CENTRO AGROALIMENTARE ROMA

20 anni di futuro

RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE BILANCIO AL 31.12.2022

RELAZIONE AMMINISTRATORI

Sommario

1 L'ANDAMENTO DELL'ESERCIZIO 4

2 EVOLUZIONE DEL CONTESTO DI RIFERIMENTO 7

3 L'ANDAMENTO DELLE ATTIVITA' DEL CENTRO AGROALIMENTARE 12

3.1 I MERCATI 12

3.1.1 Andamento delle vendite ittico ed ortofrutta 12

3.1.2 Analisi Ingressi e ricariche acquirenti e fornitori 15

3.1.3 Richieste e/o attivazione di servizi CAR 15

3.1.4 Andamento Servizi alla clientela 16

3.1.5 Andamento interno sul settore della logistica 18

3.1.6 Crisi energetica ed impatto sulle Utility 18

3.2 I 20 ANNI DEL CENTRO AGROALIMENTARE ROMA 20

3.3 ATTIVITà CONNESSE E COMPLEMENTARI 22

3.3.1 Richieste di spazi immobiliari 22

3.3.2 Investimenti per la valorizzazione del patrimonio immobiliare 23

3.3.3 Bilancio di Sostenibilità 25

3.3.4 Certificazioni di qualità 26

3.4 LE SFIDE PER L'ESERCIZIO 2023 27

3.4.1 Il progetto di Ampliamento 29

3.4.2 PNRR 33

3.4.3 Efficientamento Utility 34

4 ACCADIMENTI ED ELEMENTI SIGNIFICATIVI CHE HANNO CARATTERIZZATO L'ATTIVITA' DEL 2022 E QUELLA DEI PRIMI MESI DEL 2023 DI CAR SCPA 35

4.1 AMBITO ISTITUZIONALE 35

4.2 AMBITO AMMINISTRATIVO 39

4.3 AMBITO PROMOZIONALE 42

4.4 ATTIVITA' ISTITUZIONALI, DI INTERNAZIONALIZZAZIONE ED ALTRI ACCADIMENTI 44

5 SITUAZIONE ECONOMICA, PATRIMONIALE E FINANZIARIA 46

5.1 ANDAMENTO ECONOMICO 46

5.2 SITUAZIONE PATRIMONIALE 48

5.3 SITUAZIONE FINANZIARIA 50

6 ORGANISMO DI VIGILANZA E RPCT 52

6.1 RESPONSABILITA' SOCIALE DI IMPRESA – IL CAR E LA CONDIVISIONE DI VALORI 55

7 INFORMAZIONI SPECIFICHE 57

7.1 INFORMAZIONE ATTINENTI ALL'AMBIENTE ED AL PERSONALE 57

7.2 RICERCA E SVILUPPO 57

7.3 RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE, CONTROLLANTI E IMPRESE SOTTOPOSTE AL CONTROLLO DI QUESTE ULTIME 58

7.4 AZIONI PROPRIE E AZIONI QUOTATE DI SOCIETA' CONTROLLANTI 58

7.5 STRUMENTI AZIENDALI 58

7.6 SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA' ED EVENTUALI SEDI SECONDARIE 58

1 L'ANDAMENTO DELL'ESERCIZIO

L'esercizio 2022 è stato un anno di forte stress per la struttura, causato dal proseguire degli impatti delle restrizioni dell'emergenza pandemica nCovid-19 ma soprattutto dallo scatenarsi della guerra in Europa che ha inciso notevolmente sui costi dei materiali e sulle fonti energetiche.

Gli impatti esogeni appena indicati non hanno inficiato i dati complessivi del Centro Agroalimentare, che continuano ad essere positivi: il tasso di occupazione degli spazi cresce, la superficie utile lorda continua a svilupparsi, aumenta il numero delle grandi aziende esterne al territorio che si avvicinano al Centro Agroalimentare Roma. La notizia dell'ampliamento della struttura ha accelerato le richieste di insediamento logistico-produttivo sul territorio Metropolitano di Roma. Il CAR in questi anni è cresciuto molto in superfici coperte, prodotto commercializzato, volume d'affari, a livello reputazionale ed internazionale, ed i numerosi interventi ed articoli di stampa lo confermano. Il CAR nel 2022, a 20 anni dall'apertura si è consolidato nel settore dell'agroalimentare come il punto di riferimento Regionale, Nazionale ed Internazionale.

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

Del conto economico gli elementi prevalenti sono:

- In crescita il Valore della Produzione (+19,1% rispetto all'esercizio precedente), principalmente a seguito dei ricavi derivanti dal parziale ribaltamento ai clienti insediati dei maggior costi sostenuti per le utenze energetiche;
- In calo il Margine Operativo Lordo a 3,7 milioni di euro rispetto ai 4,4 milioni di euro del precedente esercizio, in quanto i costi per le utenze energetiche sono stati ribaltati agli operatori per la quota di competenza solo in parte, per venire incontro alle difficoltà degli stessi. Il Margine Operativo Lordo si assesta al 18% circa rispetto al Valore della Produzione;
- Il reddito ante imposte è di 0,7 milioni di euro, lievemente inferiore rispetto al 2021;

Lo stato patrimoniale evidenzia:

- il Patrimonio Netto supera i 70,4 milioni di euro, in aumento rispetto al 2021 sia a seguito dell'aumento di capitale di 13,5 milioni di euro sottoscritto dai soci sia a seguito del positivo risultato d'esercizio;
- una riduzione rispetto al 2021 dell'indebitamento pari al 6,3%, con un debito composto prevalentemente da finanziamenti a lungo termine e debiti vs fornitori;
- i crediti verso i clienti nell'attivo circolante aumentano del 10,5% a seguito dell'aumento dei ricavi, ma 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, in aumento nell'esercizio a seguito delle risorse derivanti dall'aumento di capitale sottoscritto dai soci.

La situazione descritta nel Bilancio 2022 evidenzia degli aspetti fondamentali:

- Il CAR nel 2022 ha proseguito il progetto di ampliamento della struttura, entrando nel merito delle procedure urbanistiche, ambientali e commerciali. Sono proseguiti i rilievi propedeutici alla progettazione preliminare e definitiva della nuova area. È stata avviata anche una manifestazione d'interesse per la ricerca di operatori interessati ad insediarsi nell'area oggetto di ampliamento;
- Il CAR per poter avviare i lavori di urbanizzazione dell'area oggetto di ampliamento necessita il reperimento di nuove risorse. Tali risorse, sono frutto di un aumento di capitale sociale, di incremento dell'indebitamento e si andranno a sommare ai mezzi propri disponibili. La guerra di Ucraina ha innalzato i costi di costruzione e di conseguenza ha impattato anche sui costi delle opere di urbanizzazione;
- I progetti inerenti i fondi del PNRR (Piano Nazionale Ripresa e Resilienza); vedono il Centro Agroalimentare protagonista con progetti per oltre 13 milioni di euro, per 10 finanziati dai suddetti fondi PNRR;
- Impatto sulle *utility* dei vari eventi macroeconomici e dell'importanza dell'efficientamento nella produzione di energia e del ribaltamento consumi;

La guerra in Ucraina ha destabilizzato gli equilibri economici mondiali ed europei, generando una crisi internazionale 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 avuto effetti importanti sull'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 riscontrato nel 2022 forti aumenti dei prezzi energetici che andranno ad impattare anche sulla gestione 2023 portando ad un incremento di oltre il 100% dei costi a carico della Società. Il CAR del futuro dovrà impegnarsi nella sostenibilità ambientale implementando ulteriormente sistemi di generazione di energia sostenibile riducendo l'approvvigionamento esterno.

Indici di redditività	**2022**	**2021**
ROE (Risultato netto\(PN t + PN t-1)\2)	0,87%	1,77%
ROI (Redd. operativo\ capitale investito netto operativo)	1,69%	2,78%
ROA (Reddito operativo\totale attivo)	0,98%	1,55%
ROS (Reddito operativo\Ricavi)	4,7%	8,4%

L'analisi di redditività sopra-riportata evidenzia la capacità del CAR, nonostante il contesto macroeconomico avverso precedentemente descritto, di generare un reddito ampiamente sufficiente a coprire l'insieme dei costi aziendali nonché a remunerare il capitale. In particolare:

L'indice di redditività dei ricavi (Return on Sales - ROS), pari al 4,7% nel 2022, nonostante una contrazione rispetto al 2021 legata alla dinamica straordinaria dei costi per utenze energetiche descritta in precedenza, si mantiene su livelli positivi;

Gli indici di redditività del capitale investito (Return on Investment – ROI e Return on Assets – ROA), rispettivamente pari a 1,69% e 0,98% nel 2022, risultano in calo rispetto all'esercizio precedente, ma impattati, oltre che dalla riduzione del reddito operativo descritto in precedenza, anche da un incremento del capitale investito operativo. Il CAR, infatti, nonostante il clima di incertezza legato

allo sviluppo macroeconomico, ha proseguito nell'attività di investimento, per supportare le proprie azioni strategiche in una visione di lungo periodo;

L'indice di redditività del capitale proprio (Return on Equity – ROE), pari a 0,87% nel 2022, risulta impattato, oltre che dalla riduzione del reddito operativo, anche dall'incremento del patrimonio netto legato all'aumento di capitale sociale sottoscritto dagli azionisti nel corso dell'esercizio. Tali risorse, necessarie oggi a supportare il progetto di ampliamento del CAR, ci si attende genereranno un ritorno positivo nel medio-lungo periodo.

2 EVOLUZIONE DEL CONTESTO DI RIFERIMENTO

Il 2022 è stato per l'Italia l'anno di una ripresa più sostenuta rispetto al 2021, in cui l'economica era ripartita nonostante la diffusione dei contagi e le restrizioni. Nel 2022 il Paese ha finalmente riassorbito l'8,9 % di Prodotto Interno Lordo perso nel 2020.

Il bilancio è complessivamente positivo: il PIL è aumentato e il mercato del lavoro ha avuto un andamento molto più dinamico del passato ma con l'inizio della guerra in Ucraina a febbraio, la conseguente crisi energetica e l'aumento generalizzato del costo della vita, il Paese ha dovuto affrontare nuove difficoltà.

Nel corso del 2022 il costo generale della vita è aumentato notevolmente e in tutto il mondo si è tornati ad avere familiarità con un fenomeno che non si vedeva in modo così pronunciato da oltre quarant'anni: l'inflazione.

I prezzi avevano iniziato ad aumentare già a fine 2021 a causa di tutte le distorsioni che ha creato la pandemia e la guerra in Ucraina ha certamente peggiorato la situazione, soprattutto facendo aumentare enormemente il costo del gas e dell'energia in generale, a partire già dal mese di aprile e con picchi nei mesi di giugno ed ottobre (ISTAT).

L'annata agricola è stata caratterizzata dall'instabilità dei mercati internazionali delle materie prime agricole e dei prodotti energetici, con un forte rialzo dei prezzi e che ha avuto ricadute particolarmente pesanti sui costi di produzione.

Anche l'andamento meteorologico è stato poco favorevole, con un'annata contraddistinta dalla siccità, che ha influito su volumi e qualità dei raccolti. Nel 2022 la produzione dell'agricoltura si è infatti ridotta in volume dello 0,7%, mentre il valore aggiunto ha perso l'1% rispetto all'anno precedente. (ISMEA)

Per quanto riguarda gli scambi con l'estero, si evidenzia come le esportazioni agroalimentari italiane abbiano continuato a crescere nel 2022, con un +14,8% sul 2021 che le ha portate a quota 60,7 miliardi di euro (AgriMercati- ISMEA).

A concorrere al risultato per l'agroalimentare sono state soprattutto le esportazioni dell'industria alimentare (+16,7%), ma la variazione è stata positiva anche per la componente agricola (+4,1%). Nel 2022 è importante sottolineare come sia aumentato il valore delle spedizioni all'estero di tutte le principali produzioni del made in Italy agroalimentare.

Nell'anno appena trascorso, il carrello della spesa è costato agli italiani il 6,4% in più rispetto al 2021, con dinamiche che si acuiscono nei mesi da agosto a dicembre (sempre sopra il 10%). Tale valore percentuale è frutto della composizione merceologica del carrello della spesa che si modifica in conseguenza delle strategie messe in atto da parte dei consumatori per ridurre l'impatto dell'inflazione.

Gli incrementi di prezzo al consumo sono frutto non solo dell'aumento dei prezzi dei prodotti agricoli ma, lungo la filiera, si caricano dei vari aumenti che interessano anche gli step intermedi come la logistica e il confezionamento. È infatti interessante notare come l'aumento della spesa sia più evidente per i prodotti confezionati +6,9% vs. il +5,2% dello sfuso.

Per tutte le categorie di prodotti, ad eccezione di vino e prodotti ittici si registra dal lato del consumatore, nel 2022, un incremento economico di spesa rispetto al 2021 ed una diminuzione dei consumi.

A differenza degli anni precedenti i generi alimentari realizzano una *performance* migliore rispetto alle bevande (+6,7% contro il +4,3%), con quest'ultime che sono penalizzate dalla flessione del segmento del vino e degli spumanti.

In evidenza tra tutte le categorie merceologiche quella degli "**oli e grassi vegetali**" per i quali la spesa è cresciuta del 16,7%, trainata da un aumento dei prezzi degli oli di semi (+34%) legato al conflitto tra Russia-Ucraina.

Rilevante anche l'incremento della spesa per le bevande analcoliche (+12,4%), presumibilmente grazie a un'estate molto calda che ne ha favorito i consumi.

