CENTRO AGROALIMENTARE ROMA

il futuro è aperto

BILANCIO

RENDICONTO FINANZIARIO

NOTA INTEGRATIVA

AL 31.12.2021

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

	31/12/2021	31/12/2020
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	92.476	99.689
2) costi di sviluppo	197.915	207.085
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	84.760	117.669
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	400.000	450.116
7) altre	4.365.854	4.430.814
Totale immobilizzazioni immateriali	5.141.005	5.305.373
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	62.277.716	61.816.654
2) impianti e macchinario	4.127.993	3.150.527
4) altri beni	653.424	266.913
5) immobilizzazioni in corso e acconti	291.855	128.100
Totale immobilizzazioni materiali	67.350.988	65.362.194
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	5.500	10.198
Totale partecipazioni	5.500	10.198
Totale immobilizzazioni finanziarie	5.500	10.198
Totale immobilizzazioni (B)	72.497.493	70.677.765
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.003.416	1.962.784
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.050.505	1.690.734
Totale crediti verso clienti	4.053.921	3.653.518
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	434.890	162.599
Totale crediti tributari	434.890	162.599
5-ter) imposte anticipate	3.304.403	3.702.856
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	628.469	362.217
esigibili oltre l'esercizio successivo	355.869	355.792
Totale crediti verso altri	984.338	718.009
Totale crediti	8.777.552	8.236.982
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	12.979.526	15.074.724

3) danaro e valori in cassa	12.003	6.178
Totale disponibilità liquide	12.991.529	15.080.902
Totale attivo circolante (C)	21.769.081	23.317.884
D) Ratei e risconti	192.405	218.963
Totale attivo	94.458.979	94.214.612
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	69.505.982	69.505.982
III - Riserve di rivalutazione	12.932	
IV - Riserva legale	303.600	249.856
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Versamenti in conto aumento di capitale	564.993	564.993
Varie altre riserve	1	2
Totale altre riserve	564.994	564.995
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(15.046.316)	(16.067.448)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	986.495	1.074.876
Totale patrimonio netto	56.327.687	55.328.261
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	1.305.236	1.250.000
4) altri	1.100.906	1.393.037
Totale fondi per rischi ed oneri	2.406.142	2.643.037
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.067.688	945.418
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.023.661	1.003.491
esigibili oltre l'esercizio successivo	7.764.950	8.788.611
Totale debiti verso banche	8.788.611	9.792.102
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.494.150	3.372.742
Totale debiti verso fornitori	4.494.150	3.372.742
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	124.217	115.719
Totale debiti tributari	124.217	115.719
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	235.220	249.011
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	235.220	249.011
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	916.109	810.333
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.317.098	3.105.108
Totale altri debiti	4.233.207	3.915.441
Totale debiti	17.875.405	17.445.015
E) Ratei e risconti	16.782.057	17.852.881
Totale passivo	94.458.979	94.214.612

Varie altre riserve	31/12/2021	31/12/2020
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	2

	31/12/2021	31/12/2020
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	16.605.094	16.148.062
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	64.419	121.495
altri	1.155.640	960.283
Totale altri ricavi e proventi	1.220.059	1.081.778
Totale valore della produzione	17.825.153	17.229.840
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	16.207	11.254
7) per servizi	9.927.620	9.565.885

8) per godimento di beni di terzi	42.472	41.161
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.599.427	1.713.668
b) oneri sociali	499.115	478.890
c) trattamento di fine rapporto	136.880	107.498
e) altri costi	2.880	2.880
Totale costi per il personale	2.238.302	2.302.936
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	373.519	516.731
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.730.518	1.654.663
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	397.518	170.404
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.501.555	2.341.798
12) accantonamenti per rischi	500.000	626.953
14) oneri diversi di gestione	883.420	714.517
Totale costi della produzione	16.109.576	15.604.504
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	1.715.577	1.625.336
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	102.727	202.000
Totale proventi diversi dai precedenti	102.727	202.000
Totale altri proventi finanziari	102.727	202.000
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	210.445	240.240
Totale interessi e altri oneri finanziari	210.445	240.240
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(107.718)	(38.240)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	1.607.859	1.587.096
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	222.911	507.335
imposte differite e anticipate	398.453	4.885
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	621.364	512.220
21) Utile (perdita) dell'esercizio	986.495	1.074.876

