CENTRO AGROALIMENTARE ROMA

il futuro è aperto

BILANCIO AL 31.12.2021

RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE

RELAZIONE AMMINISTRATORI

INDICE

Sommario

1. L'ANDAMENTO DELL'ESERCIZIO 3

2. EVOLUZIONE DEL CONTESTO DI RIFERIMENTO 5

3. L'ANDAMENTO DELLE ATTIVITA' DEL CENTRO AGROALIMENTARE ROMA 5

3.1. I MERCATI 10

3.2. ATTIVITÀ CONNESSE E COMPLEMENTARI 12

3.3. LE SFIDE PER IL 2022 16

4. ACCADIMENTI ED ELEMENTI SIGNIFICATIVI CHE HANNO CARATTERIZZATO L'ATTIVITA' DEL CONSIGLIO DI CAR SCPA NEL 2021 E NEI PRMI MESI DEL 2022 17

4.1. AMBITO ISTITUZIONALE 17

4.2. AMBITO AMMINISTRATIVO 23

4.3. AMBITO PROMOZIONALE 24

4.4. ATTIVITA' ISTTUZIONALI, DI INTERNAZIONALIZZAZIONE ED ALTRI ACCADIMENTI 25

5. SITUAZIONE ECONOMICA, PATRIMONIALE E FINANZIARIA 27

5.1 ANDAMENTO ECONOMICO 28

5.2 SITUAZIONE PATRIMONIALE 29

5.3. SITUAZIONE FINANZIARIA 31

6. ORGANISMO DI VIGILANZA 33

6.1. SOSTENIBILITA' DI IMPRESA - IL CAR E LA CONDIVISIONE DI VALORI ALL'INTERNO DELLA RETE ITALMERCATI 33

7. INFORMAZIONI SPECIFICHE 36

7.1. INFORMAZIONE ATTINENTI ALL'AMBIENTE ED AL PERSONALE 36

7.2. RICERCA E SVILUPPO 36

7.3. RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE, CONTROLLANTI E IMPRESE SOTTOPOSTE AL CONTROLLO DI QUESTE ULTIME 36

7.4. AZIONI PROPRIE E AZIONI QUOTATE DI SOCIETÀ CONTROLLANTI 37

7.5. SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITÀ ED EVENTUALI SEDI SECONDARIE 37

1. L'ANDAMENTO DELL'ESERCIZIO

L'esercizio 2021 è stato un anno prima di assestamento e poi di ripresa economica dall'emergenza pandemica Covid-19 che ha impattato sulla quasi totalità dei settori industriali e produttivi. Con lo scatenarsi della guerra in Europa nuove incognite si affacciano però per l'economia e per il nostro settore.

La situazione economica ha visto un positivo rilancio nella seconda parte del 2021 mentre le preoccupazioni prevalenti riguardo l'avvio del 2022.

Per l'esercizio 2021 i dati complessivi del Centro Agroalimentare continuano ad essere positivi: il tasso di occupazione degli spazi cresce, la superficie utile lorda continua a svilupparsi, sale il numero delle grandi aziende esterne al territorio che si avvicinano al Centro Agroalimentare Roma. La pandemia ha accelerato le richieste di insediamento logistico-produttivo sul territorio Metropolitano di Roma, avvalorando maggiormente il perseguimento dell'ampliamento della struttura di circa 60 ettari. Il CAR in questi anni è cresciuto molto in superfici coperte, prodotto commercializzato, volume d'affari, a livello reputazionale interno ed internazionale, ed i numerosi interventi ed articoli di stampa lo confermano.

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

Del conto economico gli elementi prevalenti sono

- Sostanzialmente stabile ma con un segno positivo il valore della produzione (+4,2% rispetto all'esercizio precedente);
- In crescita il Margine Operativo Lordo, che supera i 4,4 milioni di euro, pari ad oltre il 25,6 rispetto al valore della produzione. Circa 700 mila euro in più rispetto al 2020;
- Il reddito ante imposte è di 1,6 milioni di euro, stabile rispetto al 2020;

Dati leggermente migliori rispetto ai valori dell'anno precedente. Questi risultati come evidenziato più avanti, difficilmente saranno riproponibili per il 2022, che rischia di essere fortemente influenzato dalla guerra in atto di cui, al momento, non è quantificabile né nell'impatto né nella durata.

Lo stato patrimoniale evidenzia:

- il Patrimonio Netto supera i 56 milioni di euro, in aumento rispetto al 2020 di quasi 1 milione di euro;
- un leggero aumento rispetto al 2020 dell'indebitamento, pari al 2,5%, con un debito composto prevalentemente di debiti vs fornitori;

- i crediti verso i clienti nell'attivo circolante aumentano del 6,5%. Malgrado una situazione di difficoltà generale per le aziende insediate la tempistica media d'incasso rimane buona;
- la Posizione Finanziaria netta è negativa (e quindi positiva) grazie alle significative disponibilità liquide, stabile rispetto all'esercizio precedente, con una riduzione sia dell'indebitamento finanziario sia delle disponibilità liquide.

La situazione descritta nel Bilancio 2021 evidenzia degli aspetti fondamentali:

- Il CAR nel 2021 ha avviato il progetto di ampliamento della struttura, andando ad aprire l'iter procedurale che porterà il cambio di destinazione d'uso. Sono stati avviati tutti i rilievi propedeutici alla progettazione della nuova area. È stata avviata anche una richiesta per manifestazioni d'interesse per la ricerca di operatori interessati ad insediarsi nell'area oggetto di ampliamento;
- Nel Piano Industriale 2021-2024 vi erano diverse azioni strategiche che è possibile effettuare nell'area di ampliamento: presidio di più filiere, miglioramento dei margini grazie a maggiore efficienza e allo sviluppo di servizi ad alto valore aggiunto, più elevata capacità innovativa;
- Il progetto di ampliamento, considerata la rilevanza dell'investimento che si ricorda essere il più importante del Centro Italia, porterà il CAR a consolidarsi come primo Centro Agroalimentare d'Italia e terzo in Europa. A livello finanziario l'investimento complessivo necessita di reperire nuove risorse per poter avviare i lavori e l'urbanizzazione dell'area, azione già avviata e positivamente orientata. Tali risorse, frutto di aumento di capitale sociale e di incremento dell'indebitamento, si andranno a sommare ai mezzi propri disponibili.

Con ogni probabilità occorrerà inserire un nuovo elemento, ancora del tutto variabile, quello del superamento della pesantissima crisi dovuta alla guerra nel nostro continente, che ha, ed avrà forti ripercussioni sul PIL. La guerra in Ucraina ha destabilizzato gli equilibri economici mondiali ed europei, rendendoli poco prevedibili nel breve-medio termine generando una crisi a livello energetico. In qualità di più grande esportatore di petrolio e gas combinati al mondo, la Russia rappresenta una componente critica nella fornitura dell'energia globale. L'invasione dell'Ucraina e le conseguenti sanzioni imposte alla Federazione Russa hanno già avuto effetti importanti sul futuro approvvigionamento di queste risorse generando forti aumenti diretti sul costo dell'energia ed indiretti sulla produzione di beni e servizi.

Il CAR in quanto grande distributore di *utilities* per le proprie aziende ha già riscontrato in questi mesi del 2022 forti aumenti dei prezzi energetici che andranno ad impattare sulla gestione 2022 portando ad un incremento di oltre il 100% dei costi a carico della Società. Tali aumenti avranno effetti anche sui lavori che si svolgeranno per il progetto di ampliamento. Il futuro CAR si dovrà necessariamente implementare ulteriormente di sistemi di generazione di energia sostenibile.

Indici di redditività	2021	2020
ROE (Risultato netto\(PN t + PN t-1)\2)	1,77%	1,96%
ROI (Redd. operativo\ capitale investito netto operativo)	2,78%	2,29%
ROA (Reddito operativo\totale attivo)	1,55%	1,23%
ROS (Reddito operativo\Ricavi)	8,4%	6,9%

2. EVOLUZIONE DEL CONTESTO DI RIFERIMENTO

Nel 2021, dopo il -8,9% registrato nel 2020, l'economia italiana è cresciuta del 6,5% secondo i dati ISTAT.

Gli anni della pandemia di Covid-19 hanno profondamente minato l'economia del nostro Paese, sia a causa delle restrizioni interne decise dal governo, sia a causa delle chiusure delle frontiere e della conseguente diminuzione della circolazione di merci e persone.

Un tasso di crescita di 6 punti percentuali e mezzo, simile al Boom economico degli anni '60. Rispetto al disastroso 2020, dunque, un buon riscatto che non si era verificato neanche dopo la crisi finanziaria internazionale di fine 2008 né dopo quella dei debiti sovrani europei nel 2012.

Il 2021 sarà ricordato come un anno straordinario per l'export agroalimentare italiano, grazie ad una crescita che ha coinvolto tutti i prodotti, portando così ad incrementi nella quota di mercato dell'Italia in molti mercati mondiali alla luce di performance superiori a quelle dei nostri diretti competitor

Il settore Agroalimentare, ora in un fisiologico rallentamento, ha ricevuto un grande impulso di crescita grazie alla pandemia: alimentare, bevande & *grocery* (+3.6% il fatturato, rispetto ai primi cinque mesi del 2019), dove convivono specializzazioni trainate dalle nuove abitudini di consumo (ad esempio alcune tipologie di alimenti assoggettabili a scorte, come pasta e prodotti dell'industria molitoria, e i prodotti per la detergenza della casa e della persona) e altre specializzazioni che ancora risentono della situazione variabile della crisi sanitaria (i comparti dell'Alimentare e bevande legati al canale Ho.Re.Ca. e la cosmetica).

Per quanto riguarda il settore agroalimentare italiano, ed in particolare le esportazioni di cibi e bevande, si rileva che nel 2021 abbiano superato il traguardo dei 50 miliardi di Euro, raggiungendo un valore di 52 miliardi di euro (+11% rispetto al 2020).

Per l'export nazionale complessivo, il rimbalzo risulta ancora maggiore (+18,2%), dopo la forte battuta d'arresto subita nel 2020 a seguito del nCovid-19.

A concorrere al risultato del saldo commerciale sono soprattutto le esportazioni dell'industria alimentare (+11,6%) con un segno positivo anche per la componente agricola (+8,8%). Contestualmente, nel 2021, le importazioni agroalimentari registrano una crescita del 12% rispetto al 2020, raggiungendo un valore di oltre **48 miliardi di euro**.

La spesa per i consumi domestici, nel 2021, è ancora influenzata dalla pandemia di nCovid-19 e registra una flessione, seppur lieve, dello 0,3%.

Il valore della spesa nel 2021 per i consumi alimentari in casa è di circa 87,3 miliardi di euro, con un + 7,5% rispetto al biennio 2019-2020.

Come nel 2020, si confermano nuovamente due tendenze: una crescita della spesa per le bevande (+3,6%) superiore a quella degli alimenti (-0,8%) ed una frenata della crescita della spesa per i prodotti confezionati (-0,4%).

Nel 2021, come nel 2020, abbiamo mangiato preferibilmente a casa, abbiamo però speso di più rispetto all'anno precedente e, nel carrello, sono comparsi prodotti più pregiati, come il pesce fresco, ma anche snack: segnali della voglia di ripresa, di normalità e di 'conforto.

Nel terzo trimestre del 2021, l'allentamento delle restrizioni aveva dato slancio ai consumi mentre, nel quarto trimestre, si evidenzia un ritorno all'atteggiamento prudenziale che alleggerisce i carrelli anche a seguito della crescita dei prezzi che, nel frattempo, si era fatta evidente. Si continua a preferire il **pasto in casa** ma si registra un ritorno alle vecchie abitudini, certificato dal calo costante, iniziato a febbraio, dell'acquisto di uova, burro, farina e altri prodotti di base con cui, durante il lockdown, ci si era cimentati in preparazioni casalinghe. Un ruolo importante lo hanno avuto però anche i rincari: abbiamo speso di più non tanto per avere carrelli più pieni, ma perché i prezzi sono aumentati.

