mentre i debiti sono in continua e sostanziale riduzione (-4,76% circa rispetto al 2018).

Di seguito sono riportati gli indicatori di bilancio relativi all'area economica.

Indici di redditività	**2019**	**2018**
ROE (Risultato netto\(PN 2018+ PN 2017)\2)	1,13%	1,24%
ROI (Redd. operativo\ capitale investito netto operativo)	2,89%	3,11%
ROA (Reddito operativo\totale attivo)	1,48%	1,75%
ROS (Reddito operativo\Ricavi)	8,4%	9,7%

Negli ultimi otto esercizi (dal 2012 al 2019), la Società ha prodotto utili netti per un importo complessivo di circa ai 5 milioni di euro; tale dato dimostra l'attenzione posta dal

management per lo svolgimento della gestione in condizioni di efficienza operativa e certifica, incontrovertibilmente, l'ottimo stato di "salute" aziendale.
Infine, si evidenzia il cospicuo decremento degli oneri finanziari rispetto al precedente esercizio nella misura del 32% circa. Detto decremento è da riferirsi ai minori interessi versati sul mutuo ipotecario in virtù della quota capitale restituita nel corso dell'esercizio.

5.2 SITUAZIONE PATRIMONIALE

In questo paragrafo si fornisce l'analisi sulla situazione della Società con riferimento ai dati patrimoniali e finanziari del bilancio chiuso alla data del 31/12/2019.

Principali dati patrimoniali

Lo stato patrimoniale riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in euro):

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	4.729.981	4.871.652	(141.671)
Immobilizzazioni materiali nette	63.935.844	62.119.530	1.816.314
Partecipazioni e crediti > 12 mesi	4.709.359	4.882.409	(173.050)
Capitale immobilizzato (A)	**73.375.184**	**71.873.591**	**1.501.593**
Crediti verso Clienti < 12 mesi	1.690.456	1.696.350	(5.894)
Altri crediti	2.136.750	1.753.254	383.496
Ratei e risconti attivi	186.294	170.218	16.076
Attività d'esercizio a breve termine	**4.013.500**	**3.619.822**	**393.678**
Debiti verso fornitori	2.998.311	2.572.301	426.010
Debiti tributari e previdenziali	323.963	809.077	(485.114)
Altri debiti	1.116.382	1.104.271	101.149
Ratei e risconti passivi	757.602	644.477	113.125
Passività d'esercizio a breve termine	**5.196.258**	**5.130.126**	**155.170**
Capitale d'esercizio netto (B)	**(1.182.758)**	**(1.510.304)**	**238.508**
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	898.837	909.730	(10.893)
Altre passività > 12 mesi, fondi e ratei e risconti oltre l'esercizio	23.331.408	18.632.771	4.609.599

Passività a medio lungo termine (C)	**24.230.245**	**19.542.501**	**4.598.706**
Capitale investito (A-B-C)	**47.962.181**	**50.820.786**	**(2.858.605)**
Patrimonio netto	(54.253.383)	(53.643.056)	(610.327)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine (debiti verso banche > 12 mesi)	(9.792.102)	(10.775.235)	983.133
Posizione finanziaria netta a breve termine (disponibilità liquide – debiti verso banche < 12 mesi)	16.083.304	13.597.505	2.485.799
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	**(47.962.181)**	**(50.820.786)**	**2.858.605**

Dallo stato patrimoniale riclassificato emerge la solidità patrimoniale della società, ossia la sua capacità mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine.

A migliore descrizione della solidità patrimoniale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio attinenti sia alle modalità di finanziamento degli impieghi a medio/lungo termine che alla composizione delle fonti di finanziamento, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2019	***31/12/2018***
Margine primario di struttura	(16.279.701)	(15.338.203)
Quoziente primario di struttura	0,78	0,79
Margine secondario di struttura	17.742.646	15.943.879
Quoziente secondario di struttura	1,24	1,22

Il margine primario di struttura è dato dalla differenza tra Patrimonio Netto e capitale immobilizzato al netto delle imposte anticipate scadenti oltre l'esercizio (immobilizzazioni + crediti a medio/lungo termine - imposte anticipate> 12 mesi). Il quoziente primario di struttura è fornito dal rapporto tra il Patrimonio Netto ed il capitale immobilizzato al netto delle imposte anticipate scadenti oltre l'esercizio.

E' da considerarsi soddisfacente un quoziente almeno pari a 0,70.