Nel segmento delle **carni** spiccano gli aumenti della spesa per le specie avicole (+18%), nei **derivati dei cereali** quelli per la pasta secca, superiori al 21%. In discreta tenuta le **uova** (+10% la spesa, ma con volumi in leggera flessione).

In crescita anche la spesa per i **prodotti lattiero-caseari**, con un +8,6% nel 2022. L'aumento dei prezzi, oltre che a livello produttivo, si è concretizzato anche nella fase al consumo con un impatto significativo sulla spesa per i prodotti lattiero caseari e ciò ha indotto le famiglie a ridurre le quantità nel carrello, senza nessuna eccezione in termini di referenze merceologiche.

Per il settore dell'ortofrutta, la spesa totale generata è stata di poco inferiore agli 11,9 miliardi di €, leggermente al di sotto di quella dello scorso anno (-1%), ma in linea con il quinquennio (CSO).

La spesa complessiva rimane quindi elevata in quanto sospinta dal forte aumento dei prezzi medi che incrementano del +8,6% nel confronto con l'annata precedente.

I consumi sono però in netto calo: gli acquisti domestici di frutta e verdura fresca da parte delle famiglie italiane nel 2022 è stato di 5,47 milioni di tonnellate, il **-8,6%** rispetto ai 5,98 milioni del 2021. È importante notare come questo calo dei consumi abbia interessato tutte le specie ortofrutticole e tutti i periodi dell'anno. Le 500 mila tonnellate di ammanco del 2022 rispetto al 2021 sono l'equivalente che si era perso, in termini di volume, nel quinquennio precedente.

Per l'ortofrutta è inoltre cresciuto anche il prezzo medio al dettaglio, anche questo avvenuto in modo generalizzato su tutti prodotti e in tutti i canali di vendita e risulta quindi piuttosto semplice rinvenire una correlazione tra il calo delle quantità e l'incremento del prezzo medio al dettaglio.

<u>Il settore dell'Ittico</u> è l'unico a segnare una concreta riduzione della spesa. Per i prodotti ittici si assiste infatti ad un calo di spesa complessivo del 3,4%, su cui pesa in maniera determinante la riduzione di acquisti del comparto del fresco, composto da pesci, molluschi e crostacei (-4,6%).

Sono infatti pesanti le rinunce all'acquisto di pesce fresco, con un -13% di volumi complessivi a fine anno, a fronte di aumenti di prezzo nell'ordine del 9%.

A livello europeo si è registrato come, nella seconda metà del 2022, il prezzo medio del fresco sia arrivato a circa €10/kg ed in un contesto in cui alcune famiglie si sono trovate a fare un *downgrading* del carrello, il pesce fresco è stato tra i prodotti maggiormente penalizzati.

In relazione ai **<u>canali distributivi</u>**, il supermercato resta il canale predominante con il 40% di share e con una performance positiva in termini di fatturato (+6,7% sul 2021).

Il Discount con una quota in valore del 21% guadagna 3 punti percentuali rispetto al 2019 in share, con fatturati incrementati quasi del 41% in tre anni e dell'11,7% solo nell'ultimo anno.

Scende il numero di famiglie che per fare acquisti alimentari utilizza il canale digitale (-8,8% il numero di famiglie acquirenti on line, -3,3% il valore della spesa su questo canale). Di fatto però gli acquisti attraverso canali digitali restano superiori del 125% al periodo pre-Covid coprendo circa il 3% del valore degli acquisti retail.

Il 2022 è stato caratterizzato dall'invasione dell'Ucraina da parte della Russia e con tutte le relative conseguenze, compreso l'accendersi di livelli di inflazione mai sperimentati negli ultimi vent'anni. L'aumento dell'inflazione, causato prettamente dall'aumento dei costi, e la conseguente tendenza all'aumento dei tassi di interesse al fine di calmierare l'inflazione sino alla soglia "fisiologica" dl 2%, potrebbe limare la possibilità di crescita del settore a causa dell'aumento del costo del capitale. Ciò nonostante, il 2022 si è caratterizzato con un forte recupero post-Covid guidato dalle ottime performance del settore logistico-produttivo e dal rinnovato interesse nei confronti degli uffici.

Il settore **logistico-produttivo** si è confermato un asset immobiliare di grande interesse e in continua crescita in grado sia di generare performance positive e stabili nel medio-lungo periodo e sia di superare tensioni economiche e politiche. Il 2022 è stato caratterizzato da una tendenza dinamica con il 97% delle trattative che si sono concluse entro l'anno. Nel 2022 il volume degli investimenti

in immobili logistici in Italia ha raggiunto circa 3 miliardi di euro, collocandosi al secondo posto delle asset class (Borsino Immobiliare della Logistica, Nomisma).

La domanda di nuovi spazi da parte degli utilizzatori risulta essere molto forte, nonostante il rallentamento di investimenti in nuovi sviluppi registrato a partire dal quarto trimestre. Firenze, Milano, Roma e Genova si riconfermano *primary location*, con canoni di locazione in generale crescita, soprattutto a causa dell'incremento dei costi di costruzione e della scarsa disponibilità di immobili logistici presenti sul mercato. Dando uno sguardo ai tagli più richiesti dagli operatori, il 56% dei richiedenti si orienta su metrature dai 5mila ai 15mila mq. Il 24%, invece, ricerca spazi che superano i 15mila mq. La domanda è spesso orientata verso immobili moderni e green. Tendenza che dovrebbe continuare anche nel 2023.

In Italia questo si è tradotto in una crescente attenzione da parte di investitori istituzionali sia nazionali che esteri. Sul comparto logistico la pressione della domanda ha spesso superato l'offerta di spazi disponibili. Inoltre, la spinta sostenuta delle nuove modalità di acquisto di servizi e prodotti, in primis l'**e-commerce**, ha consolidato la domanda di immobili *last mile* che si sviluppano con dimensioni unitarie ridotte, dai cinque mila ai quindici mila metri quadrati, e che oggi hanno un margine di crescita potenzialmente enorme aprendo alla possibilità di nuovi investimenti in location secondarie.

Nel 2022 le locazioni e le **vendite del settore uffici** hanno mostrato un trend positivo per i mercati di Milano e Roma, a conferma del fatto che le due città continuano a essere le più attrattive nel panorama nazionale. Le locazioni a Roma nel corso del 2022 non hanno raggiunto i livelli del pre-covid, ma segnano comunque un +6 per cento rispetto al 2021 e un +22 per cento rispetto al 2020.

Il comparto è stato investito dai primi cambiamenti indotti dalla crescita dell'economia digitale a favore dello smart working, che sta trasformando gli uffici in luoghi di incontro necessariamente più sostenibili e innovativi a livello qualitativo e ambientale. Lo scenario di settore sembrerebbe evidenziare come siano definitivamente alle spalle gli effetti dovuti all'impatto del lavoro a distanza, dimostrando che l'ufficio rimane uno spazio imprescindibile, in una forma diversa, in grado di supportare nuovi modi di lavorare.

3 L'ANDAMENTO DELLE ATTIVITA' DEL CENTRO AGROALIMENTARE

3.1 I MERCATI

3.1.1 Andamento delle vendite ittico ed ortofrutta

Il 2022 è stato un anno che ha messo a dura prova le aziende del Mercato Ortofrutticolo (MOF) ed Ittico (MIT). Terminata l'emergenza COVID, l'inizio delle tensioni geopolitiche tra Russia e Ucraina, sfociate in un vero e proprio conflitto mondiale che dura da ormai più di un anno, hanno continuato a danneggiare molte attività in ripresa. Il razionamento di forniture di beni e materie prime destinate in primis all'Europa (concimi, carburanti, energia), ha fatto lievitare in breve tempo i costi di produzione, portando ad un aumento esponenziale delle spese per le aziende. A risentirne maggiormente sono state soprattutto le medio-piccole imprese, con riduzione dell'attività commerciale e quindi del fatturato (ad esempio alcune aziende locatarie) e/o persino la chiusura dell'attività (aziende esterne di forniture e servizi), proprio perché impossibilitate nella gestione dell'aumento dei costi a fronte di una diminuzione dei ricavi.

L'attività generale del Centro ha inevitabilmente subìto gli impatti di questa crisi ma, nonostante ciò, il Centro Agroalimentare Roma continua ad essere un obiettivo per player nazionali emergenti e non, quale sede operativa nel Centro Italia, grazie anche alla sua posizione logistica strategica. I Mercati continuano ad essere un'importante vetrina per molte aziende, tanto che anche nel 2022 si registra l'ingresso di nuove realtà commerciali, legate soprattutto alla produzione locale.

Per quanto riguarda il **comparto ittico**, nel 2022 i volumi di prodotto commercializzato al C.A.R., sia di provenienza nazionale che estera, risultano in linea generale stabili rispetto al 2021. L'aumento dei costi di produzione ha determinato un aumento generalizzato delle quotazioni di mercato, con un conseguente incremento dei prezzi alla vendita tra il 20 e il 30%.

Il comparto ittico è quello che risente di più degli aumenti generalizzati dei costi, questa congiuntura ha accelerato un processo iniziato già dallo scorso anno in cui è evidente una difficoltà in questo

settore, non solo al CAR ma a livello nazionale ed internazionale. Le attività di commercializzazione sono andate a rilento, Roma segue la tendenza nazionale, con una diminuzione dei prodotti venduti, tutto il settore ittico è in difficoltà.

Per le attività invece, con particolare riferimento alla ristorazione, al comparto Ho.Re.Ca. ed alle pescherie, è mutato il concetto di acquisto: oltre alla qualità, si presta sempre più attenzione ai servizi offerti, che spaziano dalle consegne fino alla lavorazione del prodotto. Sempre più acquirenti richiedono infatti un prodotto già pulito, lavorato e pronto da utilizzare. Non a caso, tra le nuove aziende in locazione presso il MIT, nel 2022 si è sviluppata una nuova realtà logistica in grado di offrire questi servizi a supporto delle attività commerciali di vendita. Il Mercato Ittico

A penalizzare il settore del fresco sono, infatti, anche le abitudini dei consumatori, che preferiscono acquistare un prodotto già lavorato e pronto al consumo piuttosto che cimentarsi nella preparazione di prodotti che necessitano di tempo ma anche di manualità in cucina. Un'altra abitudine che penalizza questo settore è il minor potere di acquisto, i consumatori sono orientati in periodi di difficoltà a ridurre gli acquisti di prodotto fresco.

Ad oggi, anche gran parte della ristorazione, predilige determinate specie congelate, come polpo o calamari, facili da gestire in quanto già pronti all'uso e ad ogni evenienza.

Non manca inoltre una riflessione sulla sostenibilità, che spinge sempre più consumatori a prestare attenzione all'eventuale utilizzo di ormoni e antibiotici, informazioni che il cliente cerca senza però 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 reperire al momento dell'acquisto.

Tutti questi temi hanno impattato sul settore ittico, imponendo una riflessione che interessa la funzione dei Mercati all'Ingrosso all'interno della filiera e la necessità di aumentare il valore delle operazioni svolte all'interno dei Mercati stessi.

Anche il **comparto ortofrutticolo** ha risentito fortemente dell'attuale congiuntura macroeconomica, ed il settore ha visto raddoppiare, se non triplicare, i prezzi di produzione. Aumento che però solo in minima parte è stato possibile riversare sul prezzo di vendita finale del prodotto.

Nel 2022 i volumi di prodotti ortofrutticoli commercializzati all' interno del CAR sono pressoché stabili rispetto al 2021 ed in linea con l'andamento nazionale, nonostante si registri un calo delle vendite verso i negozi di prossimità, dettaglianti e mercati rionali. L'andamento dei consumi segue il trend nazionale con una flessione di circa il 10% rispetto all'anno precedente, flessione dovuta principalmente, anche in questo caso, all'aumento dei costi lungo la filiera.

Il 2022, per la produzione, è stato un anno particolarmente caldo, caratterizzato da un'estate torrida, inverno mite, scarsità di precipitazioni e gelate ridotte a pochi giorni. L'offerta di prodotto fresco è stata abbondante, anche per quelle colture a ciclo autunno vernino ottenute in campo aperto, come per cavolfiori, broccoli, finocchi. Per le colture in pieno campo tipicamente estive, come ad esempio le solanacee (melanzane, peperoni) il ciclo colturale si è prolungato fino in autunno. Produzione ridotta invece per le patate, data la scarsità delle precipitazioni estive. Il settore della frutta è in crescita rispetto al 2021, con la frutta estiva, in particolar modo le drupacee (pesche, nettarine, susine) che hanno mantenuto sempre un buon equilibrio tra domanda ed offerta, con prezzi nella media del periodo ed ottima disponibilità di prodotto di calibro medio-piccolo. Le mele hanno mantenuto un trend in equilibrio con le campagne passate, nonostante l'aumento dei costi di gestione per il mantenimento in atmosfera modificata. Per le pere, l'assenza di gelate primaverili ha assicurato una regolarità dell'offerta, con quotazioni di mercato inferiori rispetto al 2021. L'aumento del costo dei noli come per il comparto dell'esotico, in particolare banane ed ananas, ha portato ad una variazione dei prezzi del prodotto finale in aumento stimato tra un 10-20% a seconda della referenza e dell'origine.

L'e-commerce del fresco, superato il periodo pandemico, ha visto una leggera contrazione pari a circa il 10% del proprio giro d'affari. La comodità dell'acquisto "da casa" per alcuni è rimasta ma gran parte degli acquisti sono tornati ad essere effettuati di persona, dove è possibile guardare, sentire i profumi ed essere assistiti da personale qualificato che possa dare consigli ed informare sul prodotto che si sta scegliendo.