L'aumento del costo di energia, imballaggi, trasporti, oltre ai protocolli di sicurezza e alla minor disponibilità di mano d'opera, hanno fatto schizzare l'inflazione alimentare. **L'indice nazionale dei prezzi al** consumo per l'intera collettività è **aumentato nel 2021 del 3,9%** su base annua. Di fatto è stato quindi registrato l'aumento più ampio dal 2012 (+3,0%). Mentre segnalava per i beni alimentari e per la cura della casa e della persona un aumento dello 0,9%, con picchi del 2,6% per i prodotti ad alta frequenza d'acquisto. Una tendenza che si è accentuata negli ultimi mesi dell'anno, fino ad arrivare, nel mese di dicembre, a un + 2% su base annua per gli alimentari lavorati e +3,6% per quelli non lavorati.

A livello di spesa domestica, analizzando lo scontrino, in testa troviamo derivati dei cereali (13,5% della spesa), seguiti da latte e latticini (13,3%), bevande alcoliche e analcoliche (12,3%), ortaggi (10,5%), carni (9,9%), frutta (9%) e salumi (6,3%). I prodotti che sono cresciuti di più nel periodo considerato sono le bevande e i prodotti ittici. Per quanto

riguarda le prime, l'incremento interessa un picco del +27,4% per lo spumante. Nel comparto ittico, mentre i surgelati sono stazionari, si è affermato invece il pesce fresco, con un aumento del 19,6%. Da notare la crescita degli ortaggi di IV gamma (le insalate pronte al consumo), con un +6,4% dopo il calo registrato nel 2020. Il ritorno di tanti al lavoro ha evidentemente ridotto il tempo disponibile per mondare le verdure.

La spesa per il **comparto dei prodotti proteici di origine animale**, dopo la crescita del 2020 (+9,8% le carni, +8,3% i salumi, +14,6% le uova), nel 2021 segna un ripiegamento che ne riduce il vantaggio rispetto ai livelli pre-Covid. Tornano sui livelli pre-crisi anche gli acquisti di uova, per le quali la spesa si contrae dell'11,6% rispetto al 2020, segnale di miglioramento del benessere. In questo caso il segmento bio mostra una maggior tenuta rispetto al prodotto proveniente da allevamenti tradizionali in gabbia arricchita (rispettivamente -2,8% contro il -23%).

I **consumatori sempre più informati e sensibilizzati** su aspetti etico-ambientali si stanno orientando su prodotti di qualità superiore, con certificazioni chiare su provenienza, tipicità, processi produttivi etici e controllati e con certificazioni bio.

In netta flessione la spesa per i **prodotti lattiero caseari** che perde il 4,1% rispetto all'anno precedente. Una brusca diminuzione sia dei volumi che della spesa investe tutti i prodotti del comparto, ma è ancora una volta il latte a evidenziare le maggiori difficoltà: per il latte fresco si tratta dell'ennesimo calo consecutivo che, associato alla contrazione dell'UHT, mette in luce nel 2021 un calo di acquisto di latte pari a circa 126 milioni di litri rispetto al 2020.

In **aumento per il secondo anno consecutivo la spesa per i prodotti ittici** (+5,6% dopo il +6,7% del 2020). Tra i proteici di origine animale, gli ittici sono l'unico segmento con volumi in crescita, sostenuto soprattutto dall'incremento delle vendite per il prodotto fresco e per quello affumicato.

I prezzi medi al dettaglio per il pesce fresco sono in aumento del 4,5% rispetto allo scorso anno, ma l'incremento dei volumi acquistati rafforza l'evidente interesse del consumatore per questo segmento. Il pesce è visto come alimento salutare.

Non manca una riflessione sulla sostenibilità che, per la maggioranza di consumatori dell'ittico, fa rima con stagionalità, segue l'attenzione a ormoni e antibiotici, informazioni che il cliente cerca senza grande successo, stesso discorso per i metodi utilizzati per l'allevamento: informazioni rilevanti in tema di sostenibilità agli occhi del consumatore, ma ancora difficili da trovare quando si acquista

Per il **settore di frutta e ortaggi** si rileva un lieve ridimensionamento la spesa domestica.

Per gli ortaggi, la spesa del 2021 ha superato i 9 miliardi di euro, con una flessione dell'1,8% rispetto al 2020. La flessione maggiore si registra per il segmento delle patate (-10%) ed è in ridimensionamento anche la spesa per i prodotti a base di pomodoro: -5,1% nel 2021 dopo un +13% nel 2020.

La spesa per la frutta nel 2021 flette dello 0,9% rispetto al 2020, quando era risultata dell'8,9% superiore a quella del 2019. In particolare, si può evidenziare che, nel 2021, per la parte afferente al freschissimo sfuso, la spesa ha registrato una flessione del 5%.

Se nel 2020 tutti i segmenti avevano segnato un progresso, nel 2021 è solo la frutta fresca propriamente detta a registrare l'incremento del 3,1%.

Bevande alcoliche e analcoliche. Cresce in misura evidente la spesa per le bevande (+3,7% nel complesso) sostenuta da incrementi importanti sia per le alcoliche che per le analcoliche.

In particolare, cresce la spesa per le bevande alcoliche (+6,4%) grazie alle nuove abitudini di consumo consolidate nell'ultimo anno, che vedono in aumento gli aperitivi e amari tra le mura domestiche.

In relazione ai **canali di vendita**, i supermercati mantengono la posizione predominante in ordine di share con il 42% del valore totale e con una crescita dell'1,2%.

In tenuta anche i **discount**, che segnano ancora un +0,5% dopo il +10,2% dello scorso anno confermando il 15% dello share. La strategia vincente di questo format va infatti ricercata non più solo nel prezzo conveniente, quanto in un assortimento più profondo rispetto al passato con un numero di referenze in aumento e una fortissima attenzione al mondo dei freschi.

Per i piccoli dettaglianti indipendenti la flessione del 2021 è notevolmente inferiore agli incrementi dell'anno precedente mentre per i "liberi servizi" (mini-repliche dei *superstore*) si tratta della seconda contrazione consecutiva. Questa dinamica evidenzia chiaramente che per i piccoli negozi di vicinato l'unica strada percorribile sia quella della "**distintività**" e del rapporto personale di fiducia tra commerciante e consumatore.

Per quanto riguarda le vendite online, la tendenza è in lieve ridimensionamento dopo l'exploit del 2020: nel 2021 si registra una contrazione dell'1,7%.

Le vendite on line rappresentano ormai un canale di sbocco significativo anche per i prodotti alimentari, con transazioni che superano i 2,7 miliardi di euro, arrivando a rappresentare una quota sul valore di spesa domestica pari al 3,4%.

Il mercato immobiliare italiano commerciale si stima in netta ripresa per il **2022** con investimenti in risalita del **10,5%** a oltre **1,46 miliardi di euro**. I segnali di ripresa si sono visti già nella prima parte del 2021, soprattutto nelle **compravendite**. Un aumento del **15,4%** rispetto alla prima parte del 2019.

La guerra in atto ha esasperato le problematicità del quadro, in particolare per le imprese che esportano in Russia o importano materie prima dalla Russia, ma in generale per tutto il nostro sistema produttivo, che vede i prezzi degli energetici ed i costi logistici lievitare senza sosta. Adesso il Paese è spaventato per l'alta inflazione quando, fino ad alcuni mesi fa, eravamo preoccupati per il problema opposto. Per anni, prima della pandemia, la bassa inflazione ha rappresentato una spina nel fianco dell'Italia.

Nonostante questo, la performance del settore immobiliare corporate è buona, si è rivitalizzato l'interesse degli investitori stranieri per il nostro Paese, con un volume di investimenti cresciuto di circa il 2,4% rispetto al 2020, attestatosi poco al di sotto dei 10 miliardi di euro. Ma ci sono margini per un'ulteriore crescita. Il rialzo del settore corporate è stato guidato dai segmenti logistico e alberghiero. Per la logistica ha influito il cambiamento imposto dalle quarantene forzose di stili di vita e abitudini di consumo, che hanno consentito di raggiungere valori di investimento prossimi ai 3 miliardi di euro (+90% nel biennio 2019-2021) e un netto calo dei rendimenti – per effetto del tracollo della rischiosità percepita – passati da oltre il 7% a poco più del 4%". Il settore corporate inoltre è strettamente influenzato dalla nuova Direttiva sulla Prestazione Energetica dell'Edilizia (Energy Performance of Buildings Directive, EPBD), che definisce gli obiettivi da perseguire entro il 2050: da un lato facilitare la ristrutturazione di case, scuole, ospedali, edifici pubblici, uffici, magazzini logistici in tutta Europa per ridurre le emissioni di gas serra e contenere il riscaldamento globale e, dall'altro, migliorare la qualità energetica degli edifici e in definitiva la vita delle persone che vi abitano, in un'ottica sociale.

Rimanendo sul settore della logistica e distribuzione agroalimentare, si rileva come il CAR abbia intrapreso prima degli altri suoi competitors nazionali ed internazionali un progetto di ampliamento. Nel corso del 2022 altri Centri Agroalimentari internazionali come Mercamadrid, Mercabarna hanno deciso di intraprendere questo percorso che conferma l'elevata domanda di spazi attrezzati a servizio della logistica agroalimentare. Gli spazi attrezzati sono da intendersi non solamente a servizio della logistica ma anche spazi di lavorazione e trasformazione prodotti, questo per seguire i nuovi trend di consumo ready to eat.

3. L'ANDAMENTO DELLE ATTIVITA' DEL CENTRO AGROALIMENTARE ROMA
3.1. I MERCATI

Il 2021 ha segnato per i comparti mercato ortofrutticolo (MOF) e mercato ittico (MIT) un anno molto importante. L'uscita dal periodo di emergenza molto serrata COVID rispetto all'anno precedente ha piano piano fatto riaprire numerose attività. Questo ha da un lato standardizzato i consumi, e quindi le vendite, dall'altro ha fatto diminuire i consumi domestici, con un lieve ripercussione per le nostre strutture.

L'attività generale dei Mercati non ha subito gravi decrementi tanto da far rimanere i mercati MOF ed MIT i leder indiscussi del panorama nazionale. Infatti la leadership di CAR si consolida anche a livello internazionale e probabilmente quest'anno, grazie anche ai successi di Italmercati a livello nazionale, la possibilità per CAR di competere per il quarto posto a livello europeo si fa più vicina.

La dimostrazione è che alcuni player nazionali emergenti, si pensi a Cortilia, hanno scelto il CAR quale sede per il Centro Italia riconoscendogli un ruolo prioritario quale polo agroindustriale dei prodotti "freschi" e "freschissimi" ed anche quale importate piattaforma logistico distributiva dell'agroalimentare fresco.

Nel 2021 si sono raggiunti risultati mai registrati in precedenza per il comparto ittico avendo, per la prima volta, riempito ogni spazio utile alla locazione di stand. Inoltre si sono avviate attività importanti di lavorazione, movimentazione e vendita di prodotti della pesca con un modello innovativo condotto da una primaria realtà nazionale che ha in locazione un grande spazio logistico nella parte terminale del mercato.

Por il comparto ortofrutticolo non ci sono stati spazi vuoti ad eccezione dei box di una azienda oggetto di fallimento e per la quale il Tribunale sta procedendo con l'assegnazione che si presume si possa perfezionare nel primo semestre 2022. Il resto è stato interessato da un immediato turnover che non ha mai lasciato di fatto spazi vuoti.

Sulla scia dei risultati del 2020, anche il 2021 per i mercati all'ingrosso si chiude tutto sommato con perdite contenute a causa della emergenza sanitaria COVID-19, per la prima parte dell'anno e poi per il calo dei consumi dovuto a fenomeni psicologici iniziati a settembre con il diffondersi del "caro prezzi materie prime" che in realtà è andato sempre più peggiorando. Le aziende con attività più indirizzate al comparto HoReCa hanno proseguito a soffrire una leggera contrazione dei fatturati oltre che dei margini, come peraltro già nel secondo semestre 2021.

