

CENTRO AGROALIMENTARE ROMA C.A.R. S.C.P.A.

Bilancio di esercizio al 31-12-2023

Dati anagrafici	
Sede in	00012 GUIDONIA MONTECELIO (RM) VIA TENUTA DEL CAVALIERE N.1
Codice Fiscale	03853631004
Numero Rea	
P.I.	03853631004
Capitale Sociale Euro	83013982.00 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI (SP)
Settore di attività prevalente (ATECO)	SERVIZI DI GESTIONE DI PUBBLICI MERCATI E PESE PUBBLICHE (829930)
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2023	31-12-2022
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Parte da richiamare	-	5.449.950
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	-	5.449.950
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	43.364	108.784
2) costi di sviluppo	194.910	223.277
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	111.181	153.249
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	201.210	291.429
7) altre	4.206.093	4.281.254
Totale immobilizzazioni immateriali	4.756.758	5.057.993
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	76.854.565	62.045.898
2) impianti e macchinario	4.732.699	4.448.920
4) altri beni	692.824	890.921
5) immobilizzazioni in corso e acconti	2.919.850	3.660.711
Totale immobilizzazioni materiali	85.199.938	71.046.450
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	5.500	5.500
Totale partecipazioni	5.500	5.500
Totale immobilizzazioni finanziarie	5.500	5.500
Totale immobilizzazioni (B)	89.962.196	76.109.943
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
3) lavori in corso su ordinazione	127.188	127.188
Totale rimanenze	127.188	127.188
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.558.465	3.532.207
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.890.905	945.455
Totale crediti verso clienti	4.449.370	4.477.662
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	240.880	1.128.150
Totale crediti tributari	240.880	1.128.150
5-ter) imposte anticipate	3.101.458	3.190.862
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	292.167	747.602
esigibili oltre l'esercizio successivo	54.999	54.999
Totale crediti verso altri	347.166	802.601
Totale crediti	8.138.874	9.599.275
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	25.611.677	14.923.278
3) danaro e valori in cassa	23.757	26.202
Totale disponibilità liquide	25.635.434	14.949.480

Totale attivo circolante (C)	33.901.496	24.675.943
D) Ratei e risconti	193.176	207.350
Totale attivo	124.056.868	106.443.186
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	83.013.982	69.505.982
III - Riserve di rivalutazione	12.932	12.932
IV - Riserva legale	380.498	352.925
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Versamenti in conto aumento di capitale	-	13.508.000
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	564.993	564.993
Varie altre riserve	2 ⁽¹⁾	3
Totale altre riserve	564.995	14.072.996
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(13.585.268)	(14.109.146)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	709.640	551.451
Totale patrimonio netto	71.096.779	70.387.140
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	759.879	1.544.712
4) altri	458.356	700.415
Totale fondi per rischi ed oneri	1.218.235	2.245.127
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.054.641	983.876
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.064.854	1.044.236
esigibili oltre l'esercizio successivo	20.655.860	6.720.714
Totale debiti verso banche	21.720.714	7.764.950
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.563.318	4.411.012
Totale debiti verso fornitori	3.563.318	4.411.012
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	469.811	141.379
esigibili oltre l'esercizio successivo	371.139	-
Totale debiti tributari	840.950	141.379
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	237.346	231.615
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	237.346	231.615
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.442.732	1.258.694
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.004.573	2.947.382
Totale altri debiti	4.447.305	4.206.076
Totale debiti	30.809.633	16.755.032
E) Ratei e risconti	19.877.580	16.072.011
Totale passivo	124.056.868	106.443.186

(1)

Varie altre riserve	31/12/2023	31/12/2022
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	2	3