Il comparto si è trovato a fare i conti con un fenomeno grave che ha colpito i consumi alimentari e di ortofrutta in particolare. Questa è la principale sfida in corso per il 2023.

3.1.2 Analisi Ingressi e ricariche acquirenti e fornitori

In riferimento all'andamento degli accessi al CAR, da parte della categoria acquirenti, nell'anno 2022, si evidenzia una leggera diminuzione di ingressi, sia nel settore ortofrutta, in modo lieve (circa il -2,47%), sia nel settore ittico, un pochino più evidente (circa il -6,21%), in rapporto con quelli dell'anno precedente ossia il 2021, imputabili, probabilmente, al riassetto delle filiere distributive post pandemia che hanno visto una crescita della GDO e delle vendite ON LINE. Mentre va evidenziato un incremento di accessi da parte della categoria fornitori sia ortofrutta (circa +9,99%) sia ittico (circa +10,72%). Ovviamente per quanto riguarda le transazioni monetarie da ricariche badge e ingressi giornalieri del 2022 si evidenzia una leggera diminuzione dei ricavi, rispetto il 2021, per quanto riguarda gli acquirenti, sia ortofrutta sia ittico, ed un incremento di ricavi, da pedaggi, sempre rispetto il 2021, per la categoria fornitori, sia ortofrutta sia ittico.

Inoltre, per concludere, per la categoria grandi acquirenti, sia ittico sia ortofrutta, l'andamento, sia di accessi sia di transazioni monetarie, rispetto il 2021 è sostanzialmente invariato, così come per le quantità di accessi relativi ai consumatori finali.

3.1.3 Richieste e/o attivazione di servizi CAR

Le richieste di attivazione dei servizi offerti da CAR hanno seguito l'andamento delle nuove locazioni, mantenendosi stabili rispetto ai precedenti anni. Non sono conteggiate le attivazioni elettriche e/o di climatizzazione, in quanto implicite nella locazione. Le attivazioni dei servizi telefonici ed informatici sono stabili.

Non si rilevano altre significative richieste di attivazioni. Unica segnalazione la richiesta di allaccio GAS a Media Pressione da parte di un cliente dell'Area Industriale. Richiesta che non ha poi avuto seguito per esigenze del cliente stesso.

Particolarmente apprezzate sono state le prove effettuate, con alcuni clienti significativi, di fornitura di servizi avanzati di sicurezza informatica. Tali servizi, se adeguatamente calibrati e contrattualizzati, potrebbero essere una buona implementazione dei servizi offerti.

Non risultano richieste di servizi aggiuntivi da parte dei locatari, per i quali i servizi di pulizia, vigilanza, utility sono adeguate alle esigenze. Particolare menzione ha invece la manutenzione (impianti, ecc.), per la quale i clienti richiedono spesso di avere un servizio dedicato, autonomo, a pagamento, che permetta di non dover interessare soggetti esterni e lontani dalla struttura mercatale, riducendo così i costi di trasferta e chiamata.

3.1.4 Andamento Servizi alla clientela

CAR è una società di *real estate* con l'offerta di numerosi servizi ai propri clienti. Di seguito alcune sintesi su determinati servizi offerti:

- **Punto di Primo Soccorso:**

Il Centro agroalimentare Roma è dotato di un Servizio di Primo Soccorso Sanitario che viene espletato nell'apposito presidio definito "Punto di Primo Soccorso" ed ubicato nel settore funzionale denominato Centro Ingressi. Nel 2022 è stata tolta la figura del medico e sostituito da un infermiere altamente qualificato coadiuvato da un autista soccorritore. L'allestimento del Punto di Primo Soccorso è comunque adeguatamente fornito di quanto necessario per le cure ambulatoriali urgenti ed organizzato a garantire l'assistenza fino all'eventuale ricovero presso strutture del servizio sanitario nazionale, attraverso il trasporto, là dove occorra, con l'ambulanza di servizio.

- **Servizi Ambientali**

Nel 2022 la produzione di rifiuti all'interno del Centro è stata di 10.025 tonnellate che rappresenta una diminuzione pari al 4,89% rispetto al 2021 che è stato di 10.541 tonnellate.

La frazione organica rappresenta poco più di un terzo, 3.587 tonnellate, il 35% del totale prodotto, mentre il 58,5 % è composto da carta, legno e plastica, che riproducono il totale degli imballaggi misti rinvenuti dopo le fasi di vendita.

Tutta la frazione organica viene quotidianamente conferita presso impianti a biomassa per la produzione di energia elettrica.

La frazione organica viene interamente impiegata per la produzione di energia senza dover essere conferita in discarica. Attraverso la produzione di biogas può essere utilizzata come fonte di energia per la produzione di elettricità.

Inoltre, se la raccolta differenziata ha raggiunto il 94,5% dei rifiuti totali prodotti nel 2022, ciò significa che solo il 5,5% dei rifiuti non è stato possibile recuperare in fase di raccolta.

Per tendere al massimo recupero, le piccole percentuali di "sovvallo" vengono rilavorate presso appositi impianti meccanizzati, sottoposti a un processo di recupero quasi totale.

Il recupero di materiali in carta, legno e plastica, come noto, viene reimpiegato quale *materia prima seconda* per la produzione di nuovi prodotti, riducendo la dipendenza dalle risorse vergini e limitando l'impatto ambientale associato all'estrazione e alla lavorazione di tali risorse. In generale, il recupero degli imballaggi in legno, carta e plastica contribuisce alla riduzione del volume dei rifiuti destinati alle discariche e alla conservazione delle risorse naturali.

- **Vigilanza ed accoglienza: note di rilievo sulla sicurezza al CAR**

Per quanto riguarda il servizio di Sicurezza del Car, che viene svolto da Guardie Particolari Giurate e da operatori di Sicurezza, negli anni non ci sono stati cambiamenti rilevanti nel controllo agli ingressi, dove le Guardie verificano che tutte le persone che entrano siano munite di Badge e che non entrino merci non destinate al centro o venga portata immondizia dall'esterno. I numeri degli ingressi non autorizzati, sono calati nel 2022 del 25%, grazie alle politiche di accreditamento degli acquirenti regolari, amentate e migliorate. I controlli delle gallerie, dei perimetri e degli immobili sono in linea con i precedenti anni, riscontrando comunque un miglioramento della qualità anche grazie alle nuove disposizioni in materia di TU81, con le segnaletiche orizzontali e verticali. Sono diminuite le risse e le aggressioni del 50% in quanto si riscontra una migliore integrazione e collaborazione dai fruitori del Campus con l'Ente Gestore. I verbali dentro le gallerie sono stabili per quanto riguarda l'occupazione degli spazi centrali, mentre non si rilevano particolari variazioni per le altre sanzioni. Restano alcune criticità da parte degli acquirenti che cercano di entrare prima dell'orario consentito.

E' invece fortemente migliorata la problematica dell'abbandono dei rifiuti all'interno del mercato, grazie ai controlli ed all'inasprimento delle sanzioni, fino alla denuncia per abbandono di rifiuti pericolosi.

Infine il contrasto al lavoro irregolare, da parte soprattutto di acquirenti, si è fortemente intensificato, con oltre 180 verbali effettuati.

3.1.5 Andamento interno sul settore della logistica

Relativamente all'andamento della logistica le situazioni si sviluppano in maniera differente tra MIT e MOF.

Al MIT un'azienda in particolare, investendo negli spazi da noi proposti, ha sviluppato due servizi importanti. Uno dedicato alle grandi tratte chiamato SERVIZI DI LINEA (MILANO – GUIDONIA) ma che coinvolge anche tutte quelle direttrici che portano il prodotto ittico al CAR, dalle altre città o porti Italiani. L'altro più specifico per i nostri grossisti, di consegna su ROMA e provincia, ma che in maniera capillare arriva anche fuori regione consentendo oggi al CAR di servire la maggior parte degli acquirenti di settore.

Riguardo al MOF, il CAR seppur mantenendo gli stessi servizi di logistica esterna, consegne e di servizi di manodopera interna, offerti dalle aziende presenti, si evidenzia una problematica con chi svolge parte del servizio di movimentazione merci interno alle gallerie. Allo stato attuale la società titolare del contratto di locazione della porzione di Piattaforma adibita a tale attività è in sfratto per grave morosità, ed il rischio di vedere scoperto tale servizio desta preoccupazione.

Gli Operatori logistici invece hanno nel tempo consolidato le loro posizioni di mercato interno ed esterno e stanno migliorando le loro performance.

3.1.6 Crisi energetica ed impatto sulle Utility

La Guerra in Ucraina, e la relativa instabilità geopolitica internazionale, hanno aggravato notevolmente la situazione dei prezzi delle materie prime, già in odore di rialzo a fine 2021, per poi diventare catastrofica con l'impennata incontrollata dei prezzi nel periodo estivo. Il CAR ha comunque operato e disposto numerose risorse finanziarie per ridurre gli effetti destabilizzatori per

le aziende interne. Si è proceduto, infatti, con la riduzione di una parte della quota di ribaltamento dell'energia elettrica, mantenendola ai valori 2020, invece di adeguarla ai valori del mercato energetico 2022.

Inoltre, CAR sta attuando tutta una serie di iniziative per contenere ulteriori 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.

Le utility hanno, quindi, avuto un ruolo molto impattante nel 2022, e possiamo affermare che debbono meritare un'attenzione centrale per il loro impatto sui conti della Società. I forti aumenti di energia elettrica e GAS hanno elevato fino a 4 volte i costi per i servizi derivanti dalle materie prime energetiche. Ad eccezione del GAS, che rimane il vettore energetico dal minor impatto, in particolare per gli accordi con gli operatori di 'non accensione' nei padiglioni MOF, le utility di EE e H2O hanno avuto un impatto forte sul bilancio aziendale, in particolare per il fattore moltiplicativo del costo dell'energia, che in alcuni mesi è stato 6 volte superiore all'anno precedente. Tali aumenti hanno avuto, anche, un riflesso sui prezzi finali dei prodotti e sui servizi di distribuzione degli stessi.

A completare il quadro già difficoltoso, il 2022 è stato un anno particolarmente arido e dalle temperature torride, che hanno portato ad un maggior consumo della risorsa idrica, con un ulteriore aggravio dei costi delle utility.

Le stesse alte temperature hanno elevato i consumi energetici delle celle frigorifere, peggiorandone le prestazioni a causa del surriscaldamento dei componenti. Tale condizione e gli alti costi energetici sono stati una componente critica del II e III trimestre 2022.

Di particolare interesse sono state, invece, le colonnine di ricarica elettrica, implementate nel 2022 e richieste nell'uso da parte di numerosi clienti, con un, seppur marginale, introito da parte di CAR.

Il settore informatico (rete e telefonia) non ha, invece, subito ripercussioni, rimanendo un punto di forza del CAR, grazie alla sua rete quasi completamente in fibra ottica ed ai servizi, in particolare internet, di alta qualità e tipologia professionale.

3.2 I 20 ANNI DEL CENTRO AGROALIMENTARE ROMA

Il 2022 è stato caratterizzato dal compimento dei **20 anni di apertura** del Centro Agroalimentare Roma nonché passaggio storico dai vecchi Mercati Generale all'attuale struttura. Per l'occasione, il 29 ottobre 2022, è stato organizzato un grande evento che ha coinvolto tutti gli operatori del Mercato, nonché i Soci azionisti, Istituzioni e tutti coloro che in questi anni hanno contribuito a rendere il CAR il più grande Mercato all'Ingrosso d'Italia, per estensione e movimentazione, sempre preservando il legame tra il prodotto ed il territorio.

Tra gli ospiti, alla sua prima uscita pubblica, il neoMinistro dell'Agricoltura e della Sovranità Alimentare Francesco Lollobrigida che ha più volte ribadito la volontà del Governo di intervenire a sostegno della filiera produttiva.

Una festa al Mercato alla presenza degli oltre 450 operatori, dei vertici di CAR, Valter Giammaria e Fabio Massimo Pallottini, del Sindaco di Roma, Roberto Gualtieri che ha confermato l'impegno a collaborare al progetto di ampliamento insieme alla Città metropolitana e al Comune di Guidonia Montecelio. Con la loro presenza hanno inoltre voluto manifestare il proprio sostegno e fare gli auguri per il traguardo raggiunto Daniele Leodori Vicepresidente della Regione Lazio, Mauro Lombardo Sindaco della Città di Guidonia Montecelio, Monica Lucarelli Assessore Attività produttive e pari opportunità di Roma Capitale e Mario Ciarla Presidente di ARSIAL, nonché numerosi parlamentari e consiglieri regionali e comunali.

Per l'occasione CAR ha effettuato una rilevante campagna promozionale su tutto il territorio Romano con affissioni comunali, autobus e testate giornalistiche, quest'ultime anche a livello nazionale

L'evento ha avuto un'importante risonanza mediatica su stampa e social ed è stato ripreso dalle più autorevoli testate nazionali.

