

Dati anagrafici	
denominazione	CENTRO AGROALIMENTARE ROMA C.A.R. S.C.P.A.
sede	00012 GUIDONIA MONTECELIO (RM) VIA TENUTA DEL CAVALIERE N.1
capitale sociale	69.505.982,00
capitale sociale interamente versato	si
partita IVA	03853631004
codice fiscale	03853631004
forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI (SP)
settore di attività prevalente (ATECO)	SERVIZI DI GESTIONE DI PUBBLICI MERCATI E PESE PUBBLICHE (829930)
società in liquidazione	no
società con socio unico	no
società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
appartenenza a un gruppo	no

	31/12/2020	31/12/2019
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	99.689	136.881
2) costi di sviluppo	207.085	153.000
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	117.669	275.969
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	450.116	503.019
7) altre	4.430.814	3.661.112
Totale immobilizzazioni immateriali	5.305.373	4.729.981
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	61.816.654	60.284.597
2) impianti e macchinario	3.150.527	2.575.507
4) altri beni	266.913	238.402
5) immobilizzazioni in corso e acconti	128.100	837.338
Totale immobilizzazioni materiali	65.362.194	63.935.844
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	10.198	10.198
Totale partecipazioni	10.198	10.198
Totale immobilizzazioni finanziarie	10.198	10.198
Totale immobilizzazioni (B)	70.677.765	68.676.023
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.962.784	1.690.456
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.690.734	1.801.270
Totale crediti verso clienti	3.653.518	3.491.726
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	162.599	246.616
Totale crediti tributari	162.599	246.616
5-ter) imposte anticipate	3.702.856	3.707.738
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	362.217	1.024.496
esigibili oltre l'esercizio successivo	355.792	55.791
Totale crediti verso altri	718.009	1.080.287
Totale crediti	8.236.982	8.526.367
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	15.074.724	17.058.275

D. J. M.

3) danaro e valori in cassa	6.178	8.162
Totale disponibilità liquide	15.080.902	17.066.437
Totale attivo circolante (C)	23.317.884	25.592.804
D) Ratei e risconti	218.963	186.294
Totale attivo	94.214.612	94.455.121
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	69.505.982	69.505.982
IV - Riserva legale	249.856	219.340
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Versamenti in conto aumento di capitale	564.993	564.993
Varie altre riserve	2	
Totale altre riserve	564.995	564.993
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(16.067.448)	(16.647.259)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	1.074.876	610.327
Totale patrimonio netto	55.328.261	54.253.383
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	1.250.000	950.000
4) altri	1.393.037	1.266.084
Totale fondi per rischi ed oneri	2.643.037	2.216.084
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	945.418	898.837
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.003.491	983.133
esigibili oltre l'esercizio successivo	8.788.611	9.792.102
Totale debiti verso banche	9.792.102	10.775.235
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.372.742	2.998.311
Totale debiti verso fornitori	3.372.742	2.998.311
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	115.719	90.556
Totale debiti tributari	115.719	90.556
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	249.011	233.407
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	249.011	233.407
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	810.333	1.116.382
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.105.108	3.249.974
Totale altri debiti	3.915.441	4.366.356
Totale debiti	17.445.015	18.463.865
E) Ratei e risconti	17.852.881	18.622.952
Totale passivo	94.214.612	94.455.121

Varie altre riserve	31/12/2020
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	2

	31/12/2020	31/12/2019
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	16.148.062	15.878.219
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	121.495	121.495
altri	960.283	640.276
Totale altri ricavi e proventi	1.081.778	761.771
Totale valore della produzione	17.229.840	16.639.990
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	11.254	15.034
7) per servizi	9.565.885	9.507.751

8) per godimento di beni di terzi	41.161	44.151
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.713.668	1.554.124
b) oneri sociali	478.890	506.377
c) trattamento di fine rapporto	107.498	105.807
e) altri costi	2.880	2.671
Totale costi per il personale	2.302.936	2.168.979
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	516.731	480.955
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.654.663	1.533.777
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	170.404	153.726
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.341.798	2.168.458
12) accantonamenti per rischi	626.953	450.000
14) oneri diversi di gestione	714.517	1.170.192
Totale costi della produzione	15.604.504	15.524.565
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	1.625.336	1.115.425
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	202.000	234.929
Totale proventi diversi dai precedenti	202.000	234.929
Totale altri proventi finanziari	202.000	234.929
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	240.240	273.323
Totale interessi e altri oneri finanziari	240.240	273.323
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(38.240)	(38.394)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	1.587.096	1.077.031
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	507.335	539.288
imposte differite e anticipate	4.885	(72.584)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	512.220	466.704
21) Utile (perdita) dell'esercizio	1.074.876	610.327

	31/12/2020	31/12/2019
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	1.074.876	610.327
Imposte sul reddito	512.220	466.704
Interessi passivi/(attivi)	38.240	38.394
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	1.625.336	1.115.425
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.171.394	2.014.732
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(3)	88.413
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	2.171.391	2.103.145
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	3.796.727	3.218.570
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(161.792)	128.711
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	374.431	426.010
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(32.669)	(16.076)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(770.071)	4.608.059
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(48.548)	(769.399)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(638.649)	4.377.305
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	3.158.078	7.595.875
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(38.240)	(38.394)
(Imposte sul reddito pagate)	(422.640)	(502.946)

(Utilizzo dei fondi)	473.534	103.772
Totale altre rettifiche	12.654	(437.568)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	3.170.732	7.158.307
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(3.081.013)	(3.350.091)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(1.092.123)	(339.284)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(4.173.136)	(3.689.375)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	20.358	18.787
(Rimborso finanziamenti)	(1.003.491)	(983.133)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	2	
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(983.131)	(964.346)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(1.985.535)	2.504.586
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	17.058.275	14.548.152
Danaro e valori in cassa	8.162	13.699
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	17.066.437	14.561.851
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	15.074.724	17.058.275
Danaro e valori in cassa	6.178	8.162
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	15.080.902	17.066.437

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2020

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 1.074.876 dopo aver effettuato ammortamenti e svalutazioni per Euro 2.341.799 ed aver accantonato imposte (correnti, anticipate e differite) per Euro 512.220.