Conto economico

	31-12-2023	31-12-2022
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	17.849.529	20.056.627
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	127.188
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	574.734	-
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	19.876	33.214
altri	498.904	467.137
Totale altri ricavi e proventi	518.780	500.351
Totale valore della produzione	18.943.043	20.684.166
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	6.158	11.725
7) per servizi	11.140.153	13.987.454
8) per godimento di beni di terzi	43.285	42.739
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.566.069	1.577.318
b) oneri sociali	523.954	524.183
c) trattamento di fine rapporto	111.220	185.346
e) altri costi	2.730	2.830
Totale costi per il personale	2.203.973	2.289.677
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	420.705	435.233
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.045.080	1.892.078
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	329.564	310.428
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.795.349	2.637.739
12) accantonamenti per rischi	200.000	90.000
14) oneri diversi di gestione	787.186	803.631
Totale costi della produzione	17.176.104	19.862.965
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	1.766.939	821.201
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	384.334	72.824
Totale proventi diversi dai precedenti	384.334	72.824
Totale altri proventi finanziari	384.334	72.824
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	1.025.077	212.956
Totale interessi e altri oneri finanziari	1.025.077	212.956
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(640.743)	(140.132)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	1.126.196	681.069
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	327.676	14.547
imposte relative a esercizi precedenti	-	2.054
imposte differite e anticipate	88.880	113.017
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	416.556	129.618
21) Utile (perdita) dell'esercizio	709.640	551.451

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2023	31-12-2022
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	709.640	551.451
Imposte sul reddito	416.556	129.618
Interessi passivi/(attivi)	640.743	140.132
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	1.766.939	821.201
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	311.220	275.346
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.465.785	2.327.311
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(7.845)	310.428
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	2.769.160	2.913.085
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	4.536.099	3.734.286
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	-	(127.188)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	28.292	(734.169)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(847.694)	(83.138)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	14.174	(14.945)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	3.805.569	(710.046)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	2.224.343	(813.755)
Totale variazioni del capitale circolante netto	5.224.684	(2.483.241)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	9.760.783	1.251.045
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(640.743)	(140.132)
(Imposte sul reddito pagate)	(262.783)	(27.419)
(Utilizzo dei fondi)	(1.258.978)	(520.173)
Totale altre rettifiche	(2.162.504)	(687.724)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	7.598.279	563.321
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(19.859.280)	(5.287.540)
Disinvestimenti	3.660.711	-
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(119.470)	(352.221)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(16.318.039)	(5.639.761)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	20.618	20.575
Accensione finanziamenti	13.935.146	-
(Rimborso finanziamenti)	-	(1.044.236)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	5.449.949	8.058.052
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	19.405.713	7.034.391
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	10.685.953	1.957.951
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	14.923.278	12.979.526

Danaro e valori in cassa	26.202	12.003
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	14.949.480	12.991.529
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	25.611.677	14.923.278
Danaro e valori in cassa	23.757	26.202
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	25.635.434	14.949.480

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2023

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 709.640.

Attività svolte

La vostra Società, svolge l'attività di gestione di pubblici mercati.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

In data 22.9.2023 è stato acquisito un appezzamento di terreno al fine di procedere all'ampliamento della struttura e di cui si darà ampio risalto nella Relazione sulla gestione degli Amministratori.

Sempre nel corso dell'esercizio si è chiuso l'aumento di capitale da Euro 69.505.982,00 ad Euro 83.013.892.

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2023 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D. Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34 /UE. Per effetto del D. Lgs. 139/2015, sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

Il bilancio in commento è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, come risulta dalla presente Nota Integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice Civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio.

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

La Nota Integrativa presenta le informazioni delle voci di Stato Patrimoniale e di Conto Economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.

Principi di redazione

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

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

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

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

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

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

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

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

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Non vi sono da evidenziare problematiche di comparabilità e/o adattabilità delle voci di bilancio rispetto al precedente esercizio.

Criteri di valutazione applicati

Immobilizzazioni

Immateriali

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

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

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

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

Materiali

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

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

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

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

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

Crediti

I crediti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo.

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

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

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

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

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

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

Debiti

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

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

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

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

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

Ratei e risconti

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

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

Rimanenze magazzino

I lavori in corso su ordinazione sono iscritti in base al criterio della percentuale di completamento o dello stato di avanzamento: la valutazione delle rimanenze per lavori in corso su ordinazione viene effettuata in misura corrispondente al ricavo maturato alla fine di ciascun esercizio, determinato con riferimento allo stato di avanzamento dei lavori.

Partecipazioni

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

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

Fondi per rischi e oneri

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

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

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

Fondo TFR

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

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

Imposte sul reddito

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

Riconoscimento ricavi

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

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

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

Impegni, garanzie e passività potenziali

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

Altre informazioni

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

Nota integrativa, attivo

Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio
Crediti per versamenti dovuti non richiamati	5.449.950	(5.449.950)
Totale crediti per versamenti dovuti	5.449.950	(5.449.950)

Nel corso dell'esercizio sono stati incassati, nei termini di legge, i decimi residui dell'aumento di capitale deliberato nell'esercizio 2022.