I 20 anni del Centro Agroalimentare Roma sono inoltre stati l'occasione per valorizzare il percorso fatto, premiare gli "Operatori anziani" e gli acquirenti più fedeli.

in vent'anni

4 miliardi
di Euro il valore aggiunto prodotto
per il sistema economico locale

5 miliardi
di Euro il valore della produzione
agricola a Km. 0 commercializzata

90 milioni
di Euro il risparmio per i cittadini
in conseguenza della nuova gestione

120.000 tonnellate
la quantità di sottoprodotti recuperati
e destinati a nuovi utilizzi

700.000 tonnellate
le emissioni di CO_2 risparmiate grazie
ad un più efficiente sistema distributivo

55 milioni
le porzioni di prodotto fresco recuperate
e distribuite nei circuiti solidali

I numeri parlano chiaro, leggi tutto su
www.centroagroalimentareroma.it

Il Centro Agroalimentare Roma
è il primo in Italia
e il quarto in Europa

CENTRO
AGROALIMENTARE
ROMA
20 anni di futuro

3.3 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.

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. A tal fine il Centro ha avviato un ripensamento generale finalizzato a:

- 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 2022 si è pertanto caratterizzato per una sensibile attenzione al reperimento di nuove opportunità di ricavo che saranno analizzate nei prossimi paragrafi.

3.3.1 Richieste di spazi immobiliari

Il 2022 si è distinto per l'elevato numero di richieste pervenute da parte di aziende alimentari interessate a terreni edificabili e/o di fabbricati con destinazione d'uso logistico-alimentare. Le richieste pervenute hanno superato di gran lunga le disponibilità attuali del CAR. L'interesse è stato manifestato sia da parte di aziende interne in espansione e sia da parte esterne. Dette richieste sono state formalizzate in seguito ad una manifestazione di interesse avviata dal CAR per spazi da commercializzare non appena possibile. È pertanto in programma l'avvio di una procedura per la

selezione delle aziende migliori. La pressione della domanda, schiacciante rispetto all'offerta di spazi disponibili, è in linea con la tendenza a livello nazionale soprattutto nelle aree limitrofe ai capoluoghi maggiori. Il settore logistico-produttivo si conferma pertanto sempre più un asset immobiliare di grande interesse ed in continua ascesa. L'ampliamento dei confini del Centro Agroalimentare Roma, di prossima realizzazione, diverrà fondamentale per proseguire l'iter di crescita interno e soddisfare, almeno in parte, la domanda del settore.

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 sinergiche rispetto ai Mercati. Attualmente sono in essere circa 20 atti notarili corrispondenti ad una concessione di aree interne per un totale di circa mq 336.000. 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. Sono in corso studi approfonditi per offrire delle opportunità più sinergiche con il sistema CAR.

Infine, presso un lotto di terreno adiacente il mercato ittico, a cura e spese di un concessionario, è in corso la realizzazione di un fabbricato di circa mq 30.000 da adibire ad attività di logistica dei "freschi".;

L'esperienza di questi anni conferma come il "sistema CAR" sia particolarmente attrattivo per chi è interno alla filiera agroalimentare è interessato alla domanda generata dall'area Romana e dal Centro Sud in genere.

3.3.2 Investimenti per la valorizzazione del patrimonio immobiliare

Il CAR periodicamente effettua delle analisi sulla redditività dei vari settori funzionali e sebbene la maggior parte di essi non presenta alcuna difficoltà si è rilevato che le minori *performance* economiche provengono dai settori Ittico e Centro Direzionale. Strategicamente si è scelto di concentrare gli investimenti su questi settori oltre al settore Ortofrutticolo che, necessita di investimenti per migliorare la catena del freddo, per dare modo di migliorare le performance commerciali.

Gli investimenti intrapresi sono:

- **Centro Direzionale**: lo stabile, come è noto, offre tradizionalmente uffici e locali in locazione verso terzi. Nel 2021 e 2022 per lo stabile sono emerse tendenze negative sulla domanda di uffici che ha risentito 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. La struttura offre interessanti opportunità per attività interessate al comprensorio EST dell'area metropolitana ma anche per altre che non richiedono relazioni "forti" con la propria clientela; ma sono particolarmente interessate ai servizi offerti.
- **Mercato Ittico**: sono stati programmati due tipi di interventi:
    - Trasformazione degli ultimi quattro stand ittici in strutture di logistica e lavorazione ittica in attesa che possano essere liberati gli spazi necessari; nel mentre il Car ha effettuato domanda di utilizzo di fondi messi a disposizione dal piano PNRR. Tale tipo di investimento potenziale segue l'investimento già a suo tempo messo in campo che ha consentito di trasformare l'equivalente di quattro stand in un magazzino ittico prontamente locato da un'azienda interna interessata;
    - Coibentazione e restyling di due stand del Mercato Ittico previo atto di impegno sottoscritto con un conduttore mediante l'applicazione della formula già adottata in precedenza con il Mercato Ortofrutticolo (investimento al 50% a carico del Car e per il restante 50% a carico del singolo operatore, secondo una rateizzazione contrattuale in 12 anni).
    - Messa a punto di un progetto generale destinato ad ammodernare gli stand ed in particolare le attrezzature, che risentono l'usura dei 20 anni di attività.

- **Mercato Ortofrutticolo:** il 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. 20 sono i contratti per altrettanti stand. Con questa formula nel corso del 2022 è stata inoltre riqualificata e coibentata un'estremità del mercato ortofrutticolo e prontamente affittata previa selezione con manifestazione di interesse. A seguito di detto intervento la coibentazione ha riguardato due delle quattro estremità disponibili. Il programma del Car è di riproporre detta soluzione di investimento per le restanti due estremità.

Il CAR per l'esercizio 2023 intende perseguire degli investimenti finalizzati all'ammodernamento e manutenzione degli edifici destinati ai Mercati e alla logistica.

3.3.3 Bilancio di Sostenibilità

A livello istituzionale, nel 2022 C.A.R ha redatto, su base volontaria, il suo primo Bilancio di Sostenibilità denominato "numero zero".

A venti anni dall'inizio della sua attività, il Centro Agroalimentare Roma, pur non essendo obbligato per dimensioni e fatturato alla pubblicazione di una dichiarazione non finanziaria, ha infatti deciso, volontariamente, di condividere con tutta la comunità di stakeholder le proprie performance economiche, sociali ed ambientali attraverso la redazione del suo primo Bilancio di Sostenibilità.

Il Bilancio pubblicato, non solo fotografa i valori, la cultura aziendale e l'impegno della Società nell'implementazione di strategie sostenibili, ma contribuisce anche al monitoraggio delle performance ed a loro conseguente miglioramento.

Nel 2023, C.A.R pubblicherà il suo primo Bilancio di Sostenibilità, strumento di rendicontazione adottato in maniera volontaria per comunicare ai propri stakeholder l'impegno e le iniziative intraprese sui temi di sostenibilità economica, sociale ed ambientale.

L'obiettivo sotteso al Bilancio di Sostenibilità è quello di fornire una visione trasparente delle strategie, delle attività intraprese e dei risultati conseguiti da CAR nel garantire la propria crescita economica e lo sviluppo del business in ottica sostenibile. È per questo che nel Bilancio che sarà pubblicato nel 2023 viene incluso anche il riferimento ai principali Obiettivi di Sviluppo Sostenibile (SDGs) dell'Agenda 2030 delle Nazioni Unite, ai quali CAR intende contribuire con le sue attività.

3.3.4 Certificazioni di qualità

Le certificazioni di qualità sono uno degli aspetti che caratterizzano il CAR. Per quanto attiene la qualità e le certificazioni, il CAR ha conseguito una serie di certificazioni nel 2022 e nel corso del 2023 si provvederà ad aggiornarle, quali il rinnovo della certificazione ISO 45001 relativa alla Sicurezza ed alle relative procedure. Particolarmente soddisfacente il report dell'ente certificatore che non ha rilevato sostanziali criticità, ma ho posto alcuni punti di miglioramento. Miglioramento contino che è una delle condizioni fondanti dell'esercizio di CAR.

Analogamente è stata rinnovata la certificazione ISO 50001 per le tematiche energetiche. Anche su questa è particolarmente soddisfacente il report dell'ente certificatore, che ha condiviso spunti di miglioramento continuo.

La certificazione ISO 9001 è stata rimandata al 2023 per meglio approfondire alcune tematiche sui flussi procedurali e per ricostruire la documentazione con la nuova società di supporto alle certificazioni.

Nel 2022 sono iniziati gli audit per la certificazione ISO 14001 e nel corso del 2023 è previsto il completamento, questa ISO è dedicata alle questioni ambientali, per le quali CAR sta predisponendo la documentazione e si è già strutturata per adempiere alle prescrizioni della certificazione.

3.4 LE SFIDE PER L'ESERCIZIO 2023

L'esercizio in corso si muove in un contesto indubbiamente molto difficile ed incerto, a causa di diversi fattori: conflitti, crisi energetica, cambiamenti climatici... 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 muove in continuità con gli obiettivi e il lavoro previsto nel BP 2021-2024.

Chiuso l'anno 2022, per l'esercizio 2023 si intende perseguire gli scenari evolutivi descritti nel Piano industriale, quale guida di opportunità di crescita e di sviluppo, anche se il progetto di ampliamento e le varie congiunture macroeconomiche impongono necessariamente una revisione di tale Piano. In particolare:

1) La sfida, nonché l'obiettivo più strategico per la crescita del Centro Agroalimentare Roma, è il **progetto** di **Ampliamento**, un aumento dimensionale che prevede un'espansione di 62,5 ettari. L'operazione di ampliamento è coerente con l'ottica di crescita dei grandi Mercati Europei (contemporaneamente al progetto di Roma sono in corso importanti investimenti nei Centri Agroalimentari di Parigi, Madrid, Barcellona e Milano) con l'obiettivo di creare sistemi multifunzionali ed integrati con le aree limitrofe. 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. Per il 2023, è previsto l'inizio dei lavori di urbanizzazione.

   All'interno del progetto di Ampliamento si sta portando avanti l'idea di sviluppare di nuove filiere nell'ambito dell'agroalimentare (il biologico, la carne, il vino, l'olio), ampliando la gamma di prodotti venduti e/o distribuiti presso il CAR .

2) Programmare degli interventi strutturali degli edifici Mercati che dopo 20 anni, risentono dell'usura del tempo;
3) I Progetti del PNRR, volti a sviluppare sostenibilità e digitalizzazione del Centro;
4) Efficientamento Utility che rappresenta una sfida strategica di medio – lungo termine;
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. Ciò si verifica anche attraverso la partecipazione di C.A.R diretta o indiretta (tramite la Rete Italmercati) a tender internazionali per lo sviluppo di *hub* agroalimentari in Paesi in Via di sviluppo;
6) Nell'ambito dei Mercati rinnovare il patto con le rappresentanze degli operatori per favorire auna 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;

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

- completare il progetto di ampliamento dell'attuale Centro Agroalimentare Roma in forma diretta ed indiretta, secondo i programmi di sviluppo dell'Accordo di Insediamento e Sviluppo;
- rafforzare *l'appeal* commerciale e la redditività per i settori funzionali che dimostrano maggiori difficoltà (Mercato Ittico, Centro Direzionale, etc.), attraverso misure strutturali e organizzative;
- Avviare un importante programma di manutenzione straordinaria degli edifici destinati ai Mercati e alla logistica;

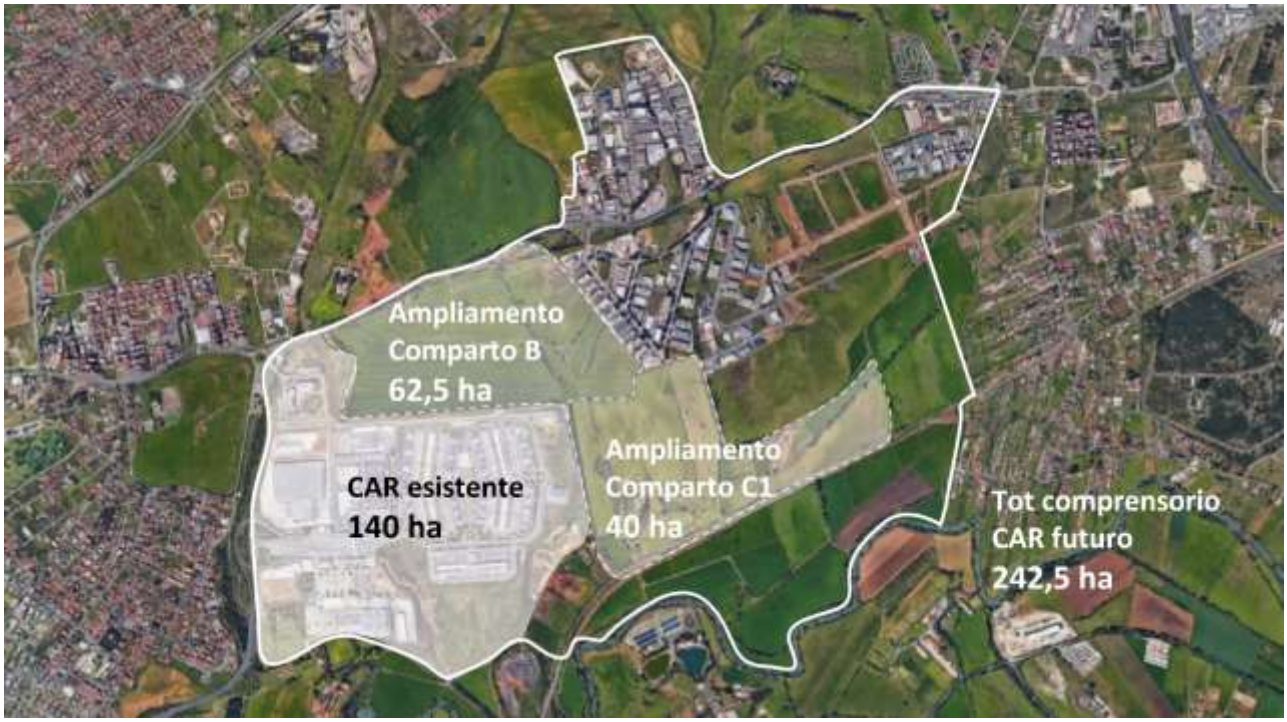
3.4.1 Il progetto di Ampliamento

Il CAR ha intrapreso nel 2021 un progetto di ampliamento della propria struttura mediante lo strumento di Accordo Insediamento e Sviluppo sottoscritto dalla Regione Lazio, Comune di Guidonia e CAR.