	31/12/2021	31/12/2020
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	986.495	1.074.876
Imposte sul reddito	621.364	512.220
Interessi passivi/(attivi)	107.718	38.240
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	1.715.577	1.625.336
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	1.039.634	
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.104.037	2.171.394
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(9.390)	(3)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	3.134.281	2.171.391
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	4.849.858	3.796.727
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(779.034)	(161.792)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	1.121.408	374.431
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	26.558	(32.669)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(1.070.824)	(770.071)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	86.822	(48.548)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(615.070)	(638.649)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	4.234.788	3.158.078
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(107.718)	(38.240)

(Imposte sul reddito pagate)	(535.880)	(422.640)
(Utilizzo dei fondi)	(766.239)	473.534
Totale altre rettifiche	(1.409.837)	12.654
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	2.824.951	3.170.732
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(3.722.212)	(3.081.013)
Disinvestimenti	2.900	
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(190.983)	(1.092.123)
Immobilizzazioni finanziarie		
Disinvestimenti	4.698	
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(3.905.597)	(4.173.136)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	20.170	20.358
(Rimborso finanziamenti)	(1.023.661)	(1.003.491)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	(5.237)	2
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(1.008.728)	(983.131)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(2.089.374)	(1.985.535)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	15.074.724	17.058.275
Danaro e valori in cassa	6.178	8.162
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	15.080.902	17.066.437
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	12.979.526	15.074.724
Danaro e valori in cassa	12.003	6.178
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	12.991.529	15.080.902

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2021

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 986.495. dopo aver effettuato ammortamenti e svalutazioni per Euro 2.501.555 ed aver accantonato imposte (correnti, anticipate e differite) per Euro 621.364.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 2364, comma 2 del Codice Civile, ed in conformità con le previsioni statutarie, ci si è avvalsi del maggior termine di 180 giorni per l'approvazione del Bilancio. Tale dilazione è legata alle difficoltà incontrate dall'amministrazione in ragione della nota pandemia Covid-19 e per meglio valutare le opportunità previste dalla Legge di Bilancio 2022 per la rivalutazione dei beni d'impresa.

Attività svolte

La vostra Società, svolge la propria attività nel settore dei servizi di gestione di pubblici mercati.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Nel corso dell'esercizio 2021 non sono accaduti fatti di particolare rilievo, ad eccezione della nota pandemia Covid-19 che ha, ancora, minato l'economia e dei cui effetti si riferisce nella Relazione degli Amministratori

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2021 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 bilancio in commento è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice Civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio.
I valori di bilancio 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 è stata redatta in unità di Euro.
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 avrebbe avuto effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.
La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.
La rilevazione e la presentazione delle voci di bilancio è stata fatta tenendo conto della sostanza dell’operazione o del contratto.

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

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

Problematiche di comparabilità e di adattamento

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

Criteri di valutazione applicati

Immobilizzazioni

Immateriali

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

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.
Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo

dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.

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

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

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

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

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

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

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione l'esistenza di indicatori di perdita di durevole.
I crediti sono cancellati dal bilancio quando i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito si estinguono oppure nel caso in cui sono stati trasferiti tutti i rischi inerenti al credito oggetto di smobilizzo.

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

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

Partecipazioni

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

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

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

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

Riconoscimento ricavi
I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento dei rischi e dei benefici, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni.
I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.
I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri relativi ad operazioni in valuta sono determinati al cambio corrente alla data nella quale la relativa operazione è compiuta.
I proventi e gli oneri relativi ad operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione a termine, ivi compresa la differenza tra prezzo a termine e prezzo a pronti, sono iscritte per le quote di competenza dell'esercizio.

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

Altre informazioni

La Società, come previsto dal D.Lgs. n. 14/2019 (Codice della crisi e dell'insolvenza d'impresa), adotta un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura dell'impresa anche in funzione della rilevazione tempestiva dell'eventuale crisi d'impresa per l'assunzione di idonee iniziative.

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
5.141.005	5.305.373	(164.368)

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	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
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	37.600	68.632	19.547	39.304	25.900	190.983
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio				18.168		18.168
Ammortamento dell'esercizio	44.813	77.802	52.456	107.588	90.860	373.519
Totale variazioni	(7.213)	(9.170)	(32.909)	(50.116)	(64.960)	(164.368)
Valore di fine esercizio						
Costo	92.476	197.915	84.760	400.000	4.365.854	5.141.005
Valore di bilancio	92.476	197.915	84.760	400.000	4.365.854	5.141.005

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 relativo alla millesimizzazione dei consumi energetici, nonché le spese per il "Progetto di Internazionalizzazione". L'incremento è dovuto alle spese relative ai i predetti progetti.
L'iscrizione dei citati costi tra le immobilizzazioni immateriali è giustificata dall'atteso miglioramento della situazione economica/finanziaria della Società, anche in virtù delle positive aspettative reddituali.
La voce costi di sviluppo è composta, per l'intero importo, dai costi relativi alla redazione del piano industriale 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 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 al marchio "Cuor di Car" e per il quale, nel corso dell'esercizio è stata effettuata la rivalutazione del valore contabile in base ad apposita perizia di stima, i cui dettagli saranno indicati nell'apposito paragrafo.