Ai sensi dell'art. 106, commi 1 e 7, del Decreto Legge 17 marzo 2020, n. 18, modificato dall'art. 8 del decreto Legge 1° aprile 2021, n. 44, in deroga a quanto previsto dall'articolo 2364, comma 2, del Codice Civile, la Società si avvarrà della facoltà di convocare l'assemblea ordinaria per l'approvazione del presente bilancio chiuso alla data del 31 dicembre 2020 entro centottanta giorni dalla chiusura dell'esercizio.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Nel corso dell'esercizio 2020 non sono accaduti fatti di particolare rilievo, ad eccezione della nota Pandemia Covid-19 di cui si riferisce nella relazione degli amministratori.

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2020 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

Il seguente bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423 del Codice civile, parte integrante del bilancio d'esercizio.

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto ai sensi dell'articolo 2423, sesto comma del Codice civile.

La nota integrativa presenta le informazioni delle voci di stato patrimoniale e di conto economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.

Principi di redazione

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

In applicazione del principio di rilevanza non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza aveva effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

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

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

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

Problematiche di comparabilità e di adattamento

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

Criteri di valutazione applicati

Immobilizzazioni

Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

I costi di impianto e ampliamento con utilità pluriennale vengono iscritti nell'attivo con il consenso del Collegio sindacale. I costi di impianto e ampliamento sono ammortizzati entro un periodo non superiore a cinque anni.

I diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno (software) sono ammortizzati con una aliquota annua del 20%.

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

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, non modificate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

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

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

Crediti

I crediti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del

valore di presumibile realizzo.

Nella rilevazione iniziale dei crediti con il criterio del costo ammortizzato il fattore temporale viene rispettato confrontando il tasso di interesse effettivo con i tassi di interesse di mercato. Qualora il tasso di interesse effettivo sia significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato, quest'ultimo viene utilizzato per attualizzare i flussi finanziari futuri derivanti dal credito al fine di determinare il suo valore iniziale di iscrizione.

Alla chiusura dell'esercizio, il valore dei crediti valutati al costo ammortizzato è pari al valore attuale dei flussi finanziari futuri scontati al tasso di interesse effettivo. Nel caso in cui il tasso contrattuale sia un tasso fisso, il tasso di interesse effettivo determinato in sede di prima rilevazione non viene ricalcolato. Se invece si tratta di un tasso variabile e parametrato ai tassi di mercato, allora i flussi finanziari futuri sono rideterminati periodicamente per riflettere le variazioni dei tassi di interesse di mercato, andando a ricalcolare il tasso di interesse effettivo.

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

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

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

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

Debiti

Sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale.

Nella rilevazione iniziale dei debiti con il criterio del costo ammortizzato il fattore temporale viene rispettato confrontando il tasso di interesse effettivo con i tassi di interesse di mercato.

Alla chiusura dell'esercizio il valore dei debiti valutati al costo ammortizzato è pari al valore attuale dei flussi finanziari futuri scontati al tasso di interesse effettivo.

Il criterio del costo ammortizzato non viene applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

Con riferimento ai debiti iscritti in bilancio antecedentemente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2016, gli stessi sono iscritti al loro valore nominale in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 19, si è deciso di non applicare il criterio del costo ammortizzato.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

Partecipazioni

Le altre partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto o di sottoscrizione.

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

Le partecipazioni iscritte al costo di acquisto non sono state svalutate perché non hanno subito alcuna perdita durevole di valore.

Fondi per rischi e oneri

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Imposte sul reddito

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

Riconoscimento ricavi

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento dei rischi e dei benefici, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni.

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri relativi ad operazioni in valuta sono determinati al cambio corrente alla data nella quale la relativa operazione è compiuta.

I proventi e gli oneri relativi ad operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione a termine, ivi compresa la differenza tra prezzo a termine e prezzo a pronti, sono iscritte per le quote di competenza dell'esercizio.

Impegni, garanzie e passività potenziali

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

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
5.305.373	4.729.981	575.392

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio						
Costo	136.881	153.000	275.969	503.019	3.661.112	4.729.981
Valore di bilancio	136.881	153.000	275.969	503.019	3.661.112	4.729.981
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	19.093	142.135	41.799	50.248	838.848	1.092.123
Ammortamento dell'esercizio	56.285	88.050	200.099	103.151	69.146	516.731
Totale variazioni	(37.192)	54.085	(158.300)	(52.903)	769.702	575.392
Valore di fine esercizio						
Costo	99.689	207.085	117.669	450.116	4.430.814	5.305.373
Valore di bilancio	99.689	207.085	117.669	450.116	4.430.814	5.305.373

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

I costi di impianto e ampliamento sono iscritti in virtù del rapporto causa-effetto tra i costi in questione e i benefici che dagli stessi ci si attende. Nella voce sono ricompresi i costi sostenuti per la realizzazione del progetto delle Tabelle energetiche e nonché le spese per il "Progetto di Internazionalizzazione". L'incremento è dovuto alle spese relative ai i predetti progetti.

L'iscrizione dei citati costi tra le immobilizzazioni immateriali è giustificata dall'atteso miglioramento della situazione economica/finanziaria della Società, anche in virtù delle positive aspettative reddituali.