Il margine secondario di struttura è dato dalla differenza tra Patrimonio Netto + posizione finanziaria netta a medio/lungo termine + passività a medio/lungo termine e capitale immobilizzato (immobilizzazioni + crediti a medio/lungo termine - imposte anticipate > 12 mesi). Il quoziente secondario di struttura è fornito dal rapporto tra Patrimonio Netto +

posizione finanziaria netta a medio/lungo termine + passività a medio/lungo termine e capitale immobilizzato (immobilizzazioni + crediti a medio/lungo termine - imposte anticipate > 12 mesi). E' da considerarsi soddisfacente un quoziente almeno pari a 1.

5.3. SITUAZIONE FINANZIARIA

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2019, è stata la seguente (in euro):

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Depositi bancari	17.058.275	14.548.152	2.510.123
Denaro e altri valori in cassa	8.162	13.699	(5.537)
Disponibilità liquide	**17.066.437**	**14.561.851**	**2.504.586**
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
Quota a breve di finanziamenti	983.133	964.346	18.787
Debiti finanziari a breve termine	**983.133**	**964.346**	**18.787**
Posizione finanziaria netta a breve termine	**16.083.304**	**13.597.505**	**2.485.799**
Quota a lungo di finanziamenti	9.792.102	10.775.235	(983.133)
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	**(9.792.102)**	**(10.775.235)**	**983.133**
Posizione finanziaria netta	**6.291.202**	**2.822.270**	**3.468.932**

La struttura finanziaria complessiva della società risulta equilibrata, come si evince dagli indici di bilancio sottostanti, che evidenziano una situazione di indebitamento finanziario positiva, grazie alle disponibilità di cassa che si attestano a fine 2019 a circa 9,8 milioni di euro. Va ricordato che a livello di passività operative risultano rilevanti i risconti passivi relativi ai corrispettivi derivanti dalle cessioni dei diritti di superficie.

Indici sulla struttura dei finanziamenti	2019	2018
Quoziente di indebitamento complessivo (passività consolidate + passività corrente\ mezzi propri)	0,82	0,72
Quoziente di indebitamento finanziario (passività di finanziamento\mezzi propri)	(0,13)	(0,06)

Sotto questo profilo, quindi, la Società risulta fortemente patrimonializzata, con un debito finanziario lordo la cui durata residua consente di farvi fronte con la ordinaria generazione di cassa da parte della gestione operativa.

Relativamente all'analisi della gestione finanziaria, un indice di particolare importanza per l'apprezzamento della solvibilità aziendale è il cosiddetto quoziente di disponibilità. Esso ha lo scopo di esprimere il confronto tra la parte corrente del capitale investito e la corrispondente parte corrente delle fonti di finanziamento, in modo da giudicare la capacità dell'azienda di fare fronte, con attività a breve scadenza, ai propri impegni finanziari di breve periodo. Per quanto concerne la società, tale indice si posiziona su un valore superiore a tre volte il passivo corrente, denotando una solidità della gestione finanziaria anche nel breve periodo. Il margine di disponibilità, misura, in valori assoluti il divario che esiste tra attività a breve e passività a breve.

Indicatori di solvibilità	2019	2018
Margine di disponibilità (attivo corrente - passivo corr)	14.900.546	13.051.547
Quoziente di disponibilità (attivo corrente \passivo corr)	3,87	3,54
Margine di tesoreria (liquidità diff + liquidita imm.)- passività correnti)	14.900.546	13.051.547
Quoziente di tesoreria (liquidità diff + liquidita imm.)\ passività correnti)	3,87	3,54

Il quoziente di tesoreria, invece, mette in evidenza il rapporto esistente tra le attività a breve termine (escluso il circolante) e le passività scadenti entro l'anno, ossia quanto "margine", data una certa unità di passivo corrente, verrebbe lasciato dalle liquidità correnti nel caso che queste dovessero essere impiegate per la copertura di tutti i debiti a breve termine: esso è perciò sostanzialmente una misura dell'equilibrio finanziario di breve periodo. Il quoziente di tesoreria risulta essere pari a 3,87 nel 2019 e a 3,54 nel 2018, a conferma che anche la gestione finanziaria a breve è improntata ad un solido equilibrio di fondo.

6 ORGANISMO DI VIGILANZA

Nell'ambito delle attività dell'OdV risultano le evidenze di cui alla scheda per la predisposizione entro il 31/01/2020 della relazione annuale del Responsabile della Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza delle pubbliche amministrazioni

relativamente all'attuazione del PTPC 2019 e pubblicata sul sito istituzionale dell'amministrazione.