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

Totale rivalutazioni immobilizzazioni immateriali alla fine dell'esercizio
Nel corso dell'esercizio, sulla base di quanto previsto dall'articolo 1 comma 624, della Legge 234/2021 (Legge di bilancio 2022), che ha introdotto il nuovo comma 8-ter all'articolo 110 del DL. n. 104/2020 (Decreto Agosto) e che ha modificato la disciplina sulla rivalutazione dei beni d'impresa, la società ha ritenuto opportuno rivalutare il valore contabile del Marchio "Cuor di Car" da Euro 381.832 ad Euro 400.000. A seguito di tale rivalutazione è stata rilevata l'apposita riserva (di rivalutazione) per Euro 12.932 e il relativo fondo imposte differite, per Euro 5.236, sul plusvalore latente. La rivalutazione, come già sinteticamente indicato, è stata effettuata sulla base di una apposita perizia di stima redatta da un perito indipendente.

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
67.350.988	65.362.194	1.988.794

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	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
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	1.645.396	1.412.762	500.299	163.755	3.722.212
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)		2.900			2.900
Ammortamento dell'esercizio	1.184.334	432.396	113.788		1.730.518
Totale variazioni	461.062	977.466	386.511	163.755	1.988.794
Valore di fine esercizio					
Costo	79.972.358	13.664.187	2.790.755	291.855	96.719.155
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	17.694.642	9.536.194	2.137.331		29.368.167
Valore di bilancio	62.277.716	4.127.993	653.424	291.855	67.350.988

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

Gli incrementi sono legati alla capitalizzazione di costi per manutenzione straordinaria/evolutiva degli immobili, che ne hanno accresciuto il valore e la vita utile. Detti valori rientrano nei limiti del valore recuperabile dei beni come anche attestato da specifiche valutazioni peritali.

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

Altre immobilizzazioni materiali
La voce è composta da macchine d'ufficio elettroniche, hardware, arredi e da altre immobilizzazioni materiali. L'incremento è, per gran parte, imputabile all'acquisto di hardware e ad immobilizzazioni per la segnaletica/viabilità esterna.

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

La società ha ritenuto di non avvalersi della facoltà di sospendere le quote di ammortamento relative all'esercizio 2021 prevista dall'articolo 60, commi dal 7-bis al 7-quinquies del Decreto Legge 104/2020 (convertito dalla Legge 126/2020), come modificato dal DL 228/2021 (convertito dalla Legge 15/2022), che ha esteso tale facoltà all'esercizio successivo a quello in corso al 15/8/2020.
Pertanto, anche nell'esercizio corrente, gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali ed immateriali sono determinati e imputati a conto economico secondo le ordinarie regole di calcolo e imputazione.

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
5.500	10.198	(4.698)

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
Variazioni nell'esercizio		
Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)	4.698	4.698
Totale variazioni	(4.698)	(4.698)
Valore di fine esercizio		
Costo	5.500	5.500
Valore di bilancio	5.500	5.500

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.
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	5.500

Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

Descrizione	Valore contabile
ITALMERCATI - Rete d'imprese	1.000
C.S.O. Centro servizi Ortofrutticoli Soc. Cooperativa	4.500
Consorzio INFOMERCATI	0
Totale	5.500

Nel corso dell’anno si è proceduto all’azzeramento della partecipazione nel Consorzio INFOMERCATI, essendoci stata comunicata l’irrecuperabilità del valore della partecipazione.