La voce costi di sviluppo è composta, dai costi relativi alla redazione del piano industriale e da Progetti-Studi di fattibilità di nuove aree e di efficientamento energetico. Detti costi, quindi, attengono a specifici progetti definiti in cui benefici sono protratti in più esercizi e sono sistematicamente ammortizzati in relazione alla possibilità di utilizzazione. I ricavi e le prospettive di sviluppo della Società fanno ragionevolmente ritenere che sia i costi di impianto ed ampliamento che i costi di sviluppo della società che sia i costi di impianto ampliamento che i costi di sviluppo siano interamente recuperabili.

Composizione della voce diritto di brevetto industriale e realizzazione delle opere dell'ingegno

La voce è composta, per l'intero importo, da software.

Composizione della voce concessioni, licenze, marchi e simili.

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

Composizione della voce altre immobilizzazioni.

La voce è composta dai costi inerenti i lavori di urbanizzazione e dai costi di progettazione delle aree di espansione/sviluppo su cui sono stati concessi i diritti di superficie, i cui immobili su cui le citate spese andrebbero capitalizzate saranno edificati dai superficari. L'incremento, come anche dettagliato nel commento "immobilizzazioni materiali in corso" è riferibile a costi di progettazione.

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
65.362.194	63.935.844	1.426.350

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	75.648.960	11.240.577	2.193.145	837.338	89.920.020
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	15.364.363	8.665.070	1.954.743		25.984.176
Valore di bilancio	60.284.597	2.575.507	238.402	837.338	63.935.844
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	2.678.003	1.013.750	98.498	128.100	3.918.351
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)					
Ammortamento dell'esercizio	1.145.946	438.730	69.987		1.654.663
Altre variazioni				(837.338)	(837.338)
Totale variazioni	1.532.057	575.020	28.511	(709.238)	1.426.350
Valore di fine esercizio					
Costo	78.326.962	12.254.325	2.291.640	128.100	93.001.027
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	16.510.308	9.103.798	2.024.727		27.638.833
Valore di bilancio	61.816.654	3.150.527	266.913	128.100	65.362.194

Terreni e fabbricati

La voce è composta dai beni immobili di proprietà. In ossequio all'OIC 16, si evidenzia che il valore dei terreni, sui quali non viene effettuato l'ammortamento, ammonta ad euro 9.025.508. L'incremento della voce, per l'importo di Euro 2.372.797, è attribuibile alla costruzione di un nuovo fabbricato refrigerato e coibentato con annessi uffici e servizi.

Impianti e macchinari

La voce è costituita da impianti tecnici generici e specifici nonché da sistemi e reti informatiche. L'incremento è per lo più ascrivibile all'acquisizione di nuovi impianti specifici dei vari settori funzionali del Centro Agroalimentare tra cui, per l'importo di Euro 530.000 circa, la realizzazione degli impianti di coibentazione di taluni box del Mercato Ortofrutticolo.

Altre immobilizzazioni materiali

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

Immobilizzazioni in corso e acconti

La voce è composta dai costi afferenti la progettazione e lo studio per l'ampliamento delle aree edificabili. Il decremento di Euro 837.338 si riferisce a costi di progettazione delle aree di espansione/sviluppo su cui sono stati concessi i diritti di superficie, i cui immobili su cui le citate spese andrebbero capitalizzate saranno, quindi, edificati dai superficiari e per cui si è ritenuto di dover riclassificare la voce tra le altre immobilizzazioni immateriali.

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
10.198	10.198	

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

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

Partecipazioni

Le partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto o di sottoscrizione.

Le partecipazioni iscritte al costo di acquisto non hanno subito svalutazioni per perdite durevoli di valore; non si sono verificati casi di "ripristino di valore".

Nessuna partecipazione immobilizzata ha subito cambiamento di destinazione.

Su nessuna partecipazione immobilizzata esistono restrizioni alla disponibilità da parte della società partecipante, né esistono diritti d'opzione o altri privilegi.

Nessuna operazione significativa è stata posta in essere con società partecipate.

Le immobilizzazioni finanziarie non sono iscritte ad un valore superiore al loro fair value.

Valore delle immobilizzazioni finanziarie**Analisi del valore delle immobilizzazioni finanziarie**

	Valore contabile
Partecipazioni in altre imprese	10.198

Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

Descrizione	Valore contabile
Altre partecipazioni in altre imprese	10.198
Totale	10.198

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

Tra le partecipazioni in altre imprese troviamo:

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

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
8.236.982	8.526.367	(289.385)

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	3.491.726	161.792	3.653.518	1.962.784	1.690.734
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	246.616	(84.017)	162.599	162.599	
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	3.707.738	(4.882)	3.702.856		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	1.080.287	(362.278)	718.009	362.217	355.792
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	8.526.367	(289.385)	8.236.982	2.487.600	2.046.526

Crediti verso clienti

Il rapporto tra crediti verso clienti a breve termine ed il fatturato indicano un'ottima tempistica media d'incasso, pur se – a causa dell'emergenza sanitaria in atto – la dinamica risulta lievemente rallentata rispetto al precedente esercizio. I crediti verso clienti con durata residua oltre i 12 mesi (evidenziati in tabella) si riferiscono ai crediti vantati nei confronti dei clienti con cui sono stati sottoscritti i contratti per la concessione di diritti di superficie su porzioni di terreni di proprietà. Sui citati crediti vengono applicati gli interessi per la dilazione di pagamento concessa. Parte di detti crediti sono incassabili oltre i 5 anni.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che alla data di chiusura dell'esercizio ammonta ad Euro 1.331.234.