Sono state propedeutiche a questa le quattro relazioni trimestrali in cui l'Organismo di Vigilanza di CAR S.c.p.A. (di seguito anche OdV), altresì Responsabile per la Prevenzione della Corruzione (RPC) e della Trasparenza e Integrità (RTI), ha proseguito nel suo lavoro garantendo i requisiti di autonomia, indipendenza, professionalità e continuità d'azione, di monitoraggio delle implementazioni e dalle procedure di attuazione del Modello Esimente (MOGC) e dei correlati Piani per la Prevenzione della Corruzione (PTPC) e per la Trasparenza ed Integrità (PTTI). Si rammenta che il requisito di autonomia finanziaria dello stesso Organismo, è supportato dall'attribuzione di uno specifico budget dal quale, si attingono - in accordo con l'Organo Amministrativo - le risorse per alcune implementazioni e aggiornamenti procedurali in corso, come illustrati nel prosieguo.

Per quanto attiene le attività inerenti l'attuazione del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ai sensi del D. Lgs 231/2001 - è costantemente proseguito il lavoro di analisi, in collaborazione con le strutture interne e con il consulente designato Quality and Safety Auditor, atto a efficientare in modo accurato un "raccordo" puntuale tra i protocolli di cui all'allegato B del MOGC, le Misure da attuare, di cui alla tabella rating L. 190/2012 (in appendice al MOGC), e le procedure operative contenute nei vari sistemi di gestione volontari, adottati dal CAR, nei propri processi operativi, al fine di migliorare l'effettuazione e la rapidità dei controlli, nonché di formalizzare (mediante eventuali Ordini di servizio) i tempestivi flussi informativi verso l'OdV.

Gli Audit Interni tenutisi hanno avuto l'obiettivo di valutare: l'efficacia e l'efficienza del sistema di gestione aziendale (conformità del sistema di gestione allo standard ISO 9001, ISO 45001, ISO 14001); la conformità della gestione dei processi secondo i requisiti descritti nel manuale aziendale e nelle procedure (ex D. Lgs n. 231/2001 - MOGC); la gestione della attività operative secondo le disposizioni di trasparenza e privacy (ex D. Lgs n. 33/2013 e GDPR 679/2016, D. Lgs n. 101/2018); analisi delle evidenze per la gestione degli adempimenti in materia ambientale e di sicurezza sul lavoro (ex D. Lgs n. 152/2006 e ex D. Lgs n. 81/2008); analisi delle informazioni raccolte mediante la compilazione delle check list introdotte per la verifica dei processi interessati dalle disposizioni di trasparenza.

La valutazione dell'efficacia del sistema di gestione mira ad assicurare che l'organizzazione raggiunga gli obiettivi della politica aziendale; soddisfi le leggi, i regolamenti e i requisiti contrattuali applicabili (articolo così modificato dall'art. 21 del d.lgs. n. 97 del 2016); definisca gli obiettivi da raggiungere.

Nel merito delle attività inerenti il Piano di Prevenzione della Corruzione ex L. 190/2012 - appendice al Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ai sensi del D. Lgs 231/2001, così come previsto dall'art. 1, comma 5, della L. 190/2012 con l'individuazione

dei presidi, il RPCT ha proceduto con il monitoraggio di quanto previsto dal Piano Triennale per la Prevenzione della Anticorruzione – aggiornamento 2019 -2021.

Nel merito delle attività inerenti il Programma per la Trasparenza e l'Integrità ex D. Lgs. 33/2013, in continuità con gli adempimenti di cui sopra, l'OdV ha preso atto - anche attraverso apposito coordinamento con il coadiutore con funzioni di raccolta e pubblicazione dei dati ai fini della Trasparenza, del fatto che gli inserimenti / pubblicazioni dovuti sono risultati soddisfatti, come da verifica effettuata direttamente e periodicamente sul sito istituzionale di CAR S.c.p.A.

Per il periodo in esame In termini di verifiche documentali specifiche, l'OdV ha provveduto ad esaminare tutta la reportistica ed i verbali redatti. Si da inoltre atto che per ciò che è attenuto alla verifica prevista quanto dal MOGC quanto dal PTPC, del puntuale invio da parte dell'Ufficio Gare dello stato delle procedure.