Rispetto al MOF meglio è andata per il MIT pe il quale si è registrato nel 2021 per molte aziende un buon andamento dei mercati dovuto anche alla buona disponibilità di prodotto sia nazionale sia estero ed ad una graduale riapertura della ristorazione di qualità.

Anche l'aumento dei prezzi, per questo specifico comparto, ha fatto marginalizzare di più i risultati delle Imprese meglio strutturate.

In particolare alcuni prodotti ortofrutticoli hanno registrato mercati molto interessanti (si pensi alle pere, ai finocchi, alle ciliegie) a causa della loro scarsa disponibilità e che hanno fatto registrare margini alti anche per il loro ristretto periodo finestra sul mercato. Invece per molti altri, disponibili in grandi quantità, non si sono registrati aumenti sensibili dei prezzi nonostante gli aumenti dei costi di produzione (concimi, carburanti, energia etc). Questo fenomeni nel 2021 è degno di nota: infatti per il comparto primario e distributivo si sono registrate diminuzioni dei margini a vantaggio del consumatore che non ha visto, se non per alcuni effetti speculativi del dettaglio, un aumento importante dei prezzi finali. Nel 2022, anche grazie ad un andamento climatico infausto avvenuto in Spagna, si pensa che la campagna estiva possa riequilibrare gli scompensi del 2021.

Anche per il 2021 l'inizio della stagione estiva non ha generato grandi soddisfazioni ai mercati: i meccanismi di approvvigionamento di prodotto si sono normalizzati, anche se ad agosto i mercati vicini alle località turistiche di mare e montagna hanno lavorato bene. Anche per il 2021, ad eccezione di dicembre, l'assenza dei turisti ha fatto soffrire tutte attività delle città d'arte e d'affari, e quindi anche la Città Eterna.

Il clima favorevole del 2021, anche nel secondo semestre, ha generato da un'abbondante offerta di prodotto fresco (bieta, cicorie, brassiche, spinaci, etc.) con un calo dei prezzi un po' generalizzato, soprattutto per quei prodotti richiesti dalla ristorazione (broccolo, puntarelle, carciofi, finocchi, insalate). Addirittura si sono registrate melanzane e peperoni fino ad inizio autunno grazie al caldo che ha fatto proseguire le colture in pieno campo, e fatto risparmiare costi energetici in produzione. La mancata restrizione per le i cenoni delle festività natalizie, ha reso più frizzante il mercato di fine anno nonostante il caro bollette.

La frutta secca invece non ha risentito dei fenomeni di crisi continuando a registrare aumenti a doppia cifra anche rispetto al 2021: oltre alla noce, i più venduti i mix e le albicocche. Questo anche grazie alla pubblicizzazione di informazioni legate agli apporti minerali e di nutrienti della frutta secca che aiutano il sistema immunitario nelle difese ed ad un trend salutista dei fruitori di impianti sportivi e vita all'aperto che trovano anche pratico il consumo di tali prodotti.

Le aziende di medie dimensioni sono quelle che continuano, anche nel 2021, a risentire di più con conseguenze finanziarie di difficile gestione anche a causa della impossibilità, spesso, di esigere totalmente i crediti maturati soprattutto dai clienti del comparto Ho.Re.Ca. che, proseguono nella perdita i loro fatturati.

Le aziende di piccole dimensioni, con volumi di affari contenuti, sono invece riuscite a limitarne le conseguenze. Le aziende più strutturate, in grado di gestire industrialmente la partita "crediti", riescono non solo a mantenere fette di mercato consolidate ma addirittura aumentano i fatturati anche 2021 (molte sono legate alla GDO). Per queste però si registra una sofferenza non trascurabile con gli aumenti dei costi delle energie che pesano molto di più per loro.

Nel secondo semestre 2021 è rallentato l'aumento dei margini delle società di logistica e distribuzione a causa degli aumenti del costo dei carburanti, che è proseguito fino ad oggi. Questo fenomeno ha reso instabili i mercati a dicembre con blocchi e scioperi nel sud a vantaggio delle produzioni di importazione che hanno saputo riempire i vuoti di mercato senza ripercussioni per i consumatori.

Prosegue il trend favorevole iniziato nel 2021, in termini di volumi, per il canale "negozi di prossimità", anche se in leggero calo rispetto al 2020, che hanno visto aumentare le vendite. Prosegue il trend a salire anche per il canale "mercato rionale" che fa registrare un aumento dei flussi per l'aumento della frequentazione dei clienti che stanno premiando appunto tali format.

La tendenza delle merci in ingresso al CAR registra un dato pressoché in equilibrio con il 2020, anche in considerazione del prosieguo delle favorevoli condizioni climatiche.

Nei mercati continua ad essere altro lo standard qualitativo dei prodotti commercializzati anche grazie al proseguo alle attività di persuasione messe in campo da CAR con il proprio servizio ispettivo e dai Carabinieri Forestali, che hanno intensificato i controlli su tracciabilità delle merci e rispondenza alla qualità delle stesse. Sempre in aumento le Aziende del CAR che hanno scelto di diversificare il proprio lavoro, andando verso la certificazione delle proprie strutture e delle merci commercializzate. Si registrano delle virtuose esperienze interne con consegne dirette e vendite online

Il progetto di raffrescamento del Mercato Ortofrutticolo sta continuando nel 2021 ma con dei ritardi dovuti alla difficoltà di reperire materie prime per coibentazione (soprattutto parti di costruzione dei motori). L'aumento dei costi delle MP sta generando un raffreddamento da parte degli standisti che sono meno motivati alla iniziativa.

Relativamente al Mercato Ittico, nel 2021 si continuano a registrare aumenti medi dei consumi grazie alla ripresa della ristorazione, soprattutto in estate lungo i litorali, ma anche presso i negozi cittadini e nei mercati rionali. Molti operatori del CAR hanno sviluppato sinergie con i negozi di vicinato, con le pescherie, con gli ambulanti e con i banchi dei mercati rionali. L'Operatore del mercato ittico è sempre più orientato ad ampliare la gamma di servizi offerti al cliente (lavorazione di prodotto e servizi logistici).

È terminata nel 2021 la predisposizione della parte terminale del mercato che ha iniziato le sue attività con un operatore di primario livello nazionale che sta contribuendo a polarizzare i flussi (si pansi al salmone) verso il CAR anche a vantaggio degli altri operatori. CAR sta iniziando le procedure interne per lo sviluppo di un'area analoga prospiciente a quella su menzionata.

È partito nel 2021 un importante progetto con Borsa merci Telematica Italiana definito "FOOD HUB" che prevede una serie di iniziative volte al miglioramento del sistema Ittico nazionale, e quindi anche del MIT del CAR (cfr. par. 6.1. Sostenibilità di impresa - il CAR e la condivisione di valori all'interno della Rete Italmercati).

I Mercati del CAR hanno comunque tenuto solida la loro posizione nonostante la pandemia e l'aumento dei prezzi dell'energia. Ad inizio 2022 la inaspettata Guerra in Ucraina ha aggravato notevolmente la situazione con un rincaro dei prezzi delle materie prime. Ciò nonostante la Struttura tiene al momento ferma la sua posizione ma sono forti i rischi di cali dei margini che possono destabilizzare alcune aziende interne.

CAR sta attuando tutta una serie di iniziative per contenere tali perdite, come ad esempio lo slittamento dell'aumento ISTAT per numerosi contratti di locazioni e con il mancato aumento delle spese comuni generali a causa del caro energia sostenuto da CAR.

3.2. ATTIVITÀ CONNESSE E COMPLEMENTARI

Il Centro Agroalimentare Roma da diversi anni si distingue per un contesto stabile in cui le superfici interne a reddito, locate o concesse in diritto di superficie, risultano assegnate per una percentuale di circa il 98% rispetto al totale disponibile. Detto risultato è ancora più importante se si considera il contesto economico attuale nazionale ed internazionale che ha caratterizzato l'economia mondiale sin dal 2020 e che sta proseguendo anche nel 2022.

Un'espansione dei ricavi conseguente all'assegnazione del restante 2% di superficie locabile ha pertanto evidenziato da tempo una potenzialità di crescita limitata dalla stessa disponibilità di superfici.

<u>A tal fine il Centro ha avviato un ripensamento generale finalizzato a:</u>

- Difendere il ricavo già percepito, ad esempio attribuendo una maggiore attenzione alle esigenze dei clienti conduttori/concessionari;
- Cogliere e valorizzare le opportunità di crescita delle aziende interne;
- Incrementare la redditività del compendio immobiliare esistente attraverso la realizzazione di investimenti atti a modernizzare le strutture e alla trasformazione di spazi inizialmente non locabili in spazi locabili.

Il 2021 si è pertanto caratterizzato per una sensibile attenzione al reperimento di nuove opportunità di ricavo con particolare riferimento ai seguenti due temi:

1) Completamento delle Aree di espansione interne al Centro;
2) Valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente.

***

1) Aree di espansione interne al Centro

Negli anni è proseguito il positivo *iter* per la concessione di aree edificabili interne al CAR al fine di accogliere aziende del settore agroalimentare interessate alla realizzazione di fabbricati ad uso logistico alimentare. Attualmente sono in essere circa 20 le aziende concessionarie corrispondenti e lotti per un totale di circa mq 330.000. Residuano due piccole porzioni di circa 8.000 mq complessivi per le quali sono state indette due distinte manifestazioni di interesse finalizzate al reperimento di aziende interessate alla prenotazione per una futura locazione di spazi ad uso magazzino che il CAR ha in programma di edificare. Inoltre:

- Area originariamente adibita ad ospitare il Centro Carni: a seguito della decisione di indire una manifestazione per raccogliere l'interesse di aziende alimentari interessate alla concessione dell'intero lotto, è stata formalizzata l'assegnazione dell'area di circa mq 73.000 in favore del Gruppo Gros già presente all'interno del Centro con due precedenti costruzioni e che nel lotto in questione realizzerà un fabbricato ad uso logistico di circa mq 30.000. Ricevuto il permesso a costruire sono in corso i lavori di edificazione con una stima di ricavo annuale atteso per spese di gestione di circa 220.000 euro annui;

2) Valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente

Dall'analisi della redditività dei vari settori funzionali si è deciso di investire su una porzione del compendio immobiliare esistente al fine di incrementare i ricavi attesi attraverso l'adeguamento degli spazi in ragione dell'evoluzione della domanda, in particolare:

Mercato ortofrutticolo: CAR già dal 2020 ha proposto all'intero Mercato la possibilità di eseguire degli investimenti sulla struttura degli stand al fine di poter eseguire opere di coibentazione atte a garantire "la catena del freddo" delle merci in transito nei locali. Il costo dell'investimento è stato stabilito al 50% a carico del Car e per il restante 50% a carico del singolo operatore, quest'ultimo pagherà l'intervento secondo una rateizzazione contrattuale in 12 anni. La miglioria proposta, che è e resterà di proprietà del CAR, ha avuto un notevole successo. Già 20 sono i contratti per altrettanti stand per i quali l'intervento è stato ultimato

e molte altre aziende sono in attesa dell'avvio dei lavori. Si è convenuto di espandere, ricorrendone le condizioni di fattibilità, l'investimento anche sulle quattro estremità dei padiglioni presso aree aperte che saranno chiuse e coibentate anch'esse. Una porzione è stata ultimata e posta a reddito un'altra è in attesa dell'avvio dei lavori;

Mercato ittico: sono stati programmati due tipi di interventi:

- Coibentazione e restyling degli stand del mercato ittico secondo una logica a analoga a quella individuata per il mercato ortofrutticolo al fine di garantire la "catena del freddo";
- Trasformazione degli ultimi quatto stand ittici in strutture di logistica e lavorazione ittica in attesa che possano essere liberati gli spazi necessari

Centro Direzionale: lo stabile, come è noto offre tradizionalmente uffici e locali in locazione verso terzi. Nel 2021 per lo stabile sono emerse tendenze negative sulla domanda di uffici che ha iniziato a risentire dalla situazione economico mondiale molto difficile. Il Car ha reagito ed in prevenzione ha attivato iniziative volte a pubblicizzare lo stabile, anche su siti specializzati. Ciò ha consentito sia di promuovere l'edificio e sia di realizzare nuovi contratti frutto di detta promozione;

Albergo: nel corso del 2021, previa manifestazione di interesse, il Car ha selezionato un'azienda con la quale intraprendere l'iter di concessione in diritto di superficie di un lotto di terreno, in prossimità dell'edificio Direzionale, per l'edificazione di una struttura alberghiera;

Casale "casaletti": nel corso del 2022 il Car ha in programma di indire una manifestazione per la futura locazione di un casale di inizio 900 ubicato in prossimità della collina dietro il Centro Ingressi.