Crediti tributari

I crediti tributari, pari a Euro 162.599 sono costituiti per Euro 7.177 da un credito iva per cui è intervenuta una Sentenza favorevole passata in giudicato, per Euro 145.838 da interessi su rimborsi iva, per Euro 9.584 da crediti Ires.

Crediti per imposte anticipate

I crediti per imposte anticipate (Ires per Euro 3.051.707 e Irap per Euro 651.149) sono relative a differenze temporanee tra trattamento civilistico e fiscale sui corrispettivi derivanti dalla concessione di diritti di superficie, sugli accantonamenti a fondi rischi e svalutazione e su altri costi la cui deducibilità è rinviata a esercizi successivi per legge. I crediti per imposte anticipate oltre i 12 mesi (Euro 2.778.944) si riferiscono a differenze temporanee scaturenti dalla concessione di diritti di superficie e da fondi per i quali non si ritiene imminente una definizione.

Crediti verso altri

I crediti verso altri esigibili entro l'esercizio esposti in bilancio si riferiscono a crediti non classificabili nelle precedenti voci. Tra gli importi più rilevanti qui riclassificati troviamo note di credito da ricevere di competenza (Euro 150.760); tra le citate note di credito l'importo principale (Euro 97.159) è ascrivibile a note di credito da ricevere verso l'AMA per Sentenze favorevoli alla Società e per cui si sta definendo l'esatto importo in contraddittorio con la controparte. Gli altri crediti sono di singolo importo non rilevante. I crediti verso altri esigibili oltre l'esercizio sono costituiti interamente dalla caparra di euro 300.000 versato nel corso dell'esercizio alla società Nuova Guidonia per l'acquisto di un nuovo terreno, come da progetto di ampliamento sottoposto all'assemblea degli azionisti nel mese di dicembre 2019; il termine per il perfezionamento dell'operazione è stimato oltre il 31 dicembre 2021.

Nel bilancio al 31/12/2020, non sussistono crediti vincolati o crediti dati in garanzia di propri debiti o impegni.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2020 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente ai sensi dell'articolo 2427, primo comma, n. 6, del codice civile.

Area geografica	Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante
Italia	3.653.518
Totale	3.653.518

Area geografica	Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
Italia	162.599	3.702.856	718.009	8.236.982
Totale	162.599	3.702.856	718.009	8.236.982

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
15.080.902	17.066.437	(1.985.535)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	17.058.275	(1.983.551)	15.074.724
Denaro e altri valori in cassa	8.162	(1.984)	6.178
Totale disponibilità liquide	17.066.437	(1.985.535)	15.080.902

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario alla data di chiusura dell'esercizio.

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
218.963	186.294	32.669

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più

esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

Non sussistono, al 31/12/2020, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Risconti attivi	Totale ratei e risconti attivi
Valore di inizio esercizio	186.294	186.294
Variatione nell'esercizio	32.669	32.669
Valore di fine esercizio	218.963	218.963

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

Descrizione	Importo
Assicurazioni	142.420
Altri	76.543
	218.963

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
55.328.261	54.253.383	1.074.878

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente Altre destinazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	69.505.982			69.505.982
Riserva legale	219.340	30.516		249.856
Versamenti in conto aumento di capitale	564.993			564.993
Varie altre riserve		2		2
Totale altre riserve	564.993	2		564.995
Utili (perdite) portati a nuovo	(16.647.259)	579.811		(16.067.448)
Utile (perdita) dell'esercizio	610.327	464.549	1.074.876	1.074.876
Totale patrimonio netto	54.253.383	1.074.878	1.074.876	55.328.261

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Capitale	69.505.982	B
Riserva legale	249.856	A,B
Altre riserve		
Versamenti in conto aumento di capitale	564.993	A,B
Varie altre riserve	2	
Totale altre riserve	564.995	
Utili portati a nuovo	(16.067.448)	A,B,C,D
Totale	54.253.385	

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazioni
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	2	A,B,C,D
Totale	2	

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

Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

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

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva...	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	69.505.982	186.156	(16.712.757)	663.675	53.643.056
Destinazione del risultato dell'esercizio					
altre destinazioni		33.184	630.491	(663.675)	
Risultato dell'esercizio precedente				610.327	610.327
Alla chiusura dell'esercizio precedente	69.505.982	219.340	(16.082.266)	610.327	54.253.383
Destinazione del risultato dell'esercizio					
altre destinazioni		30.516	579.811	(610.327)	
Altre variazioni					
incrementi			2		
Risultato dell'esercizio corrente				1.074.876	1.074.876
Alla chiusura dell'esercizio corrente	69.505.982	249.856	(15.502.453)	1.074.876	55.328.261

Le perdite portate a nuovo, rispetto al precedente esercizio, si sono decrementate per la destinazione di parte dell'utile dell'esercizio 2019 (Euro 579.811). Si evidenzia che le citate perdite a nuovo sono da riferirsi alle perdite maturate dalla Società fino all'esercizio 2011. A partire dal successivo esercizio 2012 le stesse si sono decrementate, complessivamente per circa 4,5 mln. di Euro in virtù degli utili conseguiti.

In conformità con quanto disposto dal principio contabile n. 28 sul Patrimonio netto, si segnala che non vi sono riserve o altri fondi che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile della Società e che non vi sono riserve incorporate nel capitale sociale della Società.

Fondi per rischi e oneri

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
2.643.037	2.216.084	426.953

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	950.000	1.266.084	2.216.084
Variazioni nell'esercizio			
Utilizzo nell'esercizio	(300.000)	(126.953)	(426.953)
Totale variazioni	300.000	126.953	426.953
Valore di fine esercizio	1.250.000	1.393.037	2.643.037

I fondi per rischi e oneri sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

Gli incrementi sono relativi ad accantonamenti dell'esercizio. I decrementi sono relativi a utilizzi dell'esercizio.