L'area attuale del CAR è di **140 ha** ed attraverso l'ampliamento del comparto B pari a **62,5 ha** porterà il CAR ad una superficie **totale** di circa **242,5 ha**. L'ammontare degli investimenti complessivi sarà superiore ai 200 milioni di euro: nello specifico, una parte di essi verranno effettuati con una linea di credito, una parte attraverso l'autofinanziamento e un'ulteriore parte, pari a 22 milioni di euro, con aumento di capitale da parte dei soci. A tal fine nel corso del 2022 si è proceduto alla formalizzazione dell'aumento di capitale da parte dei soci, è stata portata avanti una ricerca di mercato per la richiesta di nuova liquidità mediante linea di credito e una buona porzione di finanziamento deriva da investimenti ed iniziative sviluppate e previste dal BP 2021-2024. Il significato di procedere con un progetto di questa grandezza utilizzando quasi esclusivamente risorse proprie e non attingendo in forma ingente dai soci è una dimostrazione di come il CAR riesca a generare ricavi grazie alla sua buona gestione.

Questo progetto consoliderà il CAR come il primo e più importante Centro Agroalimentare d'Italia e lo proietterà al terzo posto in Europa.

Il progetto porterà l'attuale C.A.R. verso un nuovo modello di distribuzione agroalimentare più sostenibile ad impatto ambientale minimo (Food Hub), ovvero una cerniera di nuove funzioni innovative interne ed esterne (in ambito sociale e servizi) integrate nel paesaggio e nel contesto urbano. L'obiettivo finale è quello di sviluppare un progetto innovativo che rafforzi da un lato la missione di **"polo del cibo"** e dall'altro la particolare vocazione logistico-distributiva del CAR. Lo sviluppo del solo comparto B, prevede indicativamente la realizzazione di **superfici coperte** per circa **190.000 m2**, e un **impatto occupazionale** stimato a regime superiore a **1.500** unità in termini diretti e superiore a **1.800** in termini indiretti e indotti.



L'operazione di ampliamento è coerente con l'ottica di **crescita** dei **grandi mercati europei** (Parigi, Madrid, Barcellona), con l'obiettivo di creare sistemi **multifunzionali** e virtuosamente **integrati** con le aree limitrofe, favorendo la creazione di nuove funzioni innovative **interne** (di produzione, vendita e logistica) ed **esterne** (in ambito sociale e servizi).

Il Food Hub inteso come CAR futuro ha l'obiettivo di impegnarsi su alcuni principi di sviluppo come sostenibilità, gestione dei rifiuti ed efficienza energetica, ma anche di costruire un ecosistema locale integrato con il territorio, grazie al parco naturalistico, che ispiri cambiamenti comportamentali verso la circolarità e il benessere.

Il contesto di sviluppo del futuro CAR sarà incentrato sulla chiusura dei tre cicli ritenuti fondamentali: ambientale, produttivo/strutturale e sociale. L'attenzione nel sociale è rivolta anche ad un miglioramento dell'integrazione con il territorio, saranno progettati dei percorsi ciclabili e pedonali associati ad un parco archeologico/naturalistico, un potenziamento della vegetazione esistente, programmi di inclusione di piccole-medie imprese ed imprenditori, attività di formazione e didattica etc..

A livello strutturale si cercherà di minimizzare l'impatto delle costruzioni sul territorio utilizzando per quanto possibile, e compatibilmente con la tipologia di insediamento, tecnologie e materiali a

basso impatto ambientale ad alta sostenibilità. Sul ciclo ambientale l'intervento si propone di soddisfare le esigenze di innovazione tecnologica e di efficienza nella gestione delle risorse e dell'ecosistema quali ad esempio, Sistemi integrati per la produzione di energia rinnovabile in sito e creazione di una micro-grid locale, ottimizzazione delle risorse idriche, monitoraggio e mappatura della qualità dell'acqua in tempo reale con una rete di sensori intelligenti etc. .

Al fine di avviare la ricerca di operatori interessati all'insediamento ed allo sviluppo immobiliare, è stato redatto un bando pubblico per la ricerca di questi soggetti. Il bando è stato pubblicato nel marzo 2022. Si rileva un forte interesse di diversi soggetti allo sviluppo immobiliare nell'area di ampliamento. Si è conclusa la prima fase con la prequalifica di soggetti, per la concessione a titolo oneroso il diritto di superficie sull'area di Ampliamento al fine di costruire e mantenere uno o più immobili per una superficie utile lorda (SUL) complessiva di circa 95.000.

Le risposte a questa manifestazione sono state n.5 e dimostrano come l'area oggetto dell'ampliamento nonché il progetto stesso sia di forte interesse per molti operatori (fondi logistici ed utilizzatori) del settore Agroalimentare. La maggior parte dei soggetti che hanno manifestato l'interesse, in particolare 4 su 5 rientrano nella top ten degli sviluppatori logistici a livello mondiale. Nel corso del 2022 è stata avviata la VAS (Verifica Ambientale Strategica) che si è conclusa il 13 gennaio 2023.

A fine 2022 si è avviata la seconda fase della gara relativa alla ricerca dell'utilizzatore per l'assegnazione ad un unico soggetto un'area in diritto di superficie di circa 95.000 mq.

Per il progetto il concludersi di questa procedura è fondamentale perché con le entrate dalla cessione di diritto di superficie si potranno dare il via ai lavori delle O.O.U.U che si stima possano concludersi entro l'estate 2024, investimento di oltre 45 milioni a base di gara. Successivamente si procederà a redigere una nuova manifestazione di interesse per cedere ulteriori diritti di superficie ad altre società/ utilizzatori diretti.

L'obbiettivo del CAR è quello di far insediare nell'area di ampliamento nuove società che possano interagire attivamente con l'area Mercati così da generare delle sinergie con gli operatori. La vendita dei servizi accessori in queste aree aiuterà il CAR a finanziare tutti quegli investimenti nei Mercati che oggi con la propria forza non riesce ad effettuare, le attuali strutture dei Mercati necessitano di

un'importante manutenzione straordinaria. Il progetto di ampliamento è lo strumento per proiettare il CAR in un polo innovativo del food ed allo stesso tempo è utile per ammodernare l'attuale struttura, migliorerebbero i vari indicatori economici, sinonimo di dinamicità e solidità aziendale nonché capacità di generare ricavi. Una parte dei fabbricati sarà realizzata direttamente da CAR con l'intento per una parte di ospitare direttamente o indirettamente società operanti in altre filiere.

Nel corso del 2022 i punti salienti del progetto di ampliamento sono stati:

- Apertura della CdsP (Conferenza dei Servizi Preliminare)
- Adozione del Comune di Guidonia del Piano attuativo in variante al Prg
- Interlocuzioni con gli Enti, Sovrintendenza, Sottoservizi
- Ultimazione indagini e rilievi propedeutiche alla progettazione definitiva
- Conclusione dell'iter VAS
- Progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione

Sotto il profilo economico finanziario il progetto è monitorato attraverso un modello progettato allo scopo.

Complessivamente la prima fase del progetto prevede un investimento di 56,0 €milioni, prevalentemente finanziati attraverso (i) la cessione di diritti di superficie su una porzione della superficie per circa 17,1 €milioni, (ii) un aumento di capitale pari a 22,0€ milioni (di cui 5,9 €milioni già versati negli esercizi precedenti), (iii) la sottoscrizione di un nuovo finanziamento bancario per 15,0 €milioni e (iv) per la restante parte attraverso risorse proprie del CAR.

Superata la fase di start-up (nel 2026) il progetto genererà un margine operativo lordo aggiuntivo di circa euro 2,0 €milioni nel 2026, 3,3 €milioni nel 2027, 3,9 €milioni nel 2028, fino ad arrivare ad euro 4,5 €milioni a regime a partire dal 2029.

3.4.2 PNRR

CAR ha deciso di partecipare al Bando PNRR per la logistica nei Mercati per l'accesso ai finanziamenti PNRR per una serie di interventi di evoluzione e miglioria della Struttura. Per quanto attiene l'iter di finanziamento, al momento attuale il CAR è in graduatoria, con un finanziamento pari a 10.000.000 € nell'ambito della Misura M2C1, Investimento 2.1 "Sviluppo logistica per i settori agroalimentare, pesca e acquacoltura, silvicoltura, floricoltura e vivaismo". Entro il mese di giugno 2023 saranno terminate le verifiche degli organi preposti, con eventuali richieste di integrazioni e delibera di finanziamento. In questo contesto è stato sviluppato il progetto PNRR "CAR 20 anni di Futuro", destinando le risorse agli investimenti nell'ammodernamento delle infrastrutture, al fine di migliorare la qualità dei servizi offerti digitalizzando i principali processi industriali del CAR e, al contempo, abbattere i costi energetici e conseguentemente ridurre sensibilmente l'impatto ambientale rispondendo ai principi dettati dalla UE con il DNSH (*Do Not Significat Harm*). Il risultato atteso è un miglioramento delle condizioni di lavoro degli operatori delle filiere presenti all'interno del CAR e un aumento degli scambi commerciali delle aziende presenti, a tutto vantaggio dell'economia locale dei consumatori e dell'ambiente.

In particolare, relativamente alla capacità di ridurre gli impatti, il Progetto PNRR poggia i suoi pilastri su linee di intervento tra loro collegate dalla finalità complessa di aumentare le performance e di efficientare i processi produttivi attraverso la digitalizzazione, l'incremento della produzione di energia da rinnovabili dell'impianto Fotovoltaico (FTV) con dispositivi di conversione ad alte prestazioni, il rinnovo di alcune porzioni di immobili dedicati alla gestione dei fluissi delle merci che ne garantiscano la qualità, la catena del freddo ed al contempo ottimizzino i consumi energetici, la riorganizzazione del sistema di gestione delle acque per il risparmio di esse ed il loro riuso. Attraverso le diverse linee di intervento previste, porterà l'attuale CAR verso un nuovo modello di distribuzione agroalimentare più sostenibile ad impatto ambientale minimo (*Food Hub*), ovvero una cerniera di nuove funzioni innovative interne ed esterne (in ambito sociale e servizi) integrate nel territorio. L'obiettivo finale è quello di sviluppare un progetto innovativo che rafforzi da un lato la missione di "polo del cibo" e dall'altro, la particolare vocazione logistico-distributiva del CAR. Si

vogliono, inoltre, creare sistemi digitali multifunzionali e virtuosamente integrati favorendo la creazione di nuove funzioni innovative interne (di produzione, vendita e logistica) ed esterne (in ambito sociale e servizi), in strutture più moderne e sostenibili.

3.4.3 Efficientamento Utility

Gli impianti del CAR sono oggetto di analisi e di programmazione di rinnovo, avendo ormai raggiunto i 20 anni di senescenza. In particolare, è oggetto di intervento l'impianto di rete ethernet, che è stato inserito, infatti nel progetto PNRR. Il progetto prevede l'intero rinnovo degli apparati attivi, aggiornandoli alle ultime tecnologie disponibili sul mercato.

Un altro impianto critico è quello elettrico, per il quale è in fase di programmazione il progetto di espansione della rete MT, con la realizzazione di due nuove cabine MT/BT, a servizio dei padiglioni MOF. Tale attività è il completamento del progetto 2018 iniziato con il rifacimento dei quadri QGBT degli edifici, che già prevedevano due distinti punti di alimentazione, migliorando la distribuzione ed aumentando le capacità elettriche.

Per il rinnovo degli impianti è opportuno prevedere la realizzazione del sistema di monitoraggio e controllo centralizzato, con l'installazione di multimetri (EE) e contatori (H2O) che andranno poi a popolare il sistema Property (inserito nel PNRR). La combinazione degli strumenti di misura in campo ed il sistema di controllo degli spazi, permetterà anche un puntuale controllo delle utenze (EE e H2O in particolare). Tutto l'argomento gestione utenze ricopre un ruolo fondamentale nella conduzione e gestione del Campus, e per tale motivo è oggetto di valutazione e proposta di un team dedicato (Energy Team) che si occupi di rilevazioni, misure, controlli e verifiche delle utenze interne.

Particolare attenzione è stata data agli interventi di efficientamento energetico. Nel 2022 sono, infatti, terminate le opere di sostituzione e rinnovo di tutto il parco installato negli edifici direzionali dei fan-coil. Tale attività ha la finalità di rinnovare un parco macchine datato e vetusto, nonché energivoro per via dei motori elettrici di vecchia generazione. I nuovi apparati permetteranno un risparmio in termini di energia elettrica per il funzionamento delle ventole interne dei fan-coil.

Inoltre, i nuovi apparati sono più efficienti nello scambio termico nelle stanze, migliorando la qualità del servizio di climatizzazione e riducendo le richieste energetiche ai fluidi caldo/freddo.