Tra le partecipazioni in altre imprese troviamo:

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

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
8.777.552	8.236.982	540.570

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	3.653.518	400.403	4.053.921	3.003.416	1.050.505
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	162.599	272.291	434.890	434.890	
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	3.702.856	(398.453)	3.304.403		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	718.009	266.329	984.338	628.469	355.869
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	8.236.982	540.570	8.777.552	4.066.775	1.406.374

Crediti verso clienti
Il rapporto tra crediti verso clienti a breve ed il fatturato indicano una buona tempistica media d'incasso, nonostante le note problematiche legate alla pandemia Covid-19. Rispetto all'esercizio precedente la situazione creditoria risulta in aumento, soprattutto in ragione di un atto di pignoramento presso terzi azionato dalla Innocenti S.r.l., la quale ha notificato detto atto a ben 16 soggetti diversi, ottenendo il vincolo pignoratizio da 6 di questi. In merito a detto pignoramento, la società ha già incardinato un procedimento volto all'annullamento e che, attualmente, risulta in essere presso le competenti sedi giudiziarie.
I crediti verso clienti con durata residua oltre i 12 mesi (evidenziati in tabella) si riferiscono ai crediti vantati nei confronti dei clienti con cui sono stati sottoscritti i contratti per la concessione di diritti di superficie su porzioni di terreni di proprietà. Sui citati crediti vengono applicati gli interessi per la dilazione di pagamento concessa. Parte di detti crediti sono incassabili oltre i 5 anni.
L'adeguamento del valore nominale dei crediti è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che, alla data di chiusura del bilancio, ammonta ad Euro 1.709.866.

Crediti tributari
I "crediti tributari" pari a Euro 434.890 sono costituiti per Euro 7.177 da un credito iva per cui è intervenuta una Sentenza favorevole passata in giudicato, per Euro 125.838 da interessi su rimborsi Iva, per Euro 261.280 dal credito Ires e per Euro 40.595 dal credito IRAP.

Crediti per imposte anticipate
I crediti per imposte anticipate (Ires per Euro 2.752.529 e Irap per Euro 551.873) sono relative a differenze temporanee tra trattamento civilistico e fiscale sui corrispettivi derivanti dalla concessione dei diritti di superficie, sugli accantonamenti ai fondi rischi e svalutazione e su altri costi la cui deducibilità è rinviata a esercizi successivi per disposizione di legge. I crediti per imposte anticipate oltre i 12 mesi (Euro 2.477.087) si riferiscono alle differenze temporanee scaturenti dalla concessione dei diritti di superficie e dai 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 170.644). Gli altri crediti sono di singolo importo non rilevante. I crediti verso altri esigibili oltre l'esercizio sono costituiti interamente da depositi cauzionali versati.

Nel bilancio al 31/12/2021, 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 31/12/2021 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente.

Area geografica	Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante
Italia	4.053.921
Totale	4.053.921

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	434.890	3.304.403	984.338	8.777.552
Totale	434.890	3.304.403	984.338	8.777.552

Come già segnalato, l'adeguamento del valore nominale dei crediti è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che ha subito, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

Descrizione	**Totale**
Saldo al 31/12/2020	1.331.234
Utilizzo nell'esercizio	18.886
Accantonamento esercizio	397.518
Saldo al 31/12/2021	**1.709.866**

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
12.991.529	15.080.902	(2.089.373)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	15.074.724	(2.095.198)	12.979.526
Denaro e altri valori in cassa	6.178	5.825	12.003
Totale disponibilità liquide	15.080.902	(2.089.373)	12.991.529

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio. Il decremento, rispetto al precedente esercizio, è per lo più da imputare ai mancati incassi di crediti verso clienti legati ai pignoramenti subiti e di cui si è dato contezza nel sopra indicato paragrafo ed anche alle spese da capitalizzare relative al progetto di ampliamento.

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
192.405	218.963	(26.558)

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 31/12/2021, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Risconti attivi	Totale ratei e risconti attivi
Valore di inizio esercizio	218.963	218.963
Variazione nell'esercizio	(26.558)	(26.558)
Valore di fine esercizio	192.405	192.405

La composizione della voce è così dettagliata:

Descrizione	Importo
Assicurazioni	131.692
Altri di ammontare non apprezzabile	60.713
	192.405

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
56.327.687	55.328.261	999.426

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
Riserve di rivalutazione		12.932		12.932
Riserva legale	249.856	53.744		303.600
Versamenti in conto aumento di capitale	564.993			564.993
Varie altre riserve	2	(1)		1
Totale altre riserve	564.995	(1)		564.994
Utili (perdite) portati a nuovo	(16.067.448)	1.021.132		(15.046.316)
Utile (perdita) dell'esercizio	1.074.876	(1.074.876)	986.495	986.495
Totale patrimonio netto	55.328.261	12.931	986.495	56.327.687

Dettaglio delle altre riserve

Descrizione	Importo
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1
Totale	1

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti (articolo 2427, primo comma, n. 7-*bis*, C.c.)