Chiuso l'anno 2021, il Centro Agroalimentare Roma per l'esercizio 2022 intende perseguire gli scenari evolutivi descritti nel Piano industriale quale guida di opportunità di crescita e di sviluppo.

3.3. LE SFIDE PER IL 2022

L'esercizio in corso si muove in un contesto indubbiamente molto difficile e pieno di incertezze derivanti da diversi fattori: nCovid, guerra crisi energetica etc... Restano in animo quegli obiettivi ambiziosi di crescita fisica, economica e patrimoniale ed in particolare quello di consolidare il Centro Agroalimentare Roma come primo Hub logistico Italiano ed il terzo in Europa nella sua funzione di distribuzione del food.

L'attività del Centro Agroalimentare Roma si sta muovendo in continuità con gli obiettivi e il lavoro previsto nel BP 2021-2024. Diverse attività anche se sfidanti come accennato pocanzi sono state rallentate mentre altre hanno già superato la fase di start-up.

La parola chiave che la pandemia mondiale ha portato è senz'altro "cambiamento", abbiamo assistito ad un cambio repentino delle abitudini di vendita, consumo e distribuzione sia nel campo domestico, extradomestico e B2B.

Chiuso l'anno 2021 per l'esercizio 2022 si intende perseguire gli scenari evolutivi descritti nel Piano industriale, quale guida di opportunità di crescita e di sviluppo:

1) La sfida nonché l'obiettivo più strategico per la crescita del Centro Agroalimentare Roma è il progetto di Ampliamento, un aumento dimensionale per il momento di circa 62 ettari. È la possibilità di ampliare il numero, tipologia e qualità dei servizi offerti direttamente dal CAR ed indirettamente dai clienti che si insedieranno presso la nuova area. La sfida ricade nella progettazione dell'area in uno sviluppo del costruito sostenibile a basso impatto ambientale e nella tempistica di realizzazione di tutto il progetto. Tutto l'iter amministrativo sarà concluso entro il 2022:

2) nell'ambito dei Mercati rinnovare il patto con le rappresentanze degli operatori per favorire una condivisione sempre più profonda delle scelte e soprattutto per favorire la crescita delle migliori energie, un adeguato ricambio generazionale non disgiunto da una apertura verso le migliori realtà imprenditoriali presenti a livello continentale nei settori di riferimento;

3) continuare un'azione mirata allo sviluppo di nuove filiere nell'ambito dell'agroalimentare (il biologico, la carne, il vino, l'olio), sicuramente non la realizzazione di veri e propri "mercati all'ingrosso" ma quantomeno ampliare la gamma di prodotti venduti presso il CAR così da consolidarsi come polo di riferimento nel settore food in tutti i canali di acquisto. Tale sviluppo è fortemente legato al progetto di Ampliamento;

4) dotarsi di un sistema di vendita online, un marketplace, in forma diretta, indiretta o addirittura a livello nazionale

5) consolidare la leadership Italiana del Centro Agroalimentare Roma ma, soprattutto, promuovere ancora di più il processo di internazionalizzazione che ha portato il Centro Agroalimentare Roma a diventare negli ultimi anni un riferimento a livello Europeo.

A queste sfide il Centro Agroalimentare Roma deve saper rispondere attraverso l'attivazione di investimenti di valenza strategica per ogni macro-attività previste nel BP 21-24. Si tratta in particolare:

A) di completare il programma di sviluppo dell'attuale comprensorio Centro Agroalimentare Roma in forma diretta ed indiretta, secondo i programmi condivisi nel planivolumetrico in corso di realizzazione;

B) di recuperare redditività per i settori funzionali che dimostrano maggiori difficoltà (Centro Direzionale, Mercato Ittico, Mezzelune MOF etc.), attraverso misure strutturali e organizzative;

C) nel settore ortofrutta è avviato il progetto per il miglioramento delle temperature e delle conservazioni dei prodotti. Nel 2022 si deve pensare al medesimo investimento anche per il comparto ittico preventivamente condiviso anche con gli operatori;

D) rimanendo nel settore ittico l'investimento prevalente è quello mirato ad aumentare gli spazi logistici e di lavorazione/trasformazione all'interno del Mercato. A tale riguardo si svilupperà un progetto condiviso anche con gli operatori;

E) soprattutto, occorre investire nell'ambizioso programma per lo sviluppo del Centro Agroalimentare Roma attraverso l'implementazione di una piattaforma decentrata rispetto all'attuale area per la piccola e media distribuzione tradizionale ed organizzata;

4. ACCADIMENTI ED ELEMENTI SIGNIFICATIVI CHE HANNO CARATTERIZZATO L'ATTIVITA' DEL CONSIGLIO DI CAR SCPA NEL 2021 E NEI PRMI MESI DEL 2022

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

4.1. AMBITO ISTITUZIONALE

Come noto l'aspetto che maggiormente ha caratterizzato le attività istituzionali di CAR nel corso del 2021 è quello riguardante il progetto di espansione e sviluppo della struttura, a partire dalle contermini.

Si è trattato di incontri istituzionali con la Regione Lazio, la Città Metropolitana di Roma Capitale (CM) e con il Comune di Guidonia (CG), nonché con alcuni degli Enti coinvolti nell'esecuzione del progetto.

Nel mese di gennaio il Consiglio ha preso atto della conclusione delle indagini territoriali finalizzate alla verifica preliminare dell'esistenza di presenze archeologiche interferenti con la realizzazione del progetto di ampliamento. Una indagine importante finalizzata alla redazione della documentazione archeologica da presentarsi in Conferenza dei servizi per il cambio di destinazione urbanistica e l'approvazione del Piano Generale relativo all'ampliamento del Centro.

Contemporaneamente il Consiglio di Amministrazione è stato chiamato a prendere visione dell'istanza per l'accordo di insediamento e sviluppo previsto all'art. 4 della L.R. 28/19 ritenendo, a fronte della richiesta del Comune di Guidonia di tornare a vagliare l'ipotesi di edificare l'opera sui terreni già di proprietà ASL, di attendere gli esiti dell'approfondimento.

Nel mese di febbraio il Consiglio di Amministrazione ha esaminato il Protocollo di Intesa tra Regione Lazio, Comune di Guidonia Montecelio, ASL Roma 5, CAR ScpA volto a recepire le diverse istanze ed a lasciare la possibilità di rivedere, in una fase successiva, l'acquisizione dei terreni di proprietà ASL. Nella stessa adunanza il Consiglio ha proceduto con l'approvazione del Protocollo, altresì affidando mandato alla Presidenza ed alla Direzione la sua sottoscrizione.

Nel frattempo il Consiglio, a tutela del buon esito della procedura stante i decreti emergenziali che avevano sospeso le procedure necessarie all'espletamento delle pratiche amministrative, nel mese di aprile ha deliberato, nell'ambito del contratto preliminare di compravendita sottoscritto tra CAR e Nuova Guidonia Srl, di chiedere la proroga automatica di sei mesi rispetto ai termini già previsti, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4) comma 2) dello stesso.

Ne è conseguita la delibera da parte del Comune di Guidonia Montecelio dell'atto di indirizzo per la valorizzazione di un ambito strategico produttivo in Loc. Tavernelle, ovvero per la sottoscrizione del Protocollo d'Intesa con Regione Lazio e Città Metropolitana di Roma Capitale, finalizzato ad individuare gli indirizzi di programmazione per la composizione di un piano di valorizzazione dell'ambito Tavernelle.

Nel mese di maggio la visita del Sottosegretario al MIPAAF Senatore Francesco Battistoni, che ha positivamente colto le grandi potenzialità della struttura CAR e, tra le altre cose, ha ritenuto utile l'avvio di un Tavolo di confronto in particolare con il comparto ittico, stante la delega allo stesso attribuita in via esclusiva dal Ministro Patuanelli.

Nel mese di maggio il Consiglio di Amministrazione, monitorato lo stato di andamento del progetto di ampliamento, ha preso atto della necessità di procedere ad avviare le attività relative alla redazione del Piano Particolareggiato in variante PRG e quindi all'individuazione del progettista chiamato a sviluppare il *concept* del nuovo *Food Hub*.

Nello stesso periodo ed in coerenza con quanto sopra il Consiglio di Amministrazione ha proceduto ad approvare il nuovo Piano Strategico Industriale 2021 – 2024 con particolare riguardo all'attuale assetto, stante che per l'ampliamento si rimanda ad una prossima ed apposita edizione di Piano.

L'Assemblea dei soci, convocata nel mese di giugno, ha preso in esame il nuovo Business Plan CAR 2021 – 2024, già approvato per quanto di competenza dal Consiglio di Amministrazione il 18 maggio.

L'Assemblea ha ritenuto che il nuovo Piano Industriale 2021-2024 rappresenti un elemento di svolta in quanto vi vengono prese in considerazione attività strategiche importanti per lo sviluppo sostenibile e digitale della struttura, per la sua integrazione con il territorio e per la vendita ed il miglioramento dei servizi offerti. Il tutto ricollegato al solo perimetro attuale del Centro Agroalimentare Roma. Rileva altresì che l'analisi di benchmark con i partner Europei fa emergere chiaramente una differenza sostanziale di performance economica riconducibile quasi esclusivamente alle minori dimensioni del CAR ed alla mancanza di servizi a valore aggiunto realizzabili con il "progetto di ampliamento". Con tali premesse ha deliberato di condividere gli indirizzi del documento ed ha conferito mandato agli Amministratori di dare immediato corso a procedere con le attività strategiche fattorizzate nel Piano Industriale 2021-2024, utili al conseguimento degli obiettivi strategici ivi individuati, privilegiando quelli maggiormente attinenti al core business aziendale.

Per quanto attiene il "progetto di ampliamento" l'Assemblea, nella stessa seduta, ha preso atto della memoria appositamente redatta secondo l'impegno a suo tempo assunto di fornire una puntuale informativa ai soci in merito allo stesso progetto.

Nei mesi successivi si è proceduto con la redazione dello studio di pre-fattibilità per il piano di ampliamento, concept del nuovo HUB, e con la redazione del Masterplan che prende in esame l'ipotesi della nuova distribuzione del complesso contenente il Piano Particolareggiato in Variante al PRG ed il rapporto ambientale (VAS).

Alla fine di luglio è stata inviata alla Regione Lazio la documentazione richiesta e necessaria alla definizione dell'Accordo di Insediamento e Sviluppo, in conformità alle previsioni della Legge Regionale 28/2019. Con riferimento ai comparti su cui avviare il progetto, ovvero il comparto B ed il comparto C1, il Consiglio ha preso in esame i tratti salienti dell'Accordo di Programma e gli esiti delle attività del gruppo di lavoro il cui executive è la Protos. Il

Consiglio ha preso altresì in esame la matrice dei rischi classificati sulla base dei possibili impatti sui tempi di svolgimento e sui costi da sostenersi nonché sulle probabilità di accadimento. Tra i documenti presi in esame quello riguardante l'analisi preliminare di fattibilità economico – finanziaria di cui all'ipotesi "Caso Base".