Fondi per imposte, anche differite

Tra i fondi per imposte alla data del 31.12.2019, erano iscritte, per Euro 300.000, passività per imposte potenziali riferibili all'Avviso di Accertamento notificato dall'Agenzia delle Dogane, pur in presenza delle sentenze favorevoli di primo e secondo grado, in quanto risulta proposto ricorso per Cassazione da parte dell'Ufficio. Detto contenzioso è riferibile alla Società incorporata Cargest. Inoltre, erano iscritte, per Euro 650.000 passività per imposte potenziali da riferirsi ad Avvisi di Accertamento di imposte comunali notificati alla Società impugnati presso la Commissione Tributaria. Detto fondo quindi, alla data del 31.12.2019, risultava pari ad Euro 950.000.

Nel corso dell'esercizio 2020, è stato effettuato un ulteriore accantonamento (Euro 300.000) per potenziali passività da riferirsi ai predetti Avvisi di Accertamento e ad altri notificati alla Società nel corso dell'esercizio sempre per imposte comunali che si sta tentando di definire in adesione con la controparte.

Alla data di chiusura dell'esercizio 2020, quindi, risulta un fondo per imposte potenziali da riferirsi ad Avvisi di Accertamento di imposte comunali e doganali per Euro 1.250.000.

Altri Fondi per rischi ed oneri

Nella voce altri fondi, alla data del 31 dicembre 2019 erano stanziati Euro 150.000 per potenziali costi e spese relativi ai contenziosi in essere con l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale del Territorio di Roma) e con il Comune di Guidonia Montecelio instaurati per resistere agli Avvisi di Accertamento notificati per rettificare la determinazione del classamento degli immobili in cui viene svolta l'attività mercatale ed alla conseguente richiesta IC/IMU per gli anni dal 2009 al 2012; inoltre, nella voce erano stanziati fondi relativi a rischi derivanti da contenziosi con operatori (Euro 50.000), da contenzioni con fornitori e oneri legali (Euro 136.500) ed un fondo, per l'importo di Euro 200.000, per un possibile contenzioso con un superficiario. Infine, era iscritto, per Euro 729.584 un fondo per le manutenzioni da effettuare sugli immobili che hanno subito danneggiamenti e per cui è stata ottenuta un'indennità risarcitoria assicurativa.

Nel corso del 2020 è stata accantonata un ulteriore somma di Euro 326.953 di cui Euro 150.000 per rischi derivanti da contenziosi relativi a fornitori ed Euro 176.953 relativi a ricavi da restituire imputati nei precedenti esercizi per un diritto di superficie risolto nel mese di marzo 2021. Infine è stato stornato il fondo di Euro 200.000 per un contenzioso con un superficiario in quanto allo stesso non verranno riconosciute somme risarcitorie.

Alla data di chiusura dell'esercizio 2020, risultano quindi accantonati fondi per rischi ed oneri per un totale di Euro 1.393.037, di cui Euro 150.000 per potenziali costi e spese relativi ai contenziosi in essere con l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale del Territorio di Roma) e con il Comune di Guidonia Montecelio, Euro 50.000 relativi a rischi derivanti da contenziosi con operatori, Euro 286.500 per contenziosi con fornitori e oneri legali, per Euro 176.953 relativi a ricavi da restituire e imputati nei precedenti esercizi per un diritto di superficie risolto nel mese di marzo 2021, nonché per Euro 729.584 il fondo per manutenzioni da effettuarsi su immobili che hanno subito danneggiamenti.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
945.418	898.837	46.581

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	898.837
Variazioni nell'esercizio	
Utilizzo nell'esercizio	(46.581)
Totale variazioni	46.581
Valore di fine esercizio	945.418

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2020 maturato verso i dipendenti in forza a tale data, in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo, al netto degli anticipi corrisposti.

La variazione netta riporta in tabella è formata dall'accantonamento dell'esercizio per Euro 98.528 (al netto della quota versata ai fondi pensionistici complementari e della rivalutazione accantonati a conto economico nella voce B9) lett. C e dallo storno per le anticipazioni e liquidazioni effettuate (Euro 51.947).

Debiti

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
17.445.015	18.463.865	(1.018.850)

Variazioni e scadenza dei debiti

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche	10.775.235	(983.133)	9.792.102	1.003.491	8.788.611	4.017.637
Debiti verso fornitori	2.998.311	374.431	3.372.742	3.372.742		
Debiti tributari	90.556	25.163	115.719	115.719		
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	233.407	15.604	249.011	249.011		
Altri debiti	4.366.356	(450.915)	3.915.441	810.333	3.105.108	
Totale debiti	18.463.865	(1.018.850)	17.445.015	5.551.296	11.893.719	4.017.637

Il saldo del debito verso banche (oltre 5 anni), esprime l'effettivo debito (per capitale) nei confronti della BCC di Roma in riferimento al mutuo in essere garantito da ipoteca con scadenza 30 settembre 2029.

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

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate. Nella voce debiti tributari sono iscritti debiti per ritenute (Euro 87.367), il debito Iva per la liquidazione del mese di dicembre (Euro 7.676) e il debito per l'irap d'esercizio (20.677).

La voce "Altri debiti" (entro i 12 mesi) comprende debiti per ferie, rol e premi di produzione al netto dei contributi che sono stati ricompresi nei debiti verso istituti previdenziali (Euro 466.738), debiti per pignoramenti presso terzi (euro 130.388) e altri debiti vari (Euro 213.207).

La voce "Altri debiti" (oltre i 12 mesi) comprende debiti (per capitale e interessi) relativi a depositi cauzionali rilasciati dai locatari per le obbligazioni contrattuali assunte nei confronti della Società.

Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2020 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente ai sensi dell'articolo 2427, primo comma, n. 6, del codice civile

Area geografica	Debiti verso banche	Debiti verso fornitori
Italia	9.792.102	3.372.742
Totale	9.792.102	3.372.742

Area geografica	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Debiti
Italia	115.719	249.011	3.915.441	17.445.015
Totale	115.719	249.011	3.915.441	17.445.015

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	9.792.102	9.792.102		9.792.102
Debiti verso fornitori			3.372.742	3.372.742
Debiti tributari			115.719	115.719
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			249.011	249.011
Altri debiti			3.915.441	3.915.441
Totale debiti	9.792.102	9.792.102	7.652.913	17.445.015

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
17.852.881	18.622.952	(770.071)

	Risconti passivi	Totale ratei e risconti passivi
Valore di inizio esercizio	18.622.952	18.622.952
Variazione nell'esercizio	(770.071)	(770.071)
Valore di fine esercizio	17.852.881	17.852.881

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Per risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.

Sono iscritti risconti passivi sui corrispettivi derivanti dalle cessioni dei diritti di superficie effettuate nel corso degli esercizi che vengono imputati a ricavi in funzione della durata contrattuale degli stessi, risconti passivi sui contributi ex Legge n. 4/2006 concessi dalla Regione Lazio per progetti di sviluppo condivisi con la Regione stessa e che vengono contabilizzati a conto economico in funzione del piano di ammortamento del complesso immobiliare medesimo e altri risconti di importo non significativo.

Nota integrativa, conto economico**Valore della produzione**

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
17.229.840	16.639.990	589.850

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	16.148.062	15.878.219	269.843
Altri ricavi e proventi	1.081.778	761.771	320.007
Totale	17.229.840	16.639.990	589.850

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

Ai sensi dell'articolo 2427, primo comma, n. 10, del Codice Civile, appresso viene indicata la suddivisione per tipologia di ricavo.

Tra i ricavi più significativi delle vendite e delle prestazioni sono da evidenziare ricavi per canoni di locazione per Euro 7.180.010, ricavi per diritti d'ingresso per Euro 1.173.930, ricavi per riaddebito costi servizi a consumo per Euro

3.127.956 e da ricavi per forniture per servizi generali (pulizie, smaltimento rifiuti, manutenzione, vigilanza, etc.) per Euro 4.613.015, ed altri ricavi per locazioni per Euro 53.151.

Tra gli "altri ricavi" le voci più significative sono i contributi della Regione Lazio per la Legge n. 4/2006, ricavi per sanzioni applicate in virtù di ritardati pagamenti e ricavi per riaddebiti di costi per i controlli sugli impianti di refrigerazione, canoni da fotovoltaico nonché indennità assicurative risarcitorie, svincolo di somme a disposizione per espropri e dallo storno di un accantonamento al fondo rischi per un'indennità risarcitoria non più dovuta.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

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

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	16.148.062
Totale	16.148.062

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

Si evidenzia che nell'esercizio 2020 sono stati iscritti ricavi di entità eccezionale richiamati dall'art. 2427, primo comma, n. 13 del Codice civile per indennità risarcitorie assicurative (Euro 13.995) e sopravvenienze attive (Euro 585.355) per un totale pari ad Euro 599.350. Tra le sopravvenienze attive, le voci più significative si riferiscono allo svincolo di somme a disposizione per espropri (Euro 328.000) e allo storno di un accantonamento al fondo rischi per un'indennità risarcitoria non più dovuta Euro 200.000).

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
15.604.504	15.524.565	79.939

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	11.254	15.034	(3.780)
Servizi	9.565.885	9.507.751	58.134
Godimento di beni di terzi	41.161	44.151	(2.990)
Salari e stipendi	1.713.668	1.554.124	159.544
Oneri sociali	478.890	506.377	(27.487)
Trattamento di fine rapporto	107.498	105.807	1.691
Altri costi del personale	2.880	2.671	209
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	516.731	480.955	35.776
Ammortamento immobilizzazioni materiali	1.654.663	1.533.777	120.886
Svalutazioni crediti attivo circolante	170.404	153.726	16.678
Accantonamento per rischi	626.953	450.000	176.953
Oneri diversi di gestione	714.517	1.170.192	(455.675)
Totale	15.604.504	15.524.565	79.939

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

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

Costi per servizi

I costi per servizi si sono incrementati rispetto al precedente esercizio, essenzialmente, per maggior costi sostenuti per le manutenzioni e riparazioni ordinarie (1.214.863) che vengono ribaltati agli operatori per la quota di competenza. Nello scorso esercizio i predetti costi ammontavano ad Euro 1.161.411. L'incremento, quindi, è pari ad Euro 53.452. Gli altri costi per servizi di diretta pertinenza della Società (pari ad Euro 8.351.022) e che riguardano la gestione ordinaria, si riferiscono a costi per utenze energetiche per Euro 3.436.367, a servizi di vigilanza e accoglienza per Euro 1.259.599, a servizi di pulizia per Euro 1.999.264, per il presidio sanitario per Euro 167.417, a costi assicurativi per Euro 418.796, consulenze specialistiche (legali, tributarie, sicurezza sul lavoro, sistema qualità, energetiche, etc.) per Euro 367.773, compensi ad Amministratori, sindaci e Comitato operatori per Euro 191.200 ed altri servizi per Euro 510.606.

Costi per godimento beni di terzi

Si riferiscono al canone di locazione per l'ufficio di Roma (Euro 22.912) e a canoni per noleggi (Euro 18.249).

Costi per il personale

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

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite (materiale e immateriale) e del suo sfruttamento nella fase produttiva.