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Capitale	69.505.982	B
Riserve di rivalutazione	12.932	A,B
Riserva legale	303.600	A,B
Altre riserve		
Versamenti in conto aumento di capitale	564.993	A,B,C,D
Varie altre riserve	1	
Totale altre riserve	564.994	
Utili (o perdite) portati a nuovo	(15.046.316)	A,B,C,D
Totale	55.341.192	

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	1	A,B,C,D
Totale	1	

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

Il saldo attivo della rivalutazione effettuata sul Marchio “Cuor di CAR” è stato accantonato in apposita riserva denominata “Riserva di rivalutazione Marchio”, al netto delle imposte differite calcolate sul plusvalore latente.

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	219.340	(16.082.266)	610.327	54.253.383
Destinazione del risultato dell’esercizio					
altre destinazioni		30.516	579.813	(610.327)	2
Risultato dell’esercizio precedente				1.074.876	
Alla chiusura dell’esercizio precedente	69.505.982	249.856	(15.502.453)	1.074.876	55.328.261
Destinazione del risultato dell’esercizio					
altre destinazioni		53.744	1.034.063	(1.074.876)	12.931
Risultato dell’esercizio corrente				986.495	
Alla chiusura dell’esercizio corrente	69.505.982	303.600	(14.468.390)	986.495	56.327.687

Le perdite portate a nuovo, rispetto al precedente esercizio, si sono decrementate per la destinazione di parte dell’utile dell’esercizio 2020 (Euro 1.034.063). 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 oltre 6,5 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 (ad eccezione della riserva rivalutazione Marchio “Cuor di CAR” e che non vi sono riserve incorporate nel capitale sociale della Società.

Fondi per rischi e oneri

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
2.406.142	2.643.037	(236.895)

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	1.250.000	1.393.037	2.643.037
Variazioni nell'esercizio			

Accantonamento nell'esercizio	355.236	150.000	505.236
Utilizzo nell'esercizio	300.000	442.131	742.131
Totale variazioni	55.236	(292.131)	(236.895)
Valore di fine esercizio	1.305.236	1.100.906	2.406.142

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 31.12.2020, erano iscritte, per Euro 300.000, passività per imposte potenziali riferibili all'Avviso di Accertamento notificato dall'Agenzia delle Dogane, in quanto risulta proposto ricorso per Cassazione da parte dell'Ufficio. Detto contenzioso è riferibile alla Società incorporata Cargest. Nel corso del 2021, il citato contenzioso, si è definito positivamente con sentenza della Corte di Cassazione; pertanto, si è proceduto allo storno. Inoltre, sempre nell'esercizio 2020, erano iscritte, per Euro 950.000, passività per imposte potenziali da riferirsi ad Avvisi di Accertamento di imposte comunali notificati alla Società impugnati presso la Commissione Tributaria.
Nel corso del 2021, è stato incrementato il fondo per l'ulteriore importo di Euro 350.000 relativamente alle passività potenziali da riferirsi ad Avvisi di Accertamento di imposte comunali; inoltre, per Euro 5.236 è relativo alle imposte differite ires e irap riferite alla rivalutazione del Marchio "Cuor di CAR". Al 31/12/2021 risulta quindi, un fondo per imposte pari ad Euro 1.305.236.

Altri Fondi per rischi ed oneri
Nella voce altri fondi, sono stanziati Euro 216.500 per potenziali costi e spese relativi ai contenziosi in essere con l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale del Territorio di Roma) e con il Comune di Guidonia Montecelio instaurati per resistere agli Avvisi di Accertamento notificati per rettificare la determinazione del classamento degli immobili in cui viene svolta l'attività mercatale ed alla conseguente richiesta ICI/IMU per gli anni dal 2009 al 2016.
Inoltre, sono stanziati, per Euro 200.000, fondi relativi a rischi derivanti da contenziosi con operatori (con un incremento di Euro 150.000 nel corso dell'esercizio 2021) e fondi per contenziosi con fornitori e oneri legali per Euro 39.319. Infine, è iscritto, per Euro 645.087 un fondo per le manutenzioni da effettuare sugli immobili per cui è stata ottenuta indennità risarcitoria in anni precedenti (detto ultimo fondo si è decurtato di Euro 84.497 rispetto all'anno precedente per l'effettuazione degli interventi manutentivi).

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
1.067.688	945.418	122.270

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	945.418
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	136.880
Utilizzo nell'esercizio	5.220
Altre variazioni	(9.390)
Totale variazioni	122.270
Valore di fine esercizio	1.067.688

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2021 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Il fondo accantonato 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 non ricomprende le indennità maturate a partire dal 1° gennaio 2007, destinate a forme pensionistiche complementari ai sensi del D. Lgs. n. 252 del 5 dicembre 2005 (ovvero trasferite alla tesoreria dell'INPS).