Nel mese di ottobre, in conformità agli atti assunti, il Consiglio di Amministrazione ha preso in esame il Project Management Report n.1 redatto dal Technical Advisory preposto.

Nel mese di novembre il Consiglio ha proseguito con la disamina della documentazione puntualmente sottoposta al vaglio delle adunanze. Trattasi nello specifico di diverse ipotesi poste quale base del modello già utilizzato ed approvato e delle stime legate ai diversi scenari, ovvero alle opportunità di sviluppo immobiliare per quanto attiene ricavi e costi operativi, imposte, capitale circolare, investimenti e struttura di capitale. Sono state altresì prese in esame le due fonti che, poste a confronto, ancora non prendono in considerazione le provviste di cui al PNRR che si auspica possano nel prossimo futuro generare istanze formali.

Nel mese di dicembre il Consiglio ha preso in esame gli esiti della Relazione Tecnica realizzata a cura del *project management* ed il cronoprogramma degli appuntamenti che attendono al perfezionamento della procedura. Approvato lo schema di studio di fattibilità economico – finanziario che dovrà essere, una volta perfezionato, allegato alla lettera di convocazione dell'Assemblea Straordinaria necessaria all'aumento del capitale sociale, il Consiglio ha deliberato positivamente in merito alla stessa, al fine di poter adempiere formalmente alla richiesta verso i soci di un aumento di capitale, nella misura che sarà definita in una imminente assemblea straordinaria, destinato al progetto di ampliamento del Centro Agroalimentare, da offrire in sottoscrizione in proporzione alle partecipazioni possedute e collocato presso terzi per la parte non sottoscritta dai soci stessi.

Passando all'esercizio corrente vi è l'obbligo di richiamare, sia pure sinteticamente, i passaggi che hanno caratterizzato questi primi mesi di attività.

Prima dell'apertura della Conferenza dei Servizi Preliminare si è proceduto a portare in approvazione al Consiglio di Amministrazione nel mese di gennaio '22 la documentazione necessaria alla stessa apertura, quale Studio di fattibilità, studio finanziario ed i vari elaborati tecnici.

Durante la Conferenza dei Servizi Preliminare, conclusasi nel mese di marzo, sono state ricevute 11 indicazioni/pareri dagli enti coinvolti. Ciò ha comportato un processo di adeguamento del piano attuativo in variante con le indicazioni ricevute.

Previa approvazione del Consiglio di Amministrazione, nel mese di marzo è stata bandita una manifestazione per la ricerca di operatori interessati all'insediamento ed allo sviluppo immobiliare. Ciò si è reso necessario stante il forte interesse rilevato da parte di diversi soggetti nei confronti dello sviluppo immobiliare nell'area di ampliamento.

Giusto indirizzo del Consiglio di Amministrazione, ai primi di aprile sono stati inviati al Comune di Guidonia tutti gli elaborati inerenti il piano attuativo in variante al PRG, al fine di procedere all'adozione della variante. Tra gli elaborati tecnici consegnati il Rapporto Preliminare ambientale di assoggettabilità a VIA e VAS, il Calcolo sommario della spesa, le NTA (Norme tecniche di attuative), la Relazione Geologica, lo Studio trasportistico ecc.

Successivamente il Comune di Guidonia, prima di procedere alla delibera dell'adozione della variante, ha richiesto mediante lettera formale a CAR ricevuta il giorno 13 aprile di confermare, con atto d'obbligo da integrarsi prima della Conferenza dei servizi decisoria, la volontà di cedere a soggetto pubblico da definirsi, la fascia di rispetto denominata sub comparto 1. Tale area ha lo scopo di sviluppare un parco naturalistico a servizio della collettività. La realizzazione e gestione del parco sarà definita con un protocollo d'intesa o nella convenzione da sottoscrivere prima della fine della CdSD (Conferenza dei servizi decisoria), anche se è intenzione del Comune farlo fare a CAR.

CAR ha confermato, con nota formale inviata il 14 aprile, la disponibilità alla cessione gratuita a mezzo di atto di impegno delle aree da valorizzare quale patrimonio collettivo ed ha inviato il prospetto per il calcolo del contributo straordinario come risultante degli elementi disponibili presi in considerazione.

Nel mese di aprile è stato redatto ed inviato il definitivo dello Schema di Convenzione Provvisorio con le modifiche autorizzate dal Comune di Guidonia. Stante la richiesta da parte dello stesso Ente, per il proseguo dell'iter amministrativo, di prevedere la cessione dell'area vocata a parco naturalistico non più a soggetto pubblico qualsiasi ma direttamente al Comune di Guidonia, alcuni aspetti sommari sulla gestione e realizzazione del parco sono stati inseriti nello schema di convenzione provvisoria.

Di conseguenza tutti gli elaborati aggiornati, presentati per l'adozione della variante comprese le NTA, sono state portate in visione al Consiglio di Amministrazione.

Il Consiglio Comunale di Guidonia Montecelio ha proceduto all'approvazione dell'adozione della variante il giorno 26 aprile u.s.

Allo stato il Consiglio sta procedendo agli atti di pertinenza per procedere al versamento di una prima somma economica pari ad euro 1,5 mln al proprietario del terreno oggetto

dell'ampliamento, come previsto dal preliminare di vendita, ed al contempo alla negoziazione di una nuova proroga del preliminare di vendita che scade a giugno 2022.

Anche se l'impegno profuso per portare avanti il progetto di ampliamento del CAR sia stato prevalente rispetto al resto, molte altre attività istituzionali sono state comunque portate avanti. Tra queste basti citare la partecipazione alla Cabina di Regia interna all'Amministrazione comunale sulle verticalizzazioni agroalimentari di cui alla redazione del Piano Strategico Agricolo ed Alimentare di Roma Capitale, che ha portato CAR a far parte del Business Council per la filiera Agrifood.

Oltre alla visita del Sottosegretario Francesco Battistoni, sopra menzionata, numerosi sono stati gli appuntamenti di rappresentanti istituzionali che si sono recati al Centro Agroalimentare per eventi e/o incontri conoscitivi.

Nel mese di aprile la stessa è stata anticipata da quella del Ministro Stefano Patuanelli, che ha voluto proseguire sulla scia del precedente Ministro Bellanova nel tenere saldi i rapporti con la govenarce Italmercati tanto che, a far data da questo incontro, molti altri appuntamenti sono seguiti sia presso il Ministero che in altre sedi in occasione di eventi dove il Ministero dell'Agricoltura è stato chiamato quale shareholder di rilievo.

Occasioni importanti per CAR – macrostruttura di riferimento nel panorama nazionale – che conferiscono sempre maggiori meriti all'HUB, sia sotto il profilo reputazionale che fattuale.

Si annotano a settembre la visita del candidato sindaco Roberto Gualtieri, quella del Presidente dell'ARSIAL Mario Ciarla, della neo eletta Assessore alle Attività Produttive di Roma Capitale Monica Lucarelli.

Tra i tanti appuntamenti divulgativi con i principali stakeholder Arsial, Borsa Merci Telematica, Unioncamere, Direzione Ministero Agricoltura in particolare per gli aspetti produttivi della pesca, FAO, FEBA, ecc.

Quale appuntamento assembleare per circostanze diverse dall'ampliamento si annota quello del mese di giugno per l'approvazione della proposta di bilancio 2020 e la nomina dei membri del Collegio Sindacale, che ha visto riconfermate le persone della Presidente Caterina Giomi e del Sindaco Anna De Toni, oltre al conferimento dell'incarico di revisione legale alla Ria Grant Thornton.

Nel mese di luglio l'adunanza assembleare ha infine nominato il Sindaco Pietro Leuci quale membro effettivo del rinnovato Collegio Sindacale, perfezionandone così la composizione.

4.2. AMBITO AMMINISTRATIVO

Nel corso del 2021 si è iniziato a prendere contezza della prassi sempre più consolidata da parte degli Uffici alle Partecipate degli Enti soci, in particolare di Roma Capitale, di considerare CAR destinataria di note con contenuti, richiami ed atti di indirizzo che, a ragione dei pareri all'uopo richiesti e condivisi con il Consiglio, il Collegio e l'Organismo di Vigilanza, sembrano esulare dalle competenze e responsabilità di CAR ScpA. Fermo che quando possibile ed a titolo volontario gli Uffici hanno sempre risposto esibendo informazioni e chiarimenti, il Consiglio di Amministrazione, ritenendo che l'argomento meriti di essere approfondito, ha richiamato sul caso l'interessamento, oltre che come noto dell'Organismo di Vigilanza, anche degli altri soci pubblici di CAR ScpA ai quali Roma Capitale ha rappresentato altresì la necessità di pervenire alla sottoscrizione di Patti Parasociali che disciplinino le modalità per l'esercizio del controllo da parte dei Soci pubblici.

Allo stato sono in corso di perfezionamento gli atti propedeutici alla proposta verso i Soci di uno schema di patti parasociali e si è stabilito che, nel frattempo, la proposta di bilancio 2021 veda tra il corredo documentale posto all'approvazione dei soci la Relazione sul Governo Societario di cui al programma di valutazione del rischio di crisi aziendale (ex art. 6, co. 2 e 4, D.Lgs. 175/2016).

Tra le diverse attività ordinarie si annotano le riedizioni, a fronte delle continue rinnovate e sopraggiunte esigenze, anche di natura normativa, di tre Regolamenti di CAR ScpA.

Nel mese di marzo il Consiglio di Amministrazione ha deliberato il nuovo editing del "Regolamento per l'assegnazione di stand nel Mercato Ortofrutticolo ed Ittico" e contestualmente, giusto indirizzo del Comitato Operativo, ha deliberato favorevolmente la stesura di due ulteriori Regolamenti di cui il primo atto a regolamentare modifiche societarie e contrattuali straordinarie quali: cessioni di ramo d'azienda e cessioni di azienda, fusioni per incorporazione, conferimento di ramo d'azienda, cessione del contratto di locazione, cessione di quote societarie di maggioranza ed anche di minoranza quando comportino la formazione di nuove maggioranze. Il secondo Regolamento ha riguardato nello specifico le cessioni di contratto di locazione in favore di parenti di primo grado. Si è trattato, in tutti e tre i casi, di Regolamenti da intendersi attuativi dei contratti stipulati e pertanto da richiamarsi nello stesso corpo del contratto.

Si è trattato di un passaggio importante e fondamentale, frutto di una politica di sostegno e vicinanza a quegli operatori che vedono i propri figli proseguire le attività di famiglia. Una particolare promozione a questo scopo dedicata "New Generation CAR", così da stimolare un ricambio generazionale tanto atteso quanto interessante, trattandosi di nuove leve spesso con titoli di studio accademici o comunque molto preparate.

A giugno il Consiglio di Amministrazione ha deliberato, a motivo dell'inerzia del concessionario, di risolvere il contratto a mezzo del quale era stata assegnata a Fincompesca Srl l'area ove costruire ed avviare una struttura alberghiera. Giusto ritorno in possesso dell'area il Consiglio ha altresì deliberato di avviare una nuova manifestazione di interesse con la medesima finalità della precedente, ovvero finalizzata ad accogliere un servizio alberghiero, non presente nelle immediate vicinanze, a supporto anche dell'utenza del Centro.

Nel mese di luglio il Consiglio di Amministrazione ha deliberato favorevolmente di assegnare in diritto di superficie alla F.lli Staltari Sud Srl la particella n. 301, al fine di realizzare un fabbricato di almeno oltre 2.000 mq da adibire alle attività di cui all'atto di impegno 4 marzo 2021.