Si dà atto che non sono state rilevate, nella sostanza, anomalie e/o criticità nelle attività aziendali oggetto di verifica e, in tal senso, le procedure del Modello 231 e del Piano di Prevenzione della Corruzione in essere hanno continuato a garantire il corretto monitoraggio delle possibili fattispecie di reato e/o di altre violazioni di rilievo ai fini del PTPC e PTTI, nei diversi ambiti ed attività dell'attuale struttura del Centro Agroalimentare Roma.

6.1. RESPONSABILITA' SOCIALE DI IMPRESA - IL CAR E LA CONDIVISIONE DI VALORI

Sono diverse le attività alle quali il CAR ha voluto attribuire un peso specifico in termini di responsabilità sociale.

Restando nell'ambito dell'Organismo di Vigilanza, come è noto il D. Lgs n.231/01 assegna all'ODV il compito di vigilare sulla concreta attuazione del Modello di Organizzazione, Gestione, Controllo e Disciplina, di controllare l'osservanza del medesimo – per garantirne in concreto l'efficacia esimente in relazione alla responsabilità amministrativa dell'Ente in caso di eventuali reati "sensibili" ai sensi della medesimi normativa – nonché di portare a conoscenza degli organi apicali della Società ogni violazione/trasgressione al Modello Organizzativo per l'applicazione delle relative sanzioni. Già in sede di originaria redazione del Modello Organizzativo si è optato per una sua integrazione con le previsioni – applicabili al CAR quale società a partecipazione pubblica - del Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione, ai sensi della Legge n. 190/2012, inserito formalmente quale appendice del Modello Organizzativo, a integrazione delle Parti Speciali dello stesso, in particolare quelle dedicate ai reati contro la pubblica amministrazione e affini. Inoltre e non da meno, sempre in relazione alla materia di cui al D. Lgs n.231/01, sono intervenute, a far data dall'adozione dell'aggiornamento del MOGC (aprile 2018), alcune

ulteriori modifiche normative e/o integrazioni del "catalogo" dei reati sensibili, introdotte dalla legge n. 3/2019 (c.d. "spazzacorrotti"), in relazione alle quali le verifiche sin qui svolte non ha implicato uno specifico adeguamento dell'analisi dei rischi e delle conseguenti procedure esimenti.

Sempre "*ad intra*" CAR ha continuato a potenziare le attività di recupero delle eccedenze alimentari. Si cita nel merito l'adesione al progetto, a valere sulla L. 166/2016, portato avanti dal Ministero per le Politiche Agricole Forestali ed al progetto "Food Loss and Waste Low" con la FAO in joint venture con Bruxelles.

A tale proposito si vuole citare il progetto Bit Good a cui CAR ha voluto aderire come primo Mercato in Europa, volto a sperimentare la fattibilità di una blockchain dell'invenduto al fine della creazione di una economia tanto più circolare quanto più virtuosa all'interno dei Mercati.

Sempre in materia il Protocollo sottoscritto con la Comunità di Sant'Egidio, tra le più rappresentative nella città di Roma per quanto attiene il terzo settore, al fine di individuare dei canali di mutua collaborazione volti all'integrazione ed all'osservanza delle norme all'interno del CAR.

Nell'arco dell'anno sono state numerosissime le iniziative di solidarietà. Basti citare "LA SOLIDARIETA' AL CAR NON VA IN FERIE" grazie a cui, nel mese di agosto, non solo è stata attivata una raccolta di invenduto straordinaria ma è stato portato nelle carceri laziali un messaggio di solidarietà e vicinanza attraverso la "COCOMERATA SOLIDALE", un'iniziativa che ha ottenuto il plauso delle rappresentanze istituzionali del Ministero degli Interni all'uopo predisposte.

Tra le altre l'impegno di CAR in occasioni delle note manifestazioni studentesche "FRIDAY FOR FUTURE" svoltesi a Roma ed in particolare presso il Ministero della Pubblica Istruzione con la distribuzione di brochure informative per il consumo consapevole e l'approvvigionamento di prodotto fresco.

E' continuata in modo proficuo la collaborazione con le ACLI di Roma, con la Caritas e con il Banco Alimentare. Sempre aperto, grazie alla collaborazione con ACLI, presso il Mercato Ortofrutticolo lo sportello CAF per l'esigibilità dei diritti. Attiva la Cappellina all'interno del CAR intitolata a Santa Maria Regina della Pace per i momenti di preghiera degli operatori e per le celebrazioni liturgiche nei periodi forti. Si rammenta a questo proposito la Messa solenne celebrata, per gli operatori ed alla presenza dei vertici delle maggiori organizzazioni del settore, dal Cardinale Vicario di Sua Santità.