Debiti

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
17.875.405	17.445.015	430.390

Variazioni e scadenza dei debiti

La scadenza dei debiti è così suddivisa.

	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	9.792.102	(1.003.491)	8.788.611	1.023.661	7.764.950	3.460.761
Debiti verso fornitori	3.372.742	1.121.408	4.494.150	4.494.150		
Debiti tributari	115.719	8.498	124.217	124.217		
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	249.011	(13.791)	235.220	235.220		
Altri debiti	3.915.441	317.766	4.233.207	916.109	3.317.098	
Totale debiti	17.445.015	430.390	17.875.405	6.793.357	11.082.048	3.460.761

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. L'incremento, di oltre 1,1 mln. Euro, rispetto al precedente esercizio è, essenzialmente, da imputarsi alla sospensione del pagamento di fatture relative a lavori di manutenzione in quanto oggetto di puntuale verifica (alla data attuale detti debiti risultano estinti in ragione delle positive verifiche effettuate sui lavori resi), nonché per l'incremento del costo delle utenze di energia elettrica (circa 0,4 mln. Euro).

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate. Nella voce debiti tributari sono iscritti debiti per ritenute (Euro 77.776) e il debito Iva per la liquidazione del mese di dicembre (Euro 46.441).

La voce "Altri debiti" (entro i 12 mesi) comprende (tra i più rilevanti) debiti per ferie, rol e premi di produzione al netto dei contributi che sono stati ricompresi nei debiti verso istituti previdenziali (Euro 235.220) e altri debiti vari (Euro 433.554).
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 31/12/2021 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente.

Area geografica	Debiti verso banche	Debiti verso fornitori
Italia	8.788.611	4.494.150
Totale	8.788.611	4.494.150

Area geografica	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Debiti
Italia	124.217	235.220	4.233.207	17.875.405
Totale	124.217	235.220	4.233.207	17.875.405

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	8.788.611	8.788.611		8.788.611
Debiti verso fornitori			4.494.150	4.494.150
Debiti tributari			124.217	124.217
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			235.220	235.220
Altri debiti			4.233.207	4.233.207
Totale debiti	8.788.611	8.788.611	9.086.794	17.875.405

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
16.782.057	17.852.881	(1.070.824)

	Risconti passivi	Totale ratei e risconti passivi
Valore di inizio esercizio	17.852.881	17.852.881
Variazione nell'esercizio	(1.070.824)	(1.070.824)
Valore di fine esercizio	16.782.057	16.782.057

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.

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
17.825.153	17.229.840	595.313

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	16.605.094	16.148.062	457.032
Altri ricavi e proventi	1.220.059	1.081.778	138.281
Totale	**17.825.153**	**17.229.840**	**595.313**

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

Ai sensi dell'articolo 2427, primo comma, n. 10, del Codice Civile, di seguito 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 7.315.859, ricavi per diritti d'ingresso per Euro 1.194.952, ricavi per riaddebito costi servizi a consumo per Euro 3.226.625 e da ricavi per forniture per servizi generali (pulizie, smaltimento rifiuti, manutenzione, vigilanza, etc.) per Euro 4.678.644 ed altri ricavi per locazioni per Euro 115.255.
Tra gli "altri ricavi" le voci più significative sono i contributi della Regione Lazio per la Legge n. 4/2006, ricavi per sanzioni applicate in virtù di ritardati pagamenti e ricavi per riaddebiti di costi per i controlli sugli impianti di refrigerazione, canoni da fotovoltaico nonché indennità assicurative risarcitorie.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	16.605.094
Totale	16.605.094

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

In relazione ai ricavi di entità eccezionale richiamati dall'art. 2427, primo comma, n. 13 del Codice Civile, per l'esercizio 2021 essi ammontano ad Euro 459.823 e sono riferiti allo storno dell'accantonamento al fondo imposte per il contenzioso contro l'Ufficio delle Dogane per Euro 300.000 nonché allo stralcio delle partite verso l'Ama per Euro 159.823.