Nel mese di ottobre il Consiglio di Amministrazione ha deliberato altresì di bandire una manifestazione di interesse, sempre giuste previsioni del Piano Industriale – voce 1 – aumento di ricavi CAR, per un'ulteriore area finalizzata alla locazione di immobili di futura edificazione con destinazione d'uso industriale e logistico – alimentare e/o lavorazione di prodotti sempre alimentari. Quest'ultima, in particolare, per dare corso ad una indagine di mercato trasparente, volta a cogliere tutte le potenzialità delle aree suddette. Gli esiti di suddette manifestazioni sono al momento in cui si redige la presente relazione, ancora sospese per l'area L4 (industriale/logistico), mentre per l'area H1 (industriale/logistico), è stato formalizzato un atto di impegno per una porzione di circa mille metri quadri. Per l'area A1 (alberghiera), è in corso un approfondimento sul soggetto che ha manifestato interesse.

Per quanto riguarda il contenzioso formatosi nell'anno 2021, deve rilevarsi come in detto anno siano state proposte solo sette domande giudiziarie di risarcimento danni di terzi, nei confronti della Società, per importi ben inferiori a 5 mila euro ciascuna. Oltretutto, sei di queste sette azioni sono state definite in via bonaria con un impegno di spesa minimo per la Società (poco più di mille euro per ogni giudizio, comprensivo delle spese legali).

4.3. AMBITO PROMOZIONALE

Nel corso del 2021 gli eventi hanno ancora risentito delle limitazioni imposte dai provvedimenti per il contenimento della pandemia da Covid-19.

Si è cercato tuttavia di mantenere una certa continuità almeno con le attività ricorrenti. Tra queste la celebrazione della messa solenne del mese mariano nel 2021 celebrata dal Cardinale Peter Turkson, Prefetto Del Dicastero Per lo Sviluppo Umano Integrale; la celebrazione della Giornata Mondiale dei Donatori Sangue, in collaborazione con Avis Guidonia a fronte del Protocollo sottoscritto e per il quale è stata prodotta la stampa

dell'opuscolo "Vita Sana Fa Buon Sangue"; l'aperitivo incontro con i giovani imprenditori del CAR – New Generation CAR.

Inoltre attività di promozione volte ha coinvolgere il settore ho.re.ca hanno riguardato il settore food. La manifestazione Excellence a Roma (10-13 novembre) nella quale il CAR ha coinvolto grossisti e produttori ortofrutticoli ed ittici, è stata una quattro giorni che ha acceso i riflettori sui grandi temi del made in Italy enogastronomico ed ha ospitato cooking show, tavole rotonde, degustazioni, talk show, incontri B2B e B2C, ma anche cuochi e realtà aziendali tra i più importanti del settore a livello nazionale e internazionale.

Protagonista in questa circostanza il Protocollo d'Intesa siglato tra il Centro Agroalimentare Roma, la Federazione Italiana Pubblici Esercizi – Confcommercio Roma (FIPE) e la Federazione Italiana Esercenti Pubblici e Turistici – Confesercenti Roma (FIEPET), che ha permesso di avviare azioni mirate e sinergiche per lo sviluppo della filiera enogastronomica del Lazio e delle economie territoriali.

Altre attività di promozione hanno voluto coinvolgere il settore ho.re.ca ed hanno riguardato più da vicino il food. Roma Baccalà (8-11 settembre) è stata la manifestazione incentrata sulla cultura e la tradizione gastronomica italiana, che nelle sue diverse forme culinarie ha alla base questo pesce salato. Un viaggio gastronomico tra tradizione e innovazione. Ostissimi, l'Associazione degli Osti di Roma ha animato questa edizione di "Roma Baccalà", proposto in mille varianti a pranzo e a cena. Quattro giorni dedicati alle sue connessioni tra cibo, religione, storia, miti e casualità. Un terreno su cui il Mercato Ittico del Centro Agroalimentare Roma ha giocato un ruolo da protagonista.

Pop-Olio (4-5 dicembre), format culturale itinerante, che insieme agli olivicoltori e in particolare a quelli della Regione Lazio e agli esperti di settore, ha accompagnato le persone alla scoperta dell'olio nuovo e agli abbinamenti ai prodotti agroalimentari del Centro Agroalimentare Roma grazie anche ai consigli ed alla presenza di un gastronomo del CAR.

Pesce in Piazza (Roma 21 – 23 dicembre) prima edizione di questa manifestazione culturale e divulgativa per valorizzare il pesce della biodiversità dei nostri mari e per promuovere il consumo consapevole. Il CAR ha collaborato all'organizzazione di questo evento per portare il Mercato Ittico e le sue eccellenze nelle piazze della Capitale. Incontri, assaggi, laboratori, momenti multimediali hanno animato questa manifestazione che ha permesso ai suoi visitatori di sviluppare una maggiore conoscenza sul futuro dei mari, sul pesce di specie e sulla biodiversità marina.

Nei primi mesi del 2022 già si contano altri eventi importanti tra cui, i principali, quello tenutosi in occasione della prima fiera del carciofo romanesco presso Portico d'Ottavia e la Fiera Mondiale Campionaria del Peperoncino a Rieti.

4.4. ATTIVITA' ISTTUZIONALI, DI INTERNAZIONALIZZAZIONE ED ALTRI ACCADIMENTI

Il CAR nel 2021 ha continuato l'attività di internazionalizzazione iniziata nel 2020. Il lavoro che si è svolto si è incentrato sia a livello istituzionale che di consulting. In particolare, sono stati portati avanti i progetti internazionali con il WUWM, Gruppo Europeo volti a dare il giusto risalto ai Mercati all'Ingrosso all'interne della filiera distributiva agroalimentare. Sotto l'aspetto dell'attività di consulting si è proceduto a perfezionare l'accordo con la società Tunisina promotrice della gara internazionale SOMAPROC (Società di gestione), ed il consorzio CAR – SIGMA. Il progetto prevede la realizzazione di una piattaforma distributiva presso Sidi Bouzid. Tale attività ha interessato un approfondimento dello studio di fattibilità tecnico economico già in essere sotto gli aspetti legali, gestionali, fiscali, finanziario, marketing e di design. Tale studio si suddivide in due componenti, la prima è stata consegnata a fine del 2021 e successivamente ha subito delle richieste di modifica ed integrazione per aspetti originariamente non previsti.

Il mondo del consulting non è stato favorito dal nCovid-19 che ha avuto molto ripercussioni anche sull'annualità 2021, impedendone i viaggi di lavoro ed i tender internazionali. Nonostante ciò si è proceduto a prendere contatto con la PA e/o società promotrici di investimenti per la realizzazione di Mercati all'ingrosso presso la Macedonia del Nord ed il Mozambico.

Un appuntamento internazionale occorso a mantenere alta l'attenzione all'interno della componente mondiale del Gruppo Europeo è stato quello tenutosi a Barcellona nel mese di ottobre. Un fitto ordine del giorno e l'unanime intenzione di rilanciare una serie di azioni verso la Comunità Europea hanno delineato l'esigenza di un sempre più diretto coinvolgimento dei Mercati, indispensabile per dare contezza del lavoro che si sta facendo e dello stato di attuazione degli obiettivi prefissi.

Nel mese di giugno si è tenuto il Congresso Mondiale del WUWM, già previsto nel 2020, a Firenze. Nonostante le difficoltà – le adesioni sono state contingentate – il programma degli incontri e le tematiche affrontate hanno suscitato grande interesse facendo così registrare il "*sold out*". La presenza di rappresentanti del governo, tra i quali il sindaco di Firenze Dario Nardella, ha dato la giusta soddisfazione agli sforzi sostenuti per la realizzazione del Congresso.

E' continuata la partecipazione di CAR, a mezzo di Italmercati, in presenza e a distanza, a numerosi convegni di altissimo profilo, al Tavolo dell'Ortofrutta Nazionale, al Working Group on Food Loss and Waste Law – Throughout the value chain istituiti presso il MIPAF e presso FAO, ai convegni organizzati in occasione della Giornata Mondiale dell'Alimentazione.

CAR quale Mercato di riferimento della Rete Italmercati non ha altresì mancato di celebrare il 2021 quale anno internazionale dell'ortofrutta con una serie di appuntamenti, sia in Italia che all'estero nel corso delle fiere dedicate al settore, insieme a FEBA con il coordinamento della Federazione Nazionale di Banco Alimentare.

Per quanto attiene in particolare il settore fieristico il rallentamento della situazione di emergenza sanitaria mondiale ancora in atto, ha permesso nel 2021 lo svolgimento di due sole manifestazioni la Macfrut di Rimini e la Fruit Attraction di Madrid. Macfrut svoltasi dal 7 al 9 settembre, dove Italmercati ha partecipato con un proprio spazio condiviso con Fedagromercati, è stata la prima fiera internazionale dell'ortofrutta in presenza, dopo oltre un anno e mezzo di relazioni virtuali dove la grande voglia di tornare a relazioni 'normali' in presenza è stata tangibile. In questo contesto in occasione dell'Anno Internazionale della Frutta e della Verdura (AIFV) - proclamato dall'Assemblea Generale dell'ONU - Italmercati ed European Food Banks Federation (FEBA) hanno organizzano un convegno intitolato "Frutta e verdura per lo sviluppo della persona: non sprechiamola!".

Il dibattito che ne è conseguito ha avuto un duplice obiettivo. Da un lato quello di consolidare la collaborazione tra gli operatori, i gestori dei mercati e il terzo settore riguardo il recupero a scopi sociali e dall'altro quello di approfondire l'importanza di frutta e verdura per la nutrizione e il sano sviluppo della persona. Hanno portato il loro contributo anche la Fondazione Comitans e il Ministero delle Politiche Agroalimentari e Forestali.

Alla Fruit Attraction di Madrid, (5 – 7 ottobre) si è respirato un clima di fiducia iniziato già a settembre nella precedente manifestazione ed ha segnato un nuovo inizio per il settore fiere del comparto ortofrutticolo internazionale. E' proseguita anche qui la collaborazione tra Italmercati – CAR e European Food Banks Federation (FEBA) dove hanno potuto proseguire nella condivisione di esempi di buone pratiche con l'obiettivo di accrescere la sensibilizzazione dell'importanza di frutta e verdura e favorirne il recupero e la ridistribuzione.

Tutte le attività su menzionate, che possono riferirsi volte all'esternalizzazione della struttura, sono state accompagnate e sostenute da una fitta rete mediatica tra cui la cosiddetta "comunicazione social". Data la creazione dei canali Youtube, Facebook, Instagram, il portare del CAR è stato visualizzato 287.636 volte nell'arco dell'anno (l'8,5% in più rispetto all'anno precedente), da oltre 97.852. IP unici (+20,5% rispetto all'anno precedente). Per quanto riguarda Facebook vi è una fanbase di circa 10.096 utenti che seguono la pagina dove vengono pubblicate almeno 2 news a settimana. Ultimo ma non meno importante l'opinione di CAR ScpA sul motore di ricerca Google che ha aumentato il numero delle valutazioni di oltre il 90% arrivando ad oltre 853 con un punteggio medio pari a 4,1 su 5.

SITUAZIONE ECONOMICA, PATRIMONIALE E FINANZIARIA
5.1 ANDAMENTO ECONOMICO

L'esercizio 2021, per il decimo anno consecutivo, chiude con un utile, che ammonta ad euro 968.495. L'utile ante imposte è risultato pari ad euro 1.607.859, in aumento rispetto al precedente esercizio.
Pur in un contesto difficile come quello del 2021, vi è stato un incremento del "Valore della Produzione". I "Costi di Produzione" si sono incrementati, rispetto al precedente esercizio, per maggiori ammortamenti delle immobilizzazioni materiali dovuti agli investimenti effettuati al fine di migliorare i servizi offerti e per altre voci indipendenti dalla "programmazione aziendale" (svalutazione crediti, consumi per utenze e poste straordinarie). La seguente tavola riporta il conto economico relativo agli esercizi 2021 e 2020 in forma riclassificata al fine di evidenziare i margini economici progressivi. Nell'ambito del Conto Economico sono state estrapolate le componenti di reddito di natura eccezionale (straordinarie) ed evidenziate separatamente in quanto non attinenti alla gestione operativa ordinaria.