Nell'ambito delle strategie messe in campo per l'efficientamento e la sostenibilità il CAR può finalmente affermare che l'applicazione dei sistemi volontari, ISO:9001 ed

OHSAS:18001, utilizzati per la gestione dei processi essenziali per la realizzazione del core business, è ormai profondamente integrata con la normativa cogente ed in particolare con il Decreto legislativo 81/2008, con il Decreto legislativo 231/2001 ed il Decreto Legislativo 101/2018, ma anche e soprattutto con le modalità e le abitudini di lavoro di tutte le Risorse che collaborano alla riuscita dell'Impresa CAR.

A questo punto l'Azienda è in grado di salire un ulteriore gradino nel settore delle strategie messe in campo, anche riguardo all'efficientamento ed alla sostenibilità energetica, avendo l'obiettivo di certificarsi ISO:50001 nei prossimi anni, dopo aver raggiunto nel 2018 lo stato di Sistema Efficiente di Utenza (SEU) nel settore dell'Energia Elettrica.

Tutto questo poiché CAR ha dato corpo ad un complesso sistema di *Risk Assessment* studiato ed applicato, valutando quantitativamente e qualitativamente i livelli di Rischio. Questa matrice, contenuta all'interno degli allegati del manuale del sistema integrato ISO 9001 ed ISO 45001, che attende soltanto la verifica dell'Ente Certificatore che deve decretare il passaggio dallo standard OHSAS 18001 allo standard ISO 45001 (che lo andrà a sostituire), rappresenta la base operativa di quel cruscotto che l'Alta Direzione ha, a sua disposizione, per la verifica del sistema e per il monitoraggio delle attività da implementare.

L'integrazione dei sistemi e la correlazione di processi operativi essenziali e spesso interconnessi, offrono al cruscotto CAR una visione globale e coordinata delle attività, ma anche una serie di economie di scala, essenziali per un sistema di sviluppo sostenibile.

Sia pur breve è doveroso evidenziare che anche in questo esercizio il CAR ha mantenuto il suo ruolo da protagonista nell'ambito del sistema italiano dei Centri Agroalimentari all'Ingrosso. Come noto la Rete di Imprese Italmercati ha giocato e continua a giocare un ruolo importante di mutua sostegno con il CAR, soprattutto grazie al ruolo di Presidente, confermato nell'ultima assemblea tenutasi a marzo 2019, nella persona del Direttore Generale di CAR dr. Fabio Massimo Pallottini.

7 INFORMAZIONI SPECIFICHE

7.1. INFORMAZIONE ATTINENTI ALL'AMBIENTE ED AL PERSONALE

Tenuto conto della complessità e della rilevanza dell'attività svolta, si ritiene opportuno fornire le seguenti informazioni attinenti al personale e all'ambiente.

a) Personale

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati gravi infortuni sul lavoro al personale iscritto nel libro matricola. Altresì, non vi sono stati addebiti in ordine a malattie professionali da parte di dipendenti e/o ex dipendenti né cause per *mobbing*.

b) Ambiente

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati danni causati all'ambiente per cui la Società ha in corso procedimenti, né, tantomeno, è stata dichiarata colpevole in via definitiva.

In merito alle sanzioni inflitte per danni ambientali, si evidenzia che con pec del 15.2.2019 - Prot. n. 10103, ARPA Lazio ha erroneamente notificato un "verbale di accertamento di violazione n. 16123" a carico del RL CAR contenente la messa in evidenza di un comportamento in contrasto con quanto disposto dal comma 1, art. 101 del D.lgs. 152/06, sanzionato dall'art. 133, comma 1 del D.Lgs. 152/06, per "superamento dei valori stabiliti dalla Regione Lazio nell'art. 23, del Piano di Tutela delle Acque, approvato con Deliberazione del Consiglio regionale del Lazio n. 42 del 27.09.2007. (da Euro 3.000 a Euro 30.000)" e che con successiva pec del 29.4.2019 - Prot. 26981, a rettifica della precedente, ARPA Lazio ha notificato formale comunicazione di Annullamento del suddetto verbale di accertamento.

Pertanto nel 2019 non risultano sanzioni o pene inflitte per reati e/o danni ambientali. Risulta invece a gennaio 2020 comminato un verbale di contravvenzione e prescrizione in materia di tutela ambientale per art. 124 comma 1 D.lgs 152/06 per scarico non autorizzato in pubblica fognatura, in corso di definizione.