L'incremento rispetto al precedente esercizio è dovuto all'acquisizione di nuovi beni materiali.

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

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

Accantonamento per rischi

Gli accantonamenti si riferiscono a potenziali contenziosi con fornitori (Euro 150.000), a contenziosi in materia ICI/IMU con il Comune di Guidonia (Euro 300.000) e oneri per la retrocessione di un diritto di superficie da un operatore (Euro 176.963) perfezionato nel mese di marzo 2021.

Oneri diversi di gestione

Nella voce, tra i principali importi, troviamo l'IMU per Euro 276.344, la TARI per Euro 125.813, i contributi al Consorzio di bonifica per Euro 24.000, l'Imposta di registro per Euro 56.784, sopravvenienze passive per Euro 53.035 (costituite per lo più da rimborsi per sinistri), nonché agli oneri dovuti all'emergenza sanitaria per Covid-19 per Euro 68.922.

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

In relazione ai costi di entità eccezionale richiamati dall'art. 2427, primo comma, n. 13 del Codice civile, per l'esercizio 2019 essi ammontano ad Euro 121.957 e sono per lo più riferiti al rimborso di sinistri per Euro 47.082 e da oneri sostenuti per l'emergenza Covid-19 per Euro 68.922.

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
(38.240)	(38.394)	154

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	202.000	234.929	(32.929)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(240.240)	(273.323)	33.083
Totale	(38.240)	(38.394)	154

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Tra i proventi finanziari sono compresi gli interessi bancari per l'importo di Euro 177.371, gli interessi di mora per Euro 2.970 e gli interessi attivi sugli altri crediti per Euro 21.659.

In ossequio al disposto dell'art. 2427, primo comma, n. 12 del Codice Civile, si evidenzia che gli interessi ed altri oneri finanziari sono composti da interessi su mutui bancari ipotecari per Euro 211.191 (in decremento rispetto all'importo di Euro 229.978 contabilizzato nel precedente esercizio) e da altri oneri finanziari per Euro 29.049.

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

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
512.220	466.704	45.516

Imposte	Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
Imposte correnti:	507.335	539.288	(31.953)
IRES	433.898	451.354	(17.456)
IRAP	73.437	87.934	(14.497)
Imposte differite (anticipate)	4.885	(72.584)	77.469
IRES	5.143	(98.280)	103.423
IRAP	(258)	25.696	(25.954)
Totale	512.220	466.704	45.516

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

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

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

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

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

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	esercizio 31/12/2020	esercizio 31/12/2020	esercizio 31/12/2020	esercizio 31/12/2020	esercizio 31/12/2019	esercizio 31/12/2019	esercizio 31/12/2019	esercizio 31/12/2019
	Ammontare delle differenze temporanee IRES	Effetto fiscale IRES	Ammontare delle differenze temporanee IRAP	Effetto fiscale IRAP	Ammontare delle differenze temporanee IRES	Effetto fiscale IRES	Ammontare delle differenze temporanee IRAP	Effetto fiscale IRAP
Diritti di superficie	8.828.593	2.118.862	11.244.050	541.963	9.047.651	2.171.436	11.742.617	565.994
Fondo spese contenziosi	150.000	36.000	150.000	7.230	150.000	36.000	150.000	7.230
Fondo per rischi e oneri	351.500	84.360			356.500	85.560		
Fondi per imposte	300.000	72.000	300.000	14.460	300.000	72.000	300.000	14.460
Fondi ammortamento Marchi	259.848	62.364	259.848	12.525	213.186	51.165	213.186	10.275
Fondo svalutazione crediti	1.306.387	313.533			1.327.371	318.569		
Compensi da erogare	4.800	1.152			4.800	1.152		
Perdite su diritti di superficie	607.778	145.867	368.580	17.766	607.778	145.867	368.580	17.766
Fondo manutenzioni	729.584	175.100	729.584	35.166	729.584	175.100	729.584	35.166
Retrocessione diritti di superficie	176.953	42.468	457.260	22.039				
Totale	12.715.443	3.051.706	13.509.322	651.149	12.736.870	3.056.849	13.503.967	650.891
Imposte differite (anticipate) nette		(3.051.706)		(651.149)		(3.056.849)		(650.891)

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	12.715.443	13.509.322
Differenze temporanee nette	(12.715.443)	(13.509.322)
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(3.056.849)	(650.891)
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	5.143	(258)
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(3.051.706)	(651.149)

Dettaglio delle differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Diritti di superficie	9.047.651	(219.058)	8.828.593	24	2.118.862	4,82	541.963
Fondo per rischi e oneri	150.000		150.000	24	36.000	4,82	7.230
Fondo spese contenziosi	356.500	(5.000)	351.500	24	84.360		
Fondi per imposte	300.000		300.000	24	72.000	4,82	14.460
Fondi ammortamento Marchi	213.186	46.662	259.848	24	62.364	4,82	12.525
Fondo svalutazioni e crediti	1.327.371	(20.984)	1.306.387	24	313.533		
Compensi da erogare	4.800		4.800	24	1.152		
Perdite su diritti di superficie i	607.778		607.778	24	145.867	4,82	17.766
Fondo manutenzioni	729.584		729.584	24	175.100	4,82	35.166
Retrocessione diritti di superficie		176.953	176.953	24	42.468	4,82	22.039

Informativa sulle perdite fiscali

	Esercizio corrente			Esercizio precedente		
	Ammontare	Aliquota fiscale	Imposte anticipate rilevate	Ammontare	Aliquota fiscale	Imposte anticipate rilevate
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza		24			24	

Nota integrativa, altre informazioni**Dati sull'occupazione**

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

Organico	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Dirigenti	3	3	
Quadri	2	3	(1)
Impiegati	24	24	
Totale	29	30	(1)

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

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

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	123.600	60.000

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

I valori delle fidejussioni prestate da terzi a garanzia delle obbligazioni economiche assunte nei confronti di CAR ammontano ad Euro 903.757. Si segnala, inoltre, l'ipoteca (per Euro 30.000.000,00) iscritta sui fabbricati di proprietà a garanzia del mutuo ipotecario concesso dalla BCC di Roma.