	2021	%	2020	%
Valore della produzione	**17.365.330**	**100%**	**16.630.490**	**100%**
Costi per materie prime, suss. etc.	(16.207)	-0,1%	(11.254)	-0,1%
Costi per servizi	(9.927.620)	-57,2%	(9.565.885)	-57,5%
Costi per godim. beni di terzi	(42.472)	-0,2%	(41.161)	-0,2%
Valore aggiunto	**7.379.031**	**42,5%**	**7.012.190**	**42,2%**
Costi per il personale	(2.238.302)	-12,9%	(2.302.936)	-13,8%
Oneri diversi di gestione	(688.257)	-4,0%	(592.560)	-3,6%
Margine operativo lordo	**4.452.472**	**25,6%**	**4.116.694**	**24,8%**
Ammortamenti Immob. Immateriali	(373.519)	-2,2%	(516.731)	-3,1%
Ammortamenti Immob. Materiali	(1.730.518)	-10,0%	(1.654.663)	-9,9%
Svalutazione crediti	(397.518)	-2,3%	(170.404)	-1,0%
Accantonamenti per rischi	(500.000)	-2,9%	(626.953)	-3,8%
Reddito operativo	**1.450.917**	**8,4%**	**1.147.943**	**6,9%**
Proventi finanziari	*102.727*	*0,6%*	*202.000*	*1,2%*
Oneri finanziari	*(210.445)*	*-1,2%*	*(240.240)*	*-1,4%*
Saldo proventi e oneri finanziari	**(107.718)**	**-0,6%**	**(38.240)**	**-0,2%**
Proventi/(Oneri) straordinari	264.660	1,5%	477.393	2,9%
Risultato ante imposte	**1.607.859**	**9,3%**	**1.587.096**	**9,5%**
Imposte correnti e differite	(621.364)	-3,6%	(512.220)	-3,1%
Risultato netto d'esercizio	**986.495**	**5,7%**	**1.074.876**	**6,5%**

A livello di risultati intermedi, il Margine Operativo Lordo in aumento rispetto al 2020 sia in termini assoluti che in termini di incidenza rispetto al Valore della Produzione. Il Reddito Operativo, individuato come differenza tra Valore della Produzione e Costi della Produzione, si attesta a circa 1,5 milioni di euro con una incidenza sul valore della produzione pari al 8,4%, anch'esso in aumento rispetto all'esercizio precedente.

L'utile d'esercizio è in lieve diminuzione rispetto all'esercizio precedente, principalmente per il minor risultato della gestione straordinaria e per un incremento delle imposte legate all'imponibilità di talune voci di costo. L'utile d'esercizio ha permesso al Patrimonio Netto di superare la soglia dei 56 milioni di euro mentre i debiti sono in continua e sostanziale riduzione (-10,2% circa rispetto al 2020). In questo contesto, particolarmente significativi rilevano gli indicatori di bilancio relativi all'area economica, in miglioramento rispetto al precedente esercizio.

Indici di redditività	2021	2020
ROE (Risultato netto\(PN t + PN t-1)\2)	1,77%	1,96%
ROI (Redd. operativo\ capitale investito netto operativo)	2,78%	2,29%
ROA (Reddito operativo\totale attivo)	1,55%	1,23%
ROS (Reddito operativo\Ricavi)	8,4%	6,9%

Negli ultimi dieci esercizi (dal 2012 al 2021), la Società ha prodotto utili netti per un importo complessivo di oltre 6,5 milioni di euro; tale dato dimostra l'attenzione posta dal management per lo svolgimento della gestione in condizioni di efficienza operativa e certifica, incontrovertibilmente, l'ottimo stato di "salute" aziendale.

Infine, si evidenzia il cospicuo decremento degli oneri finanziari rispetto al precedente esercizio nella misura del 12% circa. Detto decremento è da riferirsi ai minori interessi versati sul mutuo ipotecario in virtù della quota capitale restituita nel corso dell'esercizio.

5.2 SITUAZIONE PATRIMONIALE

In questo paragrafo si fornisce l'analisi sulla situazione della Società con riferimento ai dati patrimoniali e finanziari del bilancio chiuso alla data del 31/12/2021.

Principali dati patrimoniali

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

	31.12.2021	31.12.2020	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	5.141.005	5.305.373	-164.368
Immobilizzazioni materiali nette	67.350.988	65.362.194	1.988.794
Partecipazioni e crediti > 12 mesi	4.190.818	4.835.668	-644.850
Capitale immobilizzato (A)	**76.682.811**	**75.503.235**	**1.179.576**
Crediti verso Clienti < 12 mesi	3.003.416	1.962.784	1.040.632
Altri crediti	1.588.818	1.448.728	140.090

Ratei e risconti attivi	192.405	218.963	(26.558)
Attività d'esercizio a breve termine	**4.784.639**	**3.630.475**	**1.154.164**
Debiti verso fornitori	(4.494.150)	(3.372.742)	(1.121.408)
Debiti tributari e previdenziali	(359.437)	(364.730)	5.293
Altri debiti	(916.109)	(810.333)	(105.776)
Ratei e risconti passivi	(669.608)	(790.144)	120.536
Passività d'esercizio a breve termine	**(6.439.304)**	**(5.337.949)**	**(1.101.355)**
Capitale d'esercizio netto (B)	**(1.654.665)**	**(1.707.474)**	**52.809**
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	(1.067.688)	(945.418)	(122.270)
Altre passività > 12 mesi, fondi e ratei e risconti oltre l'esercizio	(21.835.689)	(22.810.882)	975.193
Passività a medio lungo termine (C)	**(22.903.377)**	**(23.756.300)**	**852.923**
Capitale investito (A-B-C)	**52.124.769**	**50.039.461**	**2.085.308**
Patrimonio netto	56.327.687	55.328.261	999.426
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine (debiti verso banche > 12 mesi)	7.764.950	8.788.611	(1.023.661)
Posizione finanziaria netta a breve termine (disponibilità liquide – debiti verso banche < 12 mesi)	(11.967.868)	(14.077.411)	2.109.543
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	**52.124.769**	**50.039.461**	**2.085.308**

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

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

	31.12.2021	***31.12.2020***
Margine primario di struttura	(17.576.180)	(17.396.030)
Quoziente primario di struttura	0,77	0,77
Margine secondario di struttura	13.092.147	15.148.881
Quoziente secondario di struttura	1,17	1,20

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

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

Il margine secondario di struttura è dato dalla differenza tra Patrimonio Netto + posizione finanziaria netta a medio/lungo termine + passività a medio/lungo termine e capitale immobilizzato (immobilizzazioni + crediti a medio/lungo termine – imposte anticipate > 12 mesi). Il quoziente secondario di struttura è fornito dal rapporto tra Patrimonio Netto + posizione finanziaria netta a medio/lungo termine + passività a medio/lungo termine e capitale immobilizzato (immobilizzazioni + crediti a medio/lungo termine – imposte anticipate > 12 mesi). E' da considerarsi soddisfacente un quoziente almeno pari a 1.

5.3. SITUAZIONE FINANZIARIA

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2021, è stata la seguente (in euro):

	31.12.2021	31.12.2020	Variazione
Depositi bancari	12.979.526	15.074.724	-2.095.198
Denaro e altri valori in cassa	12.003	6.178	5.825
Disponibilità liquide	**12.991.529**	**15.080.902**	**(2.089.373)**
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
Quota a breve di finanziamenti	1.023.661	1.003.491	20.170
Debiti finanziari a breve termine	**1.023.661**	**1.003.491**	**20.170**
Posizione finanziaria netta a breve termine	**11.967.868**	**14.077.411**	**(2.109.543)**
Quota a lungo di finanziamenti	7.764.950	8.788.611	(1.023.661)
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	**(7.764.950)**	**(8.788.611)**	**1.023.661**
Posizione finanziaria netta	**4.202.918**	**5.288.800**	**(1.085.882)**

La struttura finanziaria complessiva della società risulta equilibrata, come si evince dagli indici di bilancio sottostanti, che evidenziano una situazione di indebitamento finanziario positiva, grazie alle disponibilità di cassa che si attestano a fine 2021 a circa 13,0 milioni di

euro. Va ricordato che a livello di passività operative risultano rilevanti i risconti passivi relativi ai corrispettivi derivanti dalle cessioni dei diritti di superficie.

Indici sulla struttura dei finanziamenti	2021	2020
Quoziente di indebitamento complessivo (passività consolidate + passività corrente\ mezzi propri)	0,71	0,76
Quoziente di indebitamento finanziario (passività di finanziamento\mezzi propri)	(0,08)	(0,11)

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

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

Indicatori di solvibilità	2021	2020
Margine di disponibilità (attivo corrente - passivo corr)	10.313.203	12.369.937
Quoziente di disponibilità (attivo corrente \passivo corr)	2,60	3,32
Margine di tesoreria (liquidità diff + liquidita imm.)- passività correnti)	10.313.203	12.369.937
Quoziente di tesoreria (liquidità diff + liquidita imm.)\ passività correnti)	2,60	3,32

Il quoziente di tesoreria, invece, mette in evidenza il rapporto esistente tra le attività a breve termine (escluso il circolante) e le passività scadenti entro l'anno, ossia quanto "margine", data una certa unità di passivo corrente, verrebbe lasciato dalle liquidità correnti nel caso che queste dovessero essere impiegate per la copertura di tutti i debiti a breve termine: esso è perciò sostanzialmente una misura dell'equilibrio finanziario di breve periodo. Il quoziente di tesoreria risulta essere pari a 2,60 nel 2021 e a 3,32 nel 2020, a conferma che anche la gestione finanziaria a breve è improntata ad un solido equilibrio di fondo.

5. ORGANISMO DI VIGILANZA

Il sistema di controllo, monitoraggio e vigilanza attivato dall'Organismo di Vigilanza (di seguito OdV) è finalizzato a verificare la corretta applicazione delle procedure aziendali e ad eliminare potenziali carenze organizzative e gestionali ai fini della corretta applicazione del D. Lgs n. 231/2001. Il Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ai sensi del D. Lgs n. 231/2001 adottato dalla Società è quello aggiornato dal Consiglio di Amministrazione con delibera del 18 maggio 2021 e prevede un insieme di misure e protocolli atti a garantire lo svolgimento dell'attività nel rispetto della legge e delle procedure interne, il rispetto delle strategie e delle politiche aziendali, il conseguimento degli obiettivi prefissati, la tutela del patrimonio della Società, la gestione aziendale secondo i criteri di efficacia ed efficienza, nonché l'attendibilità delle informazioni contabili e gestionali verso l'interno e verso l'esterno. Attraverso le funzioni aziendali coinvolte ed il supporto dei consulenti BDO ITALIA S.p.A., l'OdV può raccogliere le informazioni oggettive, necessarie per adempiere al proprio ruolo gestionale, per essere consapevole dei rischi di impresa e per riferire in maniera efficace sul funzionamento del controllo interno. In questo senso l'attività si concretizza in un'azione ispettiva per la verifica:

- del rispetto delle procedure aziendali riconosciute "sensibili" ai fini dell'applicazione del D. Lgs n. 231/2001;
- delle procedure di controllo atte a garantire l'affidabilità e l'integrità delle informazioni amministrativo-contabili;
- dei processi strumentali relativi alla gestione dei flussi finanziari.

L'OdV opera secondo un "programma di verifiche" formalizzato e si obbliga periodicamente ad informare del suo operato gli organi preposti al controllo con cui interagisce. L'attività di controllo è effettuata anche tramite la piattaforma informatica *231workstation* che consente l'idonea archiviazione e tracciabilità dell'attività svolta.