Altro intervento di efficientamento energetico, avviato nel 2022 e terminato a gennaio 2023, è quello relativo al *relamping* delle torri faro. Tutte le torri faro di illuminazione del CAR sono state oggetto di sostituzione delle lampade a ioduri di sodio con fari a LED. L'attività porterà ad un corposo risparmio in termini di kWh consumati, nonché di risparmio in termini di guasti alle lampade. Dal punto di vista qualitativo l'illuminazione a terra è fortemente migliorata e sarà, in futuro, possibile anche dimmerare e controllare direttamente ogni singola lampada, con ulteriori miglioramenti nell'efficienza energetica.

4 ACCADIMENTI ED ELEMENTI SIGNIFICATIVI CHE HANNO CARATTERIZZATO L'ATTIVITA' DEL 2022 E QUELLA DEI PRIMI MESI DEL 2023 DI CAR SCPA

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

Nel corso del 2022 l'aspetto che maggiormente ha caratterizzato le attività istituzionali di CAR è quello riguardante il progetto di ampliamento e sviluppo della struttura. 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, in particolar modo con la Sovrintendenza dei Beni Culturali.

Nel mese di gennaio il Consiglio esamina ed approva tutta la documentazione concernente lo Studio di fattibilità tecnico del progetto di ampliamento, prodromico all'apertura della Conferenza dei Servizi Preliminare (CdsP) da parte della Regione Lazio. In data 24 gennaio è stata aperta ufficialmente la Conferenza dei Servizi preliminare. Per quanto riguarda la copertura finanziaria del progetto, il Consiglio di Amministrazione di CAR ha preso in esame lo studio di fattibilità economica-finanziaria, indicante i costi ed investimenti sommari di tutto il progetto. Nel documento sono indicati i costi per l'avvio del progetto e le fonti di copertura degli stessi costi, tra cui è previsto un aumento del capitale sociale.

Contemporaneamente il Consiglio di Amministrazione è stato chiamato a prendere visione del tema del caro energie in quanto questione preoccupante per la componente produttiva e per gli operatori rappresentati dalle Associazioni di riferimento. Si rappresenta di come la fattura relativa al mese di gennaio 2022 presentava rincari medi del 100%.

Nel mese di marzo è venuta in visita l'assessore Monica Lucarelli, che ha positivamente colto le grandi potenzialità della struttura CAR rimanendo molto soddisfatta e positivamente colpita per l'efficienza e l'indubbio valore della struttura CAR, che si ricorda essere una società a gestione prevalentemente pubblica.

Nel mese di marzo il Consiglio di Amministrazione di CAR ha preso atto che a seguito di alcuni incontri tra la Camera di Commercio di Roma e gli altri soci che vi è la necessita di esplicitare l'impegno alla sottoscrizione dell'aumento di capitale sociale. Nel frattempo, è emerso che Roma Capitale necessita di un lasso di tempo più lungo rispetto a quanto previsto per proseguire all'aumento di capitale. Per la Regione Lazio la questione è meno dirimente poiché si tratta principalmente di modificare l'oggetto del finanziamento già erogato a suo tempo e legato all'ampliamento per la realizzazione del Centro Carni con il nuovo ampliamento.

Il Consiglio di Amministrazione ha monitorato lo stato di andamento del progetto di ampliamento, prendendo atto delle tempistiche per la consegna del piano attuativo oggetto di adozione per la variante al Prg e delle tempistiche necessarie al perfezionamento del preliminare di acquisto dell'area oggetto di ampliamento e dei vari iter.

Nello stesso periodo emerge la necessità di redigere una bozza di Patti Parasociali da condividere con i soci.

Nel mese di marzo si affronta nuovamente la situazione dei rincari delle materie prime, aggravata dal conflitto bellico in corso tra Ucraina e Russia. I rincari e la rescissione da parte di ESA dal contratto in essere con CAR per la fornitura energetica hanno avuto pensati ripercussioni sulle aziende interne e per tale ragione il Consiglio di Amministrazione ha approvato all'unanimità la riduzione del 10% del ribaltamento dei consumi per il primo semestre 2022, comportando così una riduzione dei ricavi di CAR.

Relativamente agli operatori del Mercato Ortofrutticolo ed Ittico, dapprima fortemente colpiti dagli effetti della nota pandemia Covid-19 e – poi – dall'incremento dei costi energetici conseguenti alla crisi Russia-Ucraina, in ragione del ruolo a cui il CAR è preposto e cioè di favorire la distribuzione dei prodotti agroalimentari ed il calmieramento dei relativi costi e in seguito alle richieste avanzate dagli operatori medesimi al fine di individuare misure volte a salvaguardare il tessuto imprenditoriale all'interno del Centro Agroalimentare, il Consiglio di Amministrazione ha disapplicato, dal mese di aprile 2022 – la previsione contrattuale di aggiornamento dei canoni di locazione degli spazi secondo l'indice ISTAT; detta misura, certamente ben accolta dagli operatori, ha evidentemente ridotto i ricavi dell'esercizio 2022 con effetto sull'utile d'esercizio.

Nel mese di aprile il Consiglio di Amministrazione prende atto di tutta la documentazione tecnica trasmessa formalmente al Comune di Guidonia compreso lo schema di convenzione, stima sommaria dei costi, calcolo del contributo straordinario, NTA, studio trasportistico, indagini geologiche, indagini acustiche etc... Considerati i tempi tecnici dei vari iter urbanistici ed autorizzativi si è dato avvio alla negoziazione di un'ulteriore proroga al preliminare di acquisto dell'area oggetto dell'ampliamento.

Nel mese di giugno viene discusso il tema della celebrazione dei 20 anni di apertura del Centro Agroalimentare Roma e dei vari appuntamenti che ne conseguono nel 2022. Il Consiglio di Amministrazione nella stessa seduta visiona e prende atto degli aggiornamenti del progetto di Ampliamento, in particolare sul piano finanziario del progetto, sul *term sheet* della BCC inerente la linea di credito e sulla procedura VAS.

Nel mese di luglio si è tenuto al mercato rionale Trionfale il secondo appuntamento del progetto Food Hub, organizzato dal CAR, Italmercati e Borsa Merci Telematica Italiana, finanziato dal Ministero dell'Agricoltura e dal FEAMP, con lo specifico intento di promuovere la conoscenza ed il consumo del prodotto con particolare riguardo alla grande varietà acquatiche, salate e dolci, che fanno parte delle tradizioni locali anche se di allevamento.

Nello stesso mese si prende visione della documentazione inerente la Delibera legislativa del Consiglio Regionale in materia di bilancio ai sensi della L. 42/2009 e ss.mm.ii., in particolare all'articolo 3, commi 3 e 5, in cui si rimuovono quegli impedimenti che precedentemente, a seguito della riforma della Pubblica Amministrazione (Legge 124/2015), avevano messo in discussione la partecipazione della Regione nell'azionariato di CAR.

Ad agosto è stato deliberato l'aumento del capitale sociale (in via scindibile) dell'importo di Euro 22.000.000,00 e quindi da Euro 69.505.982,00 ad Euro 91.505.982,00 nonché di modificare l'articolo 4 dello Statuto sociale relativamente alla durata della Società (dal 31 dicembre 2050 al 31 dicembre 2100).

Ad ottobre si è svolta la celebrazione dei 20 anni di apertura del CAR, notevoli sono stati i *stakeholders* che hanno partecipato, tra le istituzioni vi sono Francesco Lollobrigida, Ministro dell'Agricoltura e della Sovranità alimentare, Roberto Gualtieri sindaco di Roma Capitale, Mario Ciarla presidente dell'ARSIAL e vari esponenti della Regione Lazio ed istituzioni varie.

A livello istituzionale, nel 2022 C.A.R ha redatto, su base volontaria, il suo primo Bilancio di Sostenibilità denominato "numero zero".

A venti anni dall'inizio della sua attività, il Centro Agroalimentare Roma, pur non essendo obbligato per dimensioni e fatturato alla pubblicazione di una dichiarazione non finanziaria, ha infatti deciso, volontariamente, di condividere con tutta la comunità di stakeholder le proprie performance economiche, sociali ed ambientali attraverso la redazione del suo primo Bilancio di Sostenibilità.

Il Bilancio pubblicato, non solo fotografa i valori, la cultura aziendale e l'impegno della Società nell'implementazione di strategie sostenibili, ma contribuisce anche al monitoraggio delle performance ed a loro conseguente miglioramento.

Il Consiglio di Amministrazione a dicembre viene informato sul perfezionamento della domanda di partecipazione al bando indetto dal Ministero dell'Agricoltura e della Sovranità Alimentare e delle Foreste per accedere ai Fondi del PNRR. Tale attività è stata varata ed approvata in precedenza. Tra le varie attività nello stesso mese si da avvio concreto all'affidamento del diritto di superficie di una parte del nuovo comprensorio che si svilupperà nel progetto di Ampliamento, ciò comporterà una entrata finanziaria importante per CAR.

4.2 AMBITO AMMINISTRATIVO

Nel corso del 2022 le attività straordinarie è possibile sintetizzarle nel progetto di ampliamento e nell'aumento di capitale di CAR. In particolare, con assemblea straordinaria, conclusasi in data 5 agosto 2022, è stato deliberato l'aumento del capitale sociale (in via scindibile) dell'importo di Euro 22.000.000,00 e quindi da Euro 69.505.982,00 ad Euro 91.505.982,00 nonché di modificare l'articolo 4 dello Statuto sociale relativamente alla durata della Società (dal 31 dicembre 2050 al 31 dicembre 2100). La deliberazione è stata iscritta presso il competente Registro delle Imprese di Roma in data 22 agosto 2022, data dalla quale sono decorsi i termini di cui all'art. 2441 del Codice civile.

Nella deliberazione, è stato – inoltre – conferito mandato all'Organo Amministrativo per il collocamento presso terzi della parte dell'aumento di capitale eventualmente non sottoscritta dai soci e, qualora ritenuto opportuno, di prorogare i termini per un massimo di 60 giorni.

Con deliberazione del 25 gennaio 2023, il Consiglio di Amministrazione ha prorogato di 60 giorni i termini del richiamato art. 2441 del Codice civile, definitivamente fissando al 19 aprile 2023 la chiusura del deliberato aumento.

Alla data del 31 dicembre 2022 (e a tutt'oggi), l'aumento di capitale risulta sottoscritto, per l'intera quota di loro competenza, da Roma Capitale e dalla C.C.I.A.A. di Roma per il complessivo importo di euro 13.508.000; detto importo sottoscritto, alla data del 31 dicembre 2022, risulta interamente versato da Roma Capitale per l'importo di euro 6.241.400 e dalla C.C.I.A.A. di Roma per l'importo di euro 1.816.650 (pari al 25% della quota di competenza); nel mese di gennaio 2023, la C.C.I.A.A. di

Roma ha provveduto a versare il restante 75% della propria quota di competenza per euro 5.449.950.

Tra le diverse attività ordinarie si annotano:

- Aggiornamento periodico del progetto di Ampliamento sotto gli aspetti temporali, finanziari, tecnici, commerciali, urbanistici e procedurali.
- Proroga decorrenza spese di gestione per una porzione aggiuntiva di terreno da edificare, fino al 31 dicembre 2022;
- Aggiornamento del PTPCT 2022-2024 (Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza) . Si rammenta che il modello 231 rappresenta non un "obbligo" per l'azienda (in quanto l'adozione è una facoltà della governance), ma una opportunità laddove l'art. 6, comma 1 del decreto prevede che "l'ente non risponda per i reati commessi da soggetti qualificarti cioè legati all'ente stesso (apicali o dipendenti), se l'organo dirigente ha efficacemente adottato e attuato modelli organizzativi e di gestione idonei a prevenire reati della specie di quello verificatosi". Da ciò la necessità che il modello adottato risulti costantemente aggiornato e verificato, e quindi efficace ai fini dell'esimenza;
- Slittamento aggiornamento ISTAT sui contratti del Mercato Ortofrutticolo ed Ittico. Relativamente agli operatori del Mercato Ortofrutticolo ed Ittico, dapprima fortemente colpiti dagli effetti della nota pandemia Covid-19 e – poi – dall'incremento dei costi energetici conseguenti alla crisi Russia-Ucraina, in ragione del ruolo a cui il CAR è preposto e cioè di favorire la distribuzione dei prodotti agroalimentari ed il calmieramento dei relativi costi e in seguito alle richieste avanzate dagli operatori medesimi al fine di individuare misure volte a salvaguardare il tessuto imprenditoriale all'interno del Centro Agroalimentare, il Consiglio di Amministrazione ha disapplicato, dal mese di aprile 2022, la previsione contrattuale di aggiornamento dei canoni di locazione degli spazi secondo l'indice ISTAT; detta misura, certamente ben accolta dagli operatori, ha evidentemente ridotto i ricavi dell'esercizio 2022 con effetto sull'utile d'esercizio;
- Adesione alla fondazione per la Mobilità del Lazio, i cui soci promotori sono la Camera di Commercio di Roma ed Unioncamenre Lazio, la cui mission è la promozione degli studi e

della ricerca scientifica nel campo della mobilità, per il rafforzamento e creazione di sistemi di comunicazione e marketing territoriale volti alla diffusione della conoscenza delle attività del territorio ed all'attrazione di investitori nel settore della logistica;