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Non vi sono patrimoni destinati ad uno specifico affare.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

Come già indicato nella nota integrativa relativa al bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, persistendo l'emergenza sanitaria che vede coinvolti - in via primaria - i settori imprenditoriali della filiera legata agli operatori del Centro Agroalimentare romano, risulta prevedibile, anche per l'esercizio 2021, un impatto negativo sotto il profilo finanziario (dilazione degli incassi) ed economico (per il rischio di perdite su crediti relativi a spazi locati). Pur tuttavia, detto effetto negativo dovrebbe essere compensato dalla locazione di nuovi spazi.

Allo stato attuale, in considerazione della circostanza che non è dato conoscere con certezza il termine finale dell'emergenza sanitaria, la Direzione non è in grado di quantificare l'impatto economico-finanziario che comunque non si ritiene sarà particolarmente significativo.

Ad ogni buon conto, la Direzione aziendale sta procedendo, senza indugio, ad intraprendere tutte le misure atte a garantire la piena continuità gestionale dei servizi a favore degli operatori.

Prospettiva della continuità aziendale

E' da premettere che l'articolo 7, comma 1, del Decreto Legge 8 aprile 2020 n. 23 prevede che "Nella redazione del bilancio di esercizio in corso al 31 dicembre 2020, la valutazione delle voci nella prospettiva della continuazione dell'attività di cui all'articolo 2423 bis, comma primo, n. 1), del codice civile può comunque essere operata se risulta sussistente nell'ultimo bilancio di esercizio chiuso in data anteriore al 23 febbraio 2020, fatta salva la previsione di cui all'articolo 106 del decreto legge 17 marzo 2020, n. 18. Il criterio di valutazione è specificamente illustrato nella nota informativa anche mediante il richiamo delle risultanze del bilancio precedente". In relazione a detta norma, l'OIC ha emesso il documento interpretativo n. 8 all'inizio del mese di Marzo 2021.

Nel presente bilancio, quindi, la società potrebbe avvalersi della deroga in quanto nell'ultimo bilancio approvato e chiuso al 31.12.2019 la valutazione delle voci è stata fatta nella prospettiva della continuazione dell'attività in applicazione dell'OIC 11.

Purtuttavia, nella redazione del presente bilancio non viene applicata la citata deroga in quanto, in ossequio a quanto previsto dall'OIC 11, nella fase di preparazione del bilancio, la Direzione aziendale ha effettuato la - consueta - valutazione prospettica della capacità dell'azienda di continuare a costituire un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, relativo a un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio (e quindi fino al 31.12.2021), senza riscontrare incertezze tali da poter essere qualificate come "significative" ai fini della "continuità aziendale". A tal fine, si ricorda infatti che nei casi in cui, a seguito di tale valutazione prospettica, siano identificate significative incertezze in merito alla capacità dell'azienda di continuare a costituire un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un arco temporale futuro di almeno 12 mesi, nella nota integrativa dovranno essere chiaramente fornite le informazioni relative ai fattori di rischio, alle assunzioni effettuate e alle incertezze identificate, nonché ai piani aziendali futuri per far fronte a tali rischi ed incertezze. Dovranno inoltre essere esplicitate le ragioni che qualificano come significative le incertezze esposte e le ricadute che esse possono avere sulla continuità aziendale.

Orbene, le incertezze sopra esplicitate, anche in relazione alle disponibilità finanziarie aziendali, con buon grado di sicurezza non possono essere qualificate come "significative" ai fini della "continuità aziendale"; né consegue che, pur ribadendo l'impossibilità, allo stato attuale, di una puntuale stima degli impatti negativi economico-finanziari sul

bilancio 2021, la Direzione aziendale valuta positivamente la capacità dell'azienda di continuare a costituire un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio (e quindi fino al 31.12.2021).

Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

In relazione al disposto di cui all'art. 1, comma 125, della legge 124/2017 in materia di trasparenza nel sistema delle erogazioni pubbliche e all'obbligo di dare evidenza in nota integrativa delle somme di denaro eventualmente ricevute nell'esercizio a titolo di sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al comma 125 del medesimo articolo, la Società informa che nell'esercizio è stato richiesto il "credito sanificazione" ex art. 125 del Decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 riconosciuto per Euro 13.657 di cui Euro 4.529 utilizzato in compensazione nel citato esercizio 2020. Lo stesso è stato iscritto tra gli altri proventi nel corrente bilancio 2020 per il citato importo di Euro 4.529.

Inoltre, la Società ha provveduto a richiedere il credito d'imposta per gli investimenti pubblicitari incrementali su quotidiani, periodici e sulle emittenti televisive e radiofoniche locali (c.d. "bonus pubblicità"), istituito dall'art. 57-bis del Decreto Legge 24 aprile 2017, n. 50 convertito, con modificazioni, in Legge 21 giugno 2017, n. 96 e s.m.i, il quale non è stato contabilizzato nell'esercizio 2020 in quanto riconosciuto con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri – Dipartimento per l'informazione e l'editoria, nell'esercizio 2021 (per un importo pari ad Euro 5.004).

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

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

Risultato d'esercizio al 31/12/2020	Euro	1.074.876
5% a riserva legale	Euro	53.744
a copertura perdite portate a nuovo	Euro	1.021.132

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

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

per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Valter Giammaria