L'OdV svolge la sua attività di controllo con autonomia ed indipendenza, professionalità e continuità operativa. Ha libero accesso ai dati, alla documentazione ed alle informazioni utili per lo svolgimento dell'attività di controllo e, nello svolgimento dei suoi compiti, si avvale delle strutture competenti della Società senza dipendere da nessun responsabile di funzione. Nell'esercizio della sua attività di controllo l'OdV può essere supportato da uno staff operativo (costituito da dipendenti e collaboratori di CAR e/o dai consulenti di BDO ITALIA S.p.A.) che gli riporta le risultanze delle verifiche svolte secondo determinate modalità e tempistiche. Gli strumenti utilizzati per le verifiche sono: *i)* interviste; *ii)* esame dei documenti; *iii)* osservazione sul livello di applicazione pratica delle varie procedure operative aziendali. L'OdV, semestralmente, predispone un *report* informativo per il Consiglio di Amministrazione e per il Collegio Sindacale. Dalle risultanze delle recenti

verifiche non sono emersi eventi e/o comportamenti a rischio reato e non sono giunte segnalazioni all'OdV di comportamenti non idonei.

Nel merito delle attività inerenti il Piano Triennale Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza si precisa che nel termine del 31 gennaio 2022, così come disposto da ANAC con comunicato del Presidente del 17 novembre 2021, è stata predisposta e pubblicata la Relazione annuale del RPCT relativa all'esercizio 2021. Il RPCT ha proceduto con il monitoraggio di quanto previsto dal PTPCT (2019-2021) e si dà atto che non sono state rilevate, nella sostanza, anomalie e/o criticità nelle attività oggetto di verifica. In particolare, i processi di gestione del rischio hanno continuato a garantire il corretto monitoraggio delle possibili fattispecie di reato e/o di altre violazioni di rilievo ai fini del PTPCT, nei diversi ambiti ed attività dell'attuale struttura del CENTRO AGROALIMENTARE ROMA – CAR S.C.p.A..

Inoltre, si specifica che il RPCT, anche con l'ausilio del coadiutore incaricato, ha provveduto all'assolvimento degli obblighi informativi e documentali di cui al D. Lgs. n. 33/2013, prontamente riscontrabili sul sito istituzionale della Società, sezione "Trasparenza".

5.1. SOSTENIBILITA' DI IMPRESA - IL CAR E LA CONDIVISIONE DI VALORI ALL'INTERNO DELLA RETE ITALMERCATI

Sono diverse le attività alle quali il CAR ha voluto attribuire un peso specifico in termini di responsabilità sociale.
Restando nell'ambito dell'Organismo di Vigilanza, come è noto il D. Lgs n. 231/2001 assegna all'OdV il compito di vigilare sulla concreta attuazione del Modello di Organizzazione, Gestione, Controllo e Disciplina, di controllare l'osservanza del medesimo – per garantirne in concreto l'efficacia esimente in relazione alla responsabilità amministrativa dell'Ente in caso di eventuali reati "sensibili" ai sensi della medesimi normativa – nonché di portare a conoscenza degli organi apicali della Società ogni violazione/trasgressione al Modello Organizzativo per l'applicazione delle relative sanzioni. Inoltre, come già precisato al paragrafo che precede, il Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ai sensi del D. Lgs. n. 231/2001 adottato dalla Società è quello aggiornato dal Consiglio di Amministrazione con delibera del 18 maggio 2021 e prevede un insieme di misure e protocolli atti a garantire lo svolgimento dell'attività nel rispetto della legge e delle procedure interne, il rispetto delle strategie e delle politiche aziendali, il conseguimento degli obiettivi prefissati, la tutela del patrimonio della Società, la gestione aziendale secondo i criteri di efficacia ed efficienza, nonché l'attendibilità delle informazioni contabili e gestionali verso l'interno e verso l'esterno.

Anche in questo esercizio il CAR ha mantenuto il suo ruolo da protagonista nell'ambito del sistema italiano dei Centri Agroalimentari all'Ingrosso. Come noto la Rete di Imprese Italmercati, che nel 2021 è arrivata ad annoverare 19 Mercati, continua a giocare un ruolo importante di mutuo sostegno con il CAR, soprattutto grazie al ruolo di Presidente, confermato nell'ultima assemblea tenutasi a giugno 2021, nella persona del Direttore Generale dr. Fabio Massimo Pallottini.

Grazie al lavoro di Italmercati, i Mercati all'Ingrosso sono sempre più stati riconosciuti a livello istituzionale, tanto italiano che comunitario, quale anello fondamentale della catena di approvvigionamento, motore per uno sviluppo sostenibile a beneficio della filiera agricola e del consumatore, tanto da meritare un capitolo all'interno del Piano Nazionale.

Mesi di lavoro sono occorsi per giungere all'individuazione del soggetto che potesse supportare la Rete e quindi i Mercati aderenti nelle attività di cui al PNRR secondo le linee guida individuate: digitalizzazione, transizione ecologica e logistica sostenibile, intermodalità e logistica integrata. Il tutto in due linee di intervento secondo i diversi piani di interazione con i Mercati aderenti.

Nel mese di febbraio 202, all'atto dell'insediamento del governo Draghi e quindi alla nomina di Stefano Patuanelli quale Ministro delle politiche agricole alimentari e forestali, la Presidenza ha da subito avviato un proficuo rapporto epistolare che ha portato il ministro ad effettuare, tra le sue prime, la visita al Centro Agroalimentare Roma. Da allora ad oggi i rapporti si sono saldati e numerose sono state le occasioni di incontro con il Sottosegretario con delega Senatore Francesco Battistoni e non da meno con gli Uffici di Direzione, in particolare con la Direzione generale della pesca marittima e dell'acquacoltura.

A riprova la partecipazione di una delegazione Italmercati al Summit della Pesca, organizzato dal Ministero, tenutosi a Catania quale importante opportunità per parlare dei Mercati e delle potenzialità che questi vantano all'interno della filiera e rimanendo in tema la partecipazione alla consultazione tecnica indetta dal Ministero delle Politiche Agricole e forestali in merito ai contratti di filiera.

A Giugno del 2021 è stata sottoscritta la convenzione con BMTI per la creazione e sviluppo dei Food Hub (PO FEAMP 2014-2020)" in tema di settore ittico. A luglio 2021 sono avvenute tutte le sottoscrizioni dei Mercati Ittici coinvolti – tra cui CAR – con l'apertura ufficiale del progetto.

L'Ufficio Stampa della Rete ha consolidato il trend avviato nel 2020 mettendo a disposizione dei Mercati gli spazi su sito e social. Grazie alla creazione di una sostanziale "rete redazionale" con i diversi uffici stampa dei Mercati, questa attività è stata garantita anche 7 giorni su 7.

In merito alla fornitura di energia elettrica per il 2021, significativi sono stati gli eventi succeduti a seguito dell'affidamento della fornitura alla ESA risultata aggiudicataria a mezzo della procedura di affidamento indetta nel 2020 e con la quale è stato sottoscritto un contratto a valere da marzo 2021 a febbraio 2022. A settembre 2021, nell'ambito dell'esecuzione della fornitura, la ESA ha manifestato a tutti i Mercati aderenti la propria volontà di risolvere (anticipatamente) il contratto a meno dell'accoglienza di una revisione che, ritenuta dalla Rete troppo onerosa, è stata rigettata. Italmercati ha affidato mandato allo Studio Legale Lepore di procedere avverso la ESA con la richiesta dei danni subiti.

Le incertezze dei mercati energetici e l'instabilità politica derivante dalla pandemia, nonché dagli equilibri internazionali, ha comportato un forte aumento di tutte le materie prime, riflettendosi sui forti aumenti di Energia Elettrica e GAS.

Ancora nel 2021 è stato riposto alacre impegno nelle iniziative volte alla minimizzazione dell'impatto fiscale. Al momento in cui si redige la presente Relazione si è in attesa di una nuova interlocuzione con l'Amministrazione finanziaria centrale alla luce delle evidenze dei giudizi in Cassazione.

7. INFORMAZIONI SPECIFICHE
7.1. INFORMAZIONE ATTINENTI ALL'AMBIENTE ED AL PERSONALE

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

a) Personale

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

b) Ambiente

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

Alla Società non sono mai state inflitte sanzioni o pene per reati e/o danni ambientali.

Si rammenta che entrambe le tematiche suddette rientrano nell'ambito delle aree oggetto di specifico monitoraggio in relazione all'attuazione del MOGC, ai sensi del D.Lgs. 231/2001, e del correlato PTPCT 2019-2021 (di prossimo aggiornamento, per il periodo 2022 – 2024).

7.2. RICERCA E SVILUPPO

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

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

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

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

7.4. AZIONI PROPRIE E AZIONI QUOTATE DI SOCIETÀ CONTROLLANTI

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

7.5. SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITÀ ED EVENTUALI SEDI SECONDARIE

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

***

Signori Soci,

gli obiettivi volti a far crescere la struttura CAR sono state finalmente raggiunti. Il varo del progetto di ampliamento ha dimostrato come il grande impegno e gli sforzi profusi in questi anni siano stati ben riposti. L'ampliamento è un progetto ambizioso che guarda ad aumentare l'occupazione ed i servizi di cui cittadini potranno usufruire. Un progetto che si basa su uno sviluppo sostenibile che porterà all'interno del Comune di Guidonia oltre 200 milioni di investimenti diretti ed indiretti spostando la bilancia economica a favore del territorio.

Nonostante l'esiguità del personale in grado di supportare a livelli sempre più crescenti e di responsabilità l'operato della Presidenza e della Direzione Generale, nel corso del 2021 ed ancora in questi primi mesi del 2022 si sono arrivati a contare oltre cento incontri, alcuni di natura tecnica, altri politica ed istituzionale.

Le azioni strategiche hanno portato il CAR a divenire il Centro Agroalimentare di eccellenza in Italia e punto di riferimento nel panorama europeo sono tutte nei fatti raccontati nel corso degli anni nelle Relazioni sulla Gestione. Il CAR è a tutti gli effetti guidata come una realtà imprenditoriale che è riuscita ed ancora riesce ad attrarre in un unico campus il variegato mondo agroalimentare che va dalle piccole realtà produttive del nostro territorio ai più grandi stakeholder internazionali, con un indotto che oggi supera le 5000 unità giornaliere.

La vocazione originaria di soggetto chiamato a svolgere un servizio di interesse pubblico, garante di trasparenza, correttezza e serietà commerciale in un ambito tanto "delicato" come quello agroalimentare – è stata sempre salvaguardata e continua ad esserlo, nonostante le difficili congiunture economico e geopolitiche.

Successi e difficoltà in questi ultimi tre anni hanno camminato di pari passo come non mai. Si vuole qui ringraziare, per il loro apporto, gli Operatori grossisti, i Produttori, il mondo degli utilizzatori del Centro Agroalimentare Roma e non da ultimo i consumatori finali sempre più fidelizzati ed attratti dal valore aggiunto che offre il CAR con particolare riguardo alla sicurezza alimentare, alla trasparenza sulla formazione del prezzo, alla reperibilità dei prodotti freschi e freschissimi.

Insieme a loro i Vertici delle Associazioni e delle Organizzazioni che li rappresentano.

Un doveroso plauso in particolare al Direttore Generale, ai suoi Dirigenti e alla squadra tutta. Con autentico spirito di piena condivisione, in particolare da parte di alcuni, un particolare grazie va al suo straordinario impegno senza il quale questi risultati non sarebbero stati possibili.

Un vivo ringraziamento va al Consiglio di Amministrazione ed al Collegio Sindacale, per il contribuito offerto con professionalità e puntualità.

Abbiamo conseguito il nostro decimo consequenziale risultato positivo. Segue l'augurio, per tutti, di continuare nel migliore dei modi a fare bene il bene del CAR.

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
(*Valter Giammaria*)
Firmato sull'originale