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
16.109.576	15.604.504	505.072

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	16.207	11.254	4.953
Servizi	9.927.620	9.565.885	361.735
Godimento di beni di terzi	42.472	41.161	1.311
Salari e stipendi	1.599.427	1.713.668	(114.241)
Oneri sociali	499.115	478.890	20.225
Trattamento di fine rapporto	136.880	107.498	29.382
Altri costi del personale	2.880	2.880	
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	373.519	516.731	(143.212)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	1.730.518	1.654.663	75.855
Svalutazioni crediti attivo circolante	397.518	170.404	227.114
Accantonamento per rischi	500.000	626.953	(126.953)
Oneri diversi di gestione	883.420	714.517	168.903
Totale	**16.109.576**	**15.604.504**	**505.072**

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 utenze energetiche (3.760.309) che vengono ribaltati agli operatori per la quota di competenza. Nello scorso esercizio i predetti costi ammontavano ad Euro 3.436.367. L'incremento, quindi, è pari ad Euro 323.941. Gli altri costi per servizi di diretta pertinenza della Società (pari ad Euro 6.167.311) e che riguardano la gestione ordinaria, si riferiscono a costi per manutenzioni per Euro 1.169.683, a servizi di vigilanza e accoglienza per Euro 1.254.599, a servizi di pulizia per Euro 1.979.090, per il presidio sanitario per Euro 167.417, a costi assicurativi per Euro 413.278, consulenze specialistiche (legali, tributarie, sicurezza sul lavoro, sistema qualità, energetiche, etc.) per Euro 441.089, compensi ad Amministratori, sindaci e Comitato operatori per Euro 183.140 ed altri servizi per Euro 559.015.

Costi per godimento beni di terzi
Si riferiscono al canone di locazione per l'ufficio di Roma (Euro 23.068) e a canoni per noleggi (Euro 19.404).

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.

Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide
Le svalutazioni dei crediti vengono effettuate in base a stime puntuali per singolo cliente.

Accantonamento per rischi
Gli accantonamenti si riferiscono a potenziali contenziosi con operatori (Euro 150.000) e a contenziosi in materia ICI/IMU con il Comune di Guidonia (Euro 350.000).

Oneri diversi di gestione
Nella voce, tra i principali importi, troviamo l'IMU per Euro 326.485, la TARI per Euro 130.508, i contributi al Consorzio di bonifica per Euro 24.000, l'Imposta di registro per Euro 63.086, sopravvenienze passive per Euro 208.976 (costituite per lo più da conguagli per le utenze energetiche 2020 per euro 91.863, nonché allo stralcio delle partite verso l'Ama per inesigibilità per euro 97.150) e da oneri sostenuti per l'emergenza Covid-19.

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 2021 essi ammontano ad Euro 195.163 e sono riferiti a conguagli per le utenze energetiche 2020 per Euro 91.863, allo stralcio delle partite verso l'Ama per inesigibilità per Euro 97.150 e da oneri sostenuti per l'emergenza Covid-19 per Euro 6.150.

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
(107.718)	(38.240)	(69.478)

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	102.727	202.000	(99.273)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(210.445)	(240.240)	29.795
Totale	**(107.718)**	**(38.240)**	**(69.478)**

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 100.208 nonché gli interessi di mora per Euro 2.519.

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 190.833 (in decremento rispetto all'importo di Euro 211.191 contabilizzato nel precedente esercizio) e da altri oneri finanziari per Euro 19.612.

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
621.364	512.220	109.144

Imposte	Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
Imposte correnti:	222.911	507.335	(284.424)
IRES	154.896	433.898	(279.002)
IRAP	68.015	73.437	(5.422)
Imposte differite (anticipate)	398.453	4.885	393.568
IRES	299.177	5.143	294.034
IRAP	99.276	(258)	99.534
Totale	**621.364**	**512.220**	**109.144**

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.

Fiscalità differita / 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 delle aliquote medie attese in vigore nel momento in cui tali differenze temporanee si riverseranno, 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 principali 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 31/12/2021 Ammontare delle differenze temporanee IRES	**esercizio 31/12/2021 Effetto fiscale IRES**	**esercizio 31/12/2021 Ammontare delle differenze temporanee IRAP**	**esercizio 31/12/2021 Effetto fiscale IRAP**	**esercizio 31/12/2020 Ammontare delle differenze temporanee IRES**	**esercizio 31/12/2020 Effetto fiscale IRES**	**esercizio 31/12/2020 Ammontare delle differenze temporanee IRAP**	**esercizio 31/12/2020 Effetto fiscale IRAP**
Diritti di superficie	7.767.266	1.864.144	9.977.939	480.937	8.828.593	2.118.862	11.244.050	541.963
Fondo spese contenziosi	150.000	36.000	150.000	7.230	150.000	36.000	150.000	7.230
Fondo per rischi e oneri	305.818	73.396			351.500	84.360		
Fondo per imposte					300.000	72.000	300.000	14.460
Fondi ammortamento Marchi	308.034	73.928	308.034	14.847	259.848	62.364	259.848	12.525
Fondo Svalutazione crediti	1.680.089	403.221			1.306.387	313.533		
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	645.087	154.821	645.087	31.093	729.584	175.100	729.584	35.166
Retrocessione diritti di superficie					176.953	42.468	457.260	22.039
Totale	**11.468.872**	**2.752.529**	**11.449.640**	**551.873**	**12.715.443**	**3.051.706**	**13.509.322**	**651.149**
Totale	**11.468.872**	**2.752.529**	**11.449.640**	**551.873**	**12.715.443**	**3.051.706**	**13.509.322**	**651.149**
Imposte differite (anticipate) nette		**(2.752.529)**		**(551.873)**		**(3.051.706)**		**(651.149)**