Si rammenta che entrambe le tematiche suddette rientrano nell'ambito delle aree oggetto di specifico monitoraggio in relazione all'attuazione del MOGC, ai sensi del D.Lgs. 231/2001, e dei correlati PTPC ex legge 190/2012 e PTTI ex D.Lgs 33/2013.

7.2. RICERCA E SVILUPPO

I costi capitalizzati per attività di sviluppo riguardano essenzialmente costi di sviluppo per studi e piani di fattibilità ed hanno un valore risibile rispetto all'attivo patrimoniale.

Per il loro dettaglio si rinvia a quanto indicato in nota integrativa nell'apposita sezione.

7.3. RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE, CONTROLLANTI E IMPRESE SOTTOPOSTE AL CONTROLLO DI QUESTE ULTIME

Non vi sono rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo di queste ultime.

7.4. AZIONI PROPRIE E AZIONI QUOTATE DI SOCIETÀ CONTROLLANTI

La società non possiede né ha posseduto nel corso dell'esercizio azioni proprie né azioni/quote di controllanti, neppure per interposta persona o attraverso Società fiduciarie.

7.5. SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITÀ ED EVENTUALI SEDI SECONDARIE

Si segnala che la Società svolge la propria attività presso la sede sociale e che non sono state istituite sedi secondarie. La Società conduce in locazione un Ufficio sito in Roma.

***

Signori Soci,
gli obiettivi e le azioni strategiche volte a far crescere la struttura sono state in questi anni di grande impegno e continuano ad essere per il prossimo futuro il leitmotiv del lavoro di ogni giorno.

Quanto è stato fatto ha portato il CAR a divenire un HUB di eccellenza in Italia ed un punto di riferimento nel panorama europeo. Per garantire una crescita maggiore, per riuscire ad essere pronti a cogliere le sfide sempre nuove che questo comparto ci impone, l'impegno a portare a termine altri ambiziosi obiettivi tra cui, voglio sottolineare, il grande progetto di ampliamento che porterà la nostra struttura a vincere la "sfida" con i maggiori partner europei.

Nel frattempo abbiamo voluto continuare a sostenere la nostra vocazione originaria, quella di svolgere un servizio di interesse pubblico, garante di trasparenza, correttezza e serietà commerciale e ciò grazie anche a sistemi di controllo, principalmente preventivi, messo in campo per gli Operatori.

Per aver compreso e voluto camminare insieme in questo grande ed articolato progetto di crescita vogliamo ringraziare gli Operatori grossisti, gli Ittici, i Produttori, il mondo degli utilizzatori del Centro Agroalimentare Roma e non da ultimo i consumatori finali. Insieme a loro i Vertici delle Associazioni e delle Organizzazioni che li rappresentano.

Mai come in questo momento, così duro e difficile, vogliamo non solo chiudere questo esercizio soddisfatti per i risultati ottenuti ma ancor più facendo un grande virtuale abbraccio, un applauso sincero a quanti stanno lottando e sacrificando sé stessi e la propria famiglia per mantenere aperta l'attività, continuando a dare lavoro ai propri addetti ma anche forza e speranza a tutti noi che siamo tenuti a restare al riparo nelle nostre case.

Il Consiglio di Amministrazione, chiamato quest'anno a chiudere il proprio mandato, merita un mio speciale ringraziamento. Grazie. A tutti e ad ognuno auguro altri meritati

successi e soddisfazioni di cui sicuramente continueranno a compiacersi grazie alla professionalità ed al senso civico in questi anni dimostrati.

Un vivo ringraziamento al Collegio Sindacale che, nonostante alcune difficoltà con coraggio e determinazione superate in specie da un componente, ha alacremente contribuito con professionalità e puntualità al conseguimento di questo ottavo risultato positivo.

Come consueto, ma non come passaggio scontato, il mio ringraziamento va a tutta la Struttura ed in particolare al Direttore Generale che ha voluto in questi anni unire alla sua crescita personale e professionale, in ambito nazionale ed internazionale, quella di CAR, ponendola sempre come sua priorità.

Un plauso ai Dirigenti, alla squadra tutta per la qualità e la quantità del lavoro prestato. Per l'autentico spirito di piena condivisione, per il loro straordinario impegno.

Segue l'augurio, per tutti, di continuare con il proprio contributo, tanto diretto che indiretto, a rendere questa Struttura sempre migliore.

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
(Valter Giammaria)