- Problematiche prezzi energia: impatto sul budget 2022. La situazione dei rincari delle materie prime, aggravata dal conflitto bellico in corso tra Ucraina e Russia oltre alla rescissione da parte di ESA dal contratto in essere con CAR per la fornitura energetica hanno avuto pensati ripercussioni sulle aziende interne e per tale ragione il Consiglio di Amministrazione ha approvato all'unanimità la riduzione del 10% del ribaltamento dei consumi per il primo semestre 2022 e, successivamente anche per il secondo semestre 2022, comportando così una riduzione dei ricavi di CAR;
- Valutazioni strategiche per il 2023 in ambito energetico;
- Aggiornamento dei contenziosi in essere in tema di accatastamento terreni;
- Aggiornamento regolamento acquisti secondo le previsioni normative previste nel Modello 231 e nel Piano Triennale di Prevenzione della corruzione e della Trasparenza;
- Retrocessione del diritto di superficie Tomarcar Srl. La società Tomarcar Srl è stata dichiarata fallita dal Tribunale di Roma a fine 2015. La Curatela fallimentare provvide da subito alla restituzione dell'area sula quale era stato concesso il diritto edificatorio e pertanto allo stato occorre procedere alla stipula dell'atto notarile di retrocessione del diritto di superficie già concesso a Tomarcar Srl;
- Modifiche budget Gestionale ed Investimenti;
- Concessione in comodato alla CEDIGROS dell'area per la realizzazione di un ingresso esclusivo dalla Via tenuta del Cavaliere;
- Richiesta di concessione in diritto di superficie dell'area denominata L4. La società Madre Natura Srl, partecipata al 100% da HDP Spa, già cliente CAR in quanto gestore del Ristorante Officine del Pesce, nonchè grande azienda che si occupa di allevamento in mare di orate e spigole in quattro siti nazionali ha avanzato una richiesta di diritto di superficie per 35 anni.
- Partecipazione al Bando PNRR per la logistica nei Mercati per l'accesso ai finanziamenti PNRR per una serie di interventi di evoluzione e miglioria della Struttura;

- Manifestazione di interesse area denominata H1 per un diritto di superficie. Tale area era destinata ad uno sviluppo immobiliare diretto ma il cliente ha avuto dei ripensamenti. Si è pertanto proceduto con l'indizione della manifestazione di interesse a cui ha partecipato solo MAG Trasporti, azienda operante all'interno del CAR con servizi di logistica e trasporto soprattutto per il circuito HORECA. Pertanto, tale area è stata aggiudicata alla suddetta società;

4.3 AMBITO PROMOZIONALE

Nel corso del 2022 gli eventi promozionali hanno ripreso il loro normale svolgimento coinvolgendo tutta la filiera agroalimentare. In particolare, come già citato, l'anno è stato caratterizzato dall'evento che ha visto protagonista il Centro Agroalimentare Roma, in quanto ha segnato i venti anni dall'inaugurazione del Centro, avvenuta il 25 novembre 2002. Legato a questo a questo anniversario, sono susseguiti alcuni eventi di promozione del CAR e dei prodotti agroalimentari ed ittici.

Nell'area dell'antico Ghetto, nel cuore di Roma, dal 6 all'8 aprile ha preso il via la prima edizione del 'Festival del Carciofo Romanesco', manifestazione volta a rilanciare turismo, agroalimentare e settore ristorazione attraverso cultura e identità in un piatto. Sono stati realizzati menù originali creati ad hoc nei 12 ristoranti che aderiscono al Portico d'Ottavia, per gustare il carciofo tra ricette tradizionali e rivisitazioni. Il CAR, oltre ad essere presente con uno stand per rappresentare il mondo della produzione locale, ha fornito i carciofi per la manifestazione per l'ortaggio simbolo della tavola romana.

Luglio ha visto protagonista la seconda tappa del #FoodHubTour, progetto che prevede la realizzazione di attività che favoriscano la creazione di nuovi accordi commerciali tra i soggetti della filiera, valorizzando i prodotti caratterizzati da determinati criteri di sostenibilità, dove al Mercato Trionfale Fabio Massimo Pallottini e Valter Giammaria, sono intervenuti sul ruolo dei mercati all'ingrosso nella filiera ittica e il rapporto tra questi e i mercati rionali.

A settembre il CAR a preso parte alla chiusura del 35° Comitato FAO per la pesca, dove i più autorevoli esperti si sono incontrati alla Città dell'Altra Economia - CAE a Roma, per esaminare e considerare le questioni e sfide del settore ittico e dell'acquacoltura con focus particolare sull'area mediterranea. Una giornata piena di attività per grandi e piccini. I visitatori hanno potuto godersi una mostra fotografica che illustrava il valore della #pesca e lo straordinario contributo ai sistemi alimentari e mezzi di sussistenza, alla nostra cultura e all'ambiente. Anche i più piccoli sono stati coinvolti con attività ludico-ricreative sul mestiere del #pescatore artigianale e sul tema della #stagionalità del pesce.

Altre attività di promozione hanno voluto coinvolgere il settore ho.re.ca ed hanno riguardato più da vicino il food. Giunta alla terza edizione, 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. Inoltre nel proprio spazio espositivo, si è parlato anche di educazione e informazione.

Inoltre attività di promozione volte ha coinvolgere il settore ho.re.ca hanno riguardato il settore food. La manifestazione Excellence a Roma (9-11 novembre) nella quale il CAR ha coinvolto grossisti e produttori ortofrutticoli ed ittici, è stata una tre giorni che ha acceso i riflettori sui grandi temi del made in Italy enogastronomico ed ha ospitato *showcooking*, 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. Inoltre, il direttore del Centro Agroalimentare Roma, ha ricevuto il premio "Manager dell'enogastronomia 2022".

Pesce in Piazza (Roma 15 – 17 dicembre) seconda 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.

Sabato 17 e domenica 18 dicembre, rispettivamente al Mercato ortofrutticolo ed in quello Ittico del Centro Agroalimentare Roma, è stata lanciata un'iniziativa promozionale chiamata "È festa al Mercato!". La festa del Mercato è stata un'occasione per degustare alcuni prodotti ittici ed ortofrutticoli di connotazione regionale, nonché un modo per vivere l'eccellenza del primo Mercato d'Italia e tra i più grandi d'Europa. Durante le due giornate, si sono svolti degli *showcooking* a cura dello Chef Fabio Campoli che ha utilizzato direttamente i prodotti del mercato come materie prime per le preparazioni. Contemporaneamente, nelle due aree del mercato è stata inaugurata la Mostra Fotografica "Ieri, Oggi, Domani" allestita a cura di Marco Delogu - Studio, che ripercorre le fasi del mercato di ieri, di oggi ed ha annunciato la visione del futuro prossimo.

4.4 ATTIVITA' ISTITUZIONALI, DI INTERNAZIONALIZZAZIONE ED ALTRI ACCADIMENTI

Nel 2022 è proseguita l'attività di internazionalizzazione iniziata negli anni precedenti.

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, con il Gruppo Europeo, volti a dare il giusto risalto ai Mercati all'Ingrosso all'interno della filiera distributiva agroalimentare.

Sotto l'aspetto dell'attività di consulting si è conclusa, con la ricezione del compenso previsto, la prima fase del progetto 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 agroalimentare presso *Sidi Bouzid*. Tale attività ha interessato un approfondimento dello studio di fattibilità tecnico ed economico, consegnato a fine del 2021 ed approvato nel 2022 e prevede, per il 2023, la realizzazione di un tour di studi per la SOMAPROC nei principali Mercati all'Ingrosso europei, tra cui il C.A.R.

Nel 2022, superata la fase critica del Covid-19, le attività internazionali sono riprese ed il CAR, insieme ad Italmercati ha partecipato a tre nuovi tender internazionali di cui due in Macedonia del Nord ed uno in Costa D'Avorio.

I tender in Macedonia del Nord riguardano uno la realizzazione di uno studio di fattibilità per due piattaforme logistiche agroalimentari nel nord del Paese ed uno lo studio di fattibilità per la realizzazione del Mercato all'Ingrosso di Skopje.

Il tender in Costa D'Avorio prevede invece uno studio di fattibilità tecnica e socioeconomica per la realizzazione di ben tre Mercati all'Ingrosso nelle città di Abidjan, Abengourou e Daloa.

Con l'obiettivo di proseguire con le proprie attività internazionali, nel 2022 si è costituito un gruppo di lavoro tra i Mercati della Rete, tra cui C.A.R., dedicato ai progetti di internazionalizzazione, coinvolgendo figure esperte dei singoli Mercati aderenti. Tale gruppo, organizzerà le sue attività con l'obiettivo di promuovere, all'estero e presso le istituzioni ed agenzie nazionali, l'iniziativa ITALIProject, il progetto finalizzato alla vendita del know-how italiano utile per la progettazione, realizzazione e gestione dei Mercati all'Ingrosso in Paesi in via di Sviluppo.

Nel mese di ottobre si è tenuto il Congresso Mondiale del WUWM ad Abu Dhabi, a cui CAR ha preso parte tramite Italmercati, partecipando ad incontri e tavole rotonde ed intervenendo, nella figura del Direttore Generale CAR e Presidente Italmercati Fabio Massimo Pallottini ad un panel di alto livello dedicato alla nuova architettura del sistema agroalimentare e al ruolo dei Mercati all'Ingrosso.

È continuata la partecipazione di CAR, anche a mezzo di Italmercati e del WUWM, in presenza e a distanza, a numerosi convegni e *meeting* di alto profilo, tra cui l'incontro promosso da EuroCities sulla collaborazione tra Mercati all'Ingrosso e Città, il meeting annuale del *Private Sector Mechanism* e l'incontro europeo sulle problematiche del settore ittico.

CAR, quale Mercato di riferimento della Rete Italmercati, non ha altresì mancato di celebrare il 2022 quale anno internazionale della Pesca Artigianale e dell'Acquacoltura (IYAFA 2022) promosso dalla FAO nell'appuntamento celebrativo del mese di settembre che si è tenuto a Roma presso la Città dell'Altra Economia, durante il quale è stato ribadito l'importante ruolo svolto dai Mercati Ittici in termini di sicurezza, qualità e valorizzazione del prodotto.

Per quanto attiene in particolare il settore fieristico, nel 2022 CAR ha partecipato con un proprio stand alle fiere di settore FruitLogistica di Berlino, SeaFood Expo a Barcellona e FruitAttraction a Madrid.

Tramite Italmecati, CAR ha inoltre preso parte alle fiere di MacFrut a Rimini ed alla fiera sulla cooperazione internazionale e sviluppo CODEWAY Expo, tenutasi nel mese di maggio.

Nel corso dell'anno, si sono svolte presso il CAR diverse visite istituzionali da parte di Ministri (come il Ministro dell'agricoltura della Macedonia del Nord e del Cameroon), Ambasciate, Università. Visite ed incontri che hanno permesso al CAR di espandere ancor di più all'estero i suoi rapporti e di creare nuove relazioni commerciali per il futuro.

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 comunicazione sui social, che ha permesso a CAR di raggiungere sempre più pubblico.

5 SITUAZIONE ECONOMICA, PATRIMONIALE E FINANZIARIA

5.1 ANDAMENTO ECONOMICO

L'esercizio 2022, per l'undicesimo anno consecutivo, chiude con un utile (Euro 551.451) che attesta la costanza di redditività dell'azienda. Si evidenzia, poi, la consistenza del Margine Operativo Lordo (circa 3,7 mln. di Euro) che è risultato parzialmente ridotto rispetto all'esercizio 2021 (circa 0,8 mln. di Euro) principalmente a seguito dei maggior costi sostenuti per le utenze energetiche che sono stati ribaltati agli operatori per la quota di competenza solo in parte, per venire incontro alle difficoltà degli stessi.

Di seguito il Conto Economico riclassificato:

Conto Economico Riclassificato	2022	2021	2020	2019
Valore della produzione	**20.684.166**	**17.365.330**	**16.630.490**	**16.419.256**
Costi per materie prime, suss. etc.	(11.725)	(16.207)	(11.254)	(15.034)
Costi per servizi	(13.987.454)	(9.927.620)	(9.565.885)	(9.507.751)
Costi per godim. beni di terzi	(42.739)	(42.472)	(41.161)	(44.151)
Valore aggiunto	**6.642.248**	**7.379.031**	**7.012.190**	**6.852.320**
Costi per il personale	(2.289.677)	(2.238.302)	(2.302.936)	(2.168.979)
Oneri diversi di gestione	(649.779)	(688.257)	(592.560)	(678.312)
Margine Operativo Lordo	**3.702.792**	**4.452.472**	**4.116.694**	**4.005.029**
Ammortamenti Immob. Immateriali	(435.233)	(373.519)	(516.731)	(480.955)
Ammortamenti Immob. Materiali	(1.892.078)	(1.730.518)	(1.654.663)	(1.533.777)
Svalutazione crediti	(310.428)	(397.518)	(170.404)	(153.726)
Accantonamenti per rischi	(90.000)	(500.000)	(626.953)	(450.000)
Reddito operativo	**975.053**	**1.450.917**	**1.147.943**	**1.386.571**
Proventi finanziari	*72.824*	*102.727*	*202.000*	*234.929*
Oneri finanziari	*(212.956)*	*(210.445)*	*(240.240)*	*(273.323)*
Saldo proventi e oneri finanziari	**(140.132)**	**(107.718)**	**(38.240)**	**(38.394)**
Proventi/(Oneri) straordinari	(153.852)	264.660	477.393	(271.146)
Risultato ante imposte	**681.069**	**1.607.859**	**1.587.096**	**1.077.031**
Imposte correnti e differite	(129.618)	(621.364)	(512.220)	(466.704)
Risultato netto d'esercizio	**551.451**	**986.495**	**1.074.876**	**610.327**

Di seguito, gli indici di redditività:

Indici di redditività	2022	2021	2020	2019
ROE (Risultato netto\(PN t + PN t-1)\2)	0,87%	1,77%	1,96%	1,13%
ROI (Redd. operativo\ capitale investito netto operativo)	1,69%	2,78%	2,29%	2,89%
ROA (Reddito operativo\totale attivo)	0,98%	1,55%	1,23%	1,48%
ROS (Reddito operativo\Ricavi)	4,7%	8,4%	6,9%	8,4%

5.2 SITUAZIONE PATRIMONIALE

In questo paragrafo si fornisce l'analisi sulla situazione della Società con riferimento ai dati
patrimoniali degli ultimi 4 esercizi:

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Immobilizzazioni immateriali nette	5.057.993	5.141.005	5.305.373	4.729.981
Immobilizzazioni materiali nette	71.046.450	67.650.988	65.362.194	63.935.844
Partecipazioni e crediti > 12 mesi	4.196.816	3.890.818	4.835.668	4.709.359
Capitale immobilizzato (A)	**80.301.259**	**76.682.811**	**75.503.235**	**73.375.184**
Crediti verso Clienti < 12 mesi	3.532.207	3.003.416	1.962.784	1.690.456
Altri crediti	1.875.752	1.588.818	1.448.728	2.136.750
Rimanenze	127.188			
Ratei e risconti attivi	207.350	192.405	218.963	186.294
Attività d'esercizio a breve termine	**5.742.497**	**4.784.639**	**3.630.475**	**4.013.500**
Debiti verso fornitori	(4.411.012)	(4.494.150)	(3.372.742)	(2.998.311)
Debiti tributari e previdenziali	(372.994)	(359.437)	(364.730)	(323.963)
Altri debiti	(1.258.694)	(916.109)	(810.333)	(1.116.382)
Ratei e risconti passivi	(659.022)	(669.608)	(790.144)	(757.602)
Passività d'esercizio a breve termine	**(6.701.722)**	**(6.439.304)**	**(5.337.949)**	**(5.196.258)**
Capitale d'esercizio netto (B)	**(959.225)**	**(1.654.665)**	**(1.707.474)**	**(1.182.758)**
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	(983.876)	(1.067.688)	(945.418)	(898.837)
Altre passività > 12 mesi, fondi e ratei e risconti oltre l'esercizio	(20.605.498)	(21.835.689)	(22.810.882)	(23.331.408)
Passività a medio lungo termine (C)	**(21.589.374)**	**(22.903.377)**	**(23.756.300)**	**(24.230.245)**
Capitale investito (A-B-C)	**57.752.660**	**52.124.769**	**50.039.461**	**47.962.181**
Patrimonio netto	70.387.140	56.327.687	55.328.261	54.253.383
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine (debiti verso banche > 12 mesi)	6.720.714	7.764.950	8.788.611	9.792.102

Posizione finanziaria netta a breve termine (disponibilità liquide + crediti vs soci – debiti verso banche < 12 mesi)	(19.355.194)	(11.967.868)	(14.077.411)	(16.083.304)
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	**57.752.660**	**52.124.769**	**50.039.461**	**47.962.181**

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, per l'esercizio 2022.

	31.12.2022
Margine primario di struttura	(6.723.257)
Quoziente primario di struttura	0,92
Margine secondario di struttura	21.586.831
Quoziente secondario di struttura	1,27

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

La posizione finanziaria netta degli ultimi 4 esercizi, è stata la seguente:

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Depositi bancari	14.923.278	12.979.526	15.074.724	17.058.275
Denaro e altri valori in cassa	26.202	12.003	6.178	8.162
Disponibilità liquide	**14.949.480**	**12.991.529**	**15.080.902**	**17.066.437**
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni				
Crediti vs soci per versamenti da richiamare	**5.449.950**			
Quota a breve di finanziamenti	1.044.236	1.023.661	1.003.491	983.133
Debiti finanziari a breve termine	**(1.044.236)**	**(1.023.661)**	**(1.003.491)**	**(983.133)**
Posizione finanziaria netta a breve termine	**19.355.194**	**11.967.868**	**14.077.411**	**16.083.304**
Quota a lungo di finanziamenti	6.720.714	7.764.950	8.788.611	9.792.102
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	**(6.720.714)**	**(7.764.950)**	**(8.788.611)**	**(9.792.102)**
Posizione finanziaria netta	**12.634.480**	**4.202.918**	**5.288.800**	**6.291.202**

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 liquide di cassa che si attestano, a fine 2022, a circa 15 mln. di Euro.

Indici sulla structural dei finanziamenti	2022	2021	2020	2019
Quoziente di indebitamento complessivo (passività consolidate + passività corrente\ mezzi propri)	0,61	0,71	0,76	0,82
Quoziente di indebitamento finanziario (passività di finanziamento nette\mezzi propri)	(0,22)	(0,08)	(0,11)	(0,13)

Gli indici di particolare importanza per l'apprezzamento della solvibilità aziendale sono:

i) il quoziente (derivante dal margine) di disponibilità;

ii) il quoziente (derivante margine) di tesoreria.

Il cosiddetto quoziente di disponibilità 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.

Il margine di disponibilità, misura, in valori assoluti, il divario che esiste tra attività a breve e passività a breve.

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.

Indicatori di solvibilità	2022	2021	2020	2019
Margine di disponibilità (attivo corrente - passivo corr)	18.395.969	10.313.203	12.369.937	14.900.546
Quoziente di disponibilità (attivo corrente \passivo corr)	3,74	2,60	3,32	3,87
Margine di tesoreria (liquidità diff + liquidita imm.) - passività correnti)	18.395.969	10.313.203	12.369.937	14.900.546
Quoziente di tesoreria (liquidità diff + liquidita imm.)\ passività correnti)	3,74	2,60	3,32	3,87

6 ORGANISMO DI VIGILANZA E RPCT

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 (d'ora in poi, anche "Modello") adottato dalla Società è quello aggiornato/adottato 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 ADVISORY SERVICES S.r.l., l'OdV raccoglie le informazioni 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.

Il "programma delle verifiche" è impostato in conseguenza dell'analisi del rischio della mappatura delle attività sensibili e dei processi strumentali. Premessa l'autonomia, indipendenza e

professionalità dell'OdV di procedere all'esecuzione di verifiche ad hoc di volta in volta ritenute necessarie, i controlli base definiti sono suddivisi con riferimento a:

- "area finanziaria", nell'ambito della quale vengono verificate alcune voci di Bilancio (Stato Patrimoniale e Conto Economico) ritenute meritorie d'approfondimento con estensione, quando necessario, all'analisi e al monitoraggio dei relativi flussi finanziari;
- area "attività sensibili ai fini del D. Lgs n. 231/2001", nell'ambito della quale vengono condotte verifiche sulla corretta applicazione delle procedure relative alle attività sensibili ex D. Lgs n. 231/2001 individuate in sede di "Mappatura delle attività sensibili e dei processi strumentali".

Le attività sensibili oggetto di controlli sono quelle giudicate nella Mappatura dei rischi, anche a livello di singole sotto-attività, come a "rischio alto".

Nell'esercizio della sua attività di controllo (*audit*) l'OdV può essere supportato da uno staff operativo (costituito da dipendenti e collaboratori di CAR e/o dai consulenti di BDO ADVISORY SERVICES S.r.l.) 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 e vengono condotti secondo l'approccio metodologico di seguito illustrato:

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.

Per quanto riguarda le attività poste in essere dal RPCT, si evidenzia che lo stesso, avvalendosi di alcuni referenti all'interno della Società, ha proceduto, tra l'altro, ad un costante monitoraggio della sezione del sito internet istituzionale "Amministrazione Trasparente" con l'obiettivo di adempiere agli obblighi di pubblicazione e aggiornamento dei dati, secondo le tempistiche e le modalità richieste dalla normativa di riferimento.

In tale ambito si precisa che, che nel termine del 15 gennaio 2023, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 1, comma 14 della L. 190/2012 e dalle disposizioni dell'Autorità Nazionale Anticorruzione con Comunicato del Presidente dell'Autorità del 30 novembre 2022, il RPCT ha predisposto e pubblicato la "*Relazione annuale del Responsabile della prevenzione della corruzione e della trasparenza – anno 2022*", avente ad oggetto i risultati dell'attività svolta nell'ambito della prevenzione della corruzione di CAR S.c.p.A. .

Il documento è stato pubblicato nell'apposita sezione del sito istituzionale "Amministrazione Trasparente" alla seguente pagina https://agroalimroma.it/trasparenza/amministrazione-trasparente/altri-contenuti-prevenzione-della-corruzione/

Da ultimo, si rappresenta che, il RPCT ha aggiornato il Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza di CAR per il periodo 2023 – 2025, per la relativa adozione e approvazione da parte dell'organo amministrativo nei termini normativamente previsti.

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

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

Restando nell'ambito dell'Organismo di Vigilanza, come è noto il D. Lgs n. 231/2001 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 2022 è arrivata ad annoverare 21 Mercati, continua a giocare un ruolo importante di mutuo sostegno con il CAR, soprattutto grazie al ruolo di Presidente 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.

Nel 2021 un indubbio sforzo è stato profuso per giungere all'individuazione del soggetto che potesse supportare Italmercati nelle attività di cui al PNRR secondo le linee guida dedicate: 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 corso del 2022 questa attività è divenuta pressoché predominante, asse portante dell'impegno della Presidenza e della Vice Presidenza speso nei numerosissimi incontri istituzionali, ufficiali e non, in cui è stato necessario perorare la causa dei Mercati all'Ingrosso. Questi appuntamenti sono stati fondamentali per l'accreditamento degli stessi, quali anello fondamentale della catena di approvvigionamento e motore di uno sviluppo sostenibile a beneficio della filiera agricola e del consumatore.

Consolidando un ruolo ormai inappellabile, Italmercati nel 2022 ha fatto da capofila nel supporto ai singoli Mercati per la redazione della domanda di fondi inerenti il PNRR. A fine anno è stata formalizzata, da parte del "Ministero dell'agricoltura, della sovranità alimentare e delle foreste", la graduatoria finale per l'affidamento dei finanziamenti PNRR nell'ambito dell'Investimento 2.1 "Sviluppo logistica per i settori agroalimentare, pesca e acquacoltura, silvicoltura, floricoltura e vivaismo". La maggior parte dei Mercati aderenti Italmercati, che hanno presentato il progetto PNRR nell'ambito del sopra citato investimento, sono risultati destinatari dei finanziamenti per più di 100 milioni di euro. Allo stato si attende il completamento della fase di istruttoria da cui la richiesta, ove necessario, di integrazioni al progetto presentato. Nel momento in cui si redige la presente relazione non risulta pervenuta nessuna richiesta di chiarimento.

Nel mese di settembre 2022 si sono tenute le elezioni politiche a seguito delle quali è stato nominato l'On.le Francesco Lollobrigida quale nuovo Ministro dell'Agricoltura e della Sovranità Alimentare, così definito dal governo in carica. Sottosegretari di Stato Luigi D'Eramo e Patrizio Giacomo La Pietra. Da subito la Presidenza ha avviato un proficuo rapporto saldatosi grazie alle occasioni di incontro tenutesi nei mesi a seguire l'insediamento

Le incertezze dei mercati energetici e l'instabilità politica derivante dal conflitto bellico Russo-Ucraino iniziato nel mese di febbraio e tutt'ora in corso, nonché dagli equilibri internazionali, ha comportato un forte aumento di tutte le materie prime, riflettendosi sui forti aumenti di Energia Elettrica, GAS e dei carburanti hanno portato l'inflazione a livelli record.

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 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 SOCIETA' 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 STRUMENTI AZIENDALI

Ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 6-bis, del Codice Civile, si evidenzia che la Società non utilizza strumenti finanziari.

7.6 SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA' ED EVENTUALI SEDI SECONDARIE

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

***

Signori Soci,

gli obiettivi e le azioni strategiche volte a far crescere la struttura CAR anche in condizioni di difficoltà congiunturale come quelle degli ultimi anni, sono state finalmente raggiunti. 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.

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.

Quanto è stato fatto ha portato il CAR a divenire l' HUB di eccellenza in Italia ed un punto di riferimento nel panorama internazionale. Nel frattempo, abbiamo voluto continuare a svolgere la nostra funzione originaria, quella di un servizio di interesse pubblico, garante di trasparenza, correttezza e serietà commerciale e ciò grazie anche a sistemi di controllo, principalmente preventivi, messo in campo per gli Operatori.

Per aver compreso e voluto intraprendere insieme questo grande ed articolato progetto di crescita, considerando le difficoltà degli ultimi anni, vogliamo ringraziare gli Operatori sia dell'ortofrutta che dell'ittico, i Produttori, le Istituzioni, il mondo degli utilizzatori del Centro Agroalimentare Roma e non da ultimo i consumatori finali. Insieme a loro i Vertici delle Associazioni e delle Organizzazioni che li rappresentano.

Mai come in questo momento, così duro e difficile, vogliamo non solo chiudere questo esercizio soddisfatti per i risultati ottenuti, un doveroso plauso in particolare al Direttore Generale, ai suoi Dirigenti e alla squadra tutta che con il loro prezioso impegno hanno permesso di raggiungere questi risultati in ambito nazionale ed internazionale.

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

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

Un vivo ringraziamento al Collegio Sindacale, per il contribuito offerto con professionalità e puntualità.

Abbiamo conseguito il nostro undicesimo consequenziale risultato positivo. Segue l'augurio, per tutti, di continuare con il proprio contributo, tanto diretto che indiretto, a rendere questa Struttura sempre migliore.

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

(Valter Giammaria)

Firmato sull'originale