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	11.468.872	11.449.640
Differenze temporanee nette	(11.468.872)	(11.449.640)
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(3.051.706)	(651.149)
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	299.177	99.276
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(2.752.529)	(551.873)

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	8.828.593	(1.061.327)	7.767.266	24	1.864.144	4,82	480.937
Fondo spese contenziosi	150.000		150.000	24	36.000	4,82	7.230
Fondo per rischi e oneri	351.500	(45.682)	305.818	24	73.396		

Fondo per imposte	300.000	(300.000)					
Fondi ammortamento Marchi	259.848	48.186	308.034	24	73.928	4,82	14.847
Fondo Svalutazione crediti	1.306.387	373.702	1.680.089	24	403.221		
Compensi da erogare	4.800		4.800	24	1.152		
Perdite su diritti di superficie	607.778		607.778	24	145.867	4,82	17.766
Fondo manutenzioni	729.584	(84.497)	645.087	24	154.821	4,82	31.093
Retrocessione diritti di superficie	176.953	(176.953)					

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

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

Organico	31/12/2021	31/12/2020
Dirigenti	3	3
Quadri	2	2
Impiegati	21	21
Operai	3	3
Totale	**29**	**29**

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

	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Operai	Totale Dipendenti
Numero medio	3	2	21	3	29

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 51.640. La revisione legale, nel corso dell'esercizio è stata affidata alla società di revisione Grant Thornton.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	123.600	51.640

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

In conformità con quanto disposto dall'art. 2427, primo comma, n. 9) del codice civile si forniscono le seguenti informazioni in merito agli impegni, alle garanzie e alle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

In particolare, i valori delle fidejussioni prestate da terzi a garanzia delle obbligazioni economiche assunte nei confronti di CAR ammontano ad Euro 688.643. 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 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 2020, 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 2022 un impatto negativo sotto il profilo finanziario (dilazione degli incassi) ed economico (per il rischio di perdite su crediti relativi a spazi locati). Il tutto accompagnato dall'aumento del costo delle materie prime che comprime, ulteriormente, i margini aziendali.
Allo stato attuale, in considerazione della circostanza che non è dato conoscere con certezza la fine dell'emergenza sanitaria e neppure in che misura l'inflazione potrà incidere sui conti aziendali, la Direzione non è in grado di quantificare l'impatto economico-finanziario che comunque non si ritiene 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
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 31.12.2022), 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 2022, 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 31.12.2022).

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

Ai sensi dell'art. 1, comma 125-bis, della Legge 4 agosto 2017, n. 124, in ottemperanza all'obbligo di trasparenza in merito a sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere da pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al comma 125 del medesimo articolo, la Società informa che nell'esercizio è stato richiesto il credito 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 nel 2021 in quanto riconosciuto con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri – Dipartimento per l'informazione e l'editoria, nell'esercizio 2022 (per un importo pari ad Euro 1.841).
Nel corso dell'esercizio è stato contabilizzato, per Euro 5.004, il credito per gli investimenti pubblicitari incrementali su quotidiani, periodici, e sulle emittenti televisive e radiofoniche locali (c.d. "Bonus pubblicità"), richiesto nel 2020 e concesso nell'esercizio 2021 e utilizzato in compensazione nel medesimo esercizio 2021 il 16.4.2021.
Infine, è stato contabilizzato il credito imposta sanificazione (Euro 9.128) utilizzato anch'esso in compensazione in data 16.4.2021.

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 31/12/2021	**Euro**	**986.495**
5% a riserva legale	Euro	49.325
a riserva straordinaria	Euro	0
a dividendo	Euro	0

a copertura perdite portate a nuovo	Euro	937.170

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
Firmato sull'originale