A tal fine, si rammenta che il capitale sociale risulta aumentato da Euro 69.505.982 ad Euro 83.013.982.

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
4.756.758	5.057.993	(301.235)

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio						
Costo	108.784	223.277	153.249	291.429	4.281.254	5.057.993
Valore di bilancio	108.784	223.277	153.249	291.429	4.281.254	5.057.993
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	2.080	82.001	19.654	3.586	12.149	119.470
Ammortamento dell'esercizio	67.500	110.368	61.722	93.805	87.310	420.705
Totale variazioni	(65.420)	(28.367)	(42.068)	(90.219)	(75.161)	(301.235)
Valore di fine esercizio						
Costo	43.364	194.910	111.181	201.210	4.206.093	4.756.758
Valore di bilancio	43.364	194.910	111.181	201.210	4.206.093	4.756.758

Spostamenti da una ad altra voce

Ai sensi dell'art. 2427, primo comma, n. 2, del Codice Civile, si evidenzia che non sono stati effettuati spostamenti ad altre voci rispetto al precedente bilancio.

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

Si indica qui di seguito la composizione delle voci costi di impianto e ampliamento e di sviluppo nonché le ragioni della loro iscrizione.

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

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

La voce costi di sviluppo è composta, per l'intero importo, dai costi relativi alla redazione del piano costi di sviluppo industriale e da Progetti-Studi di fattibilità di nuove aree e di efficientamento energetico. Detti costi, quindi, attengono a specifici progetti definiti in cui benefici sono protratti in più esercizi e sono sistematicamente ammortizzati in relazione alla possibilità di utilizzazione.

I ricavi e le prospettive di sviluppo della Società fanno ragionevolmente ritenere che sia i costi di impianto ed ampliamento che i costi di sviluppo della società siano interamente recuperabili.

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

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

Composizione della voce concessioni, licenze, marchi e simili

La voce è attribuibile al marchio "Cuor di Car" e per il quale, nel corso dell'esercizio 2021, è stata effettuata la rivalutazione del valore contabile in base ad apposita perizia di stima, redatta da un perito indipendente. A seguito di tale rivalutazione è stata rilevata l'apposita riserva (di rivalutazione) e il relativo fondo imposte differite, sul plusvalore latente.

Composizione della voce altre immobilizzazioni

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

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
85.199.938	71.046.450	14.153.488

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	80.990.676	14.433.009	3.222.300	3.660.711	102.306.696
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	18.944.778	9.984.089	2.331.379	-	31.260.246
Valore di bilancio	62.045.898	4.448.920	890.921	3.660.711	71.046.450
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	16.121.325	783.896	34.209	2.919.850	19.859.280
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	-	3.660.711	3.660.711
Ammortamento dell'esercizio	1.312.658	500.117	232.306	-	2.045.080
Totale variazioni	14.808.667	283.779	(198.097)	(740.861)	14.153.488
Valore di fine esercizio					
Costo	97.112.001	15.216.904	3.256.508	2.919.850	118.505.263
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	20.257.436	10.484.205	2.563.684	-	33.305.325
Valore di bilancio	76.854.565	4.732.699	692.824	2.919.850	85.199.938

Svalutazioni e ripristino di valore effettuate nel corso dell'anno

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2427, primo comma, nn. 2 e 3-bis, del Codice Civile, si evidenzia che nel corso dell'esercizio non sono state effettuate svalutazioni e/o ripristini di valore.

Rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2427, primo comma, n. 2, del Codice Civile, si segnala che, nel corso dell'esercizio, non sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.

Terreni e fabbricati

La voce è composta dai beni immobili di proprietà. In ossequio a quanto previsto dall'OIC 16, si evidenzia che il valore dei terreni, sui quali non viene effettuato l'ammortamento, ammonta ad Euro 24.557.620. Il valore (dei terreni) si è incrementato, rispetto al precedente esercizio, in ragione dell'acquisto del terreno su cui verrà effettuato l'ampliamento della struttura.

Gli incrementi del valore dei fabbricati sono legati, invece, alla capitalizzazione di costi per manutenzione straordinaria /evolutiva degli immobili, che ne hanno accresciuto il valore e la vita utile. Detti valori rientrano nei limiti del valore recuperabile dei beni come anche attestato da specifiche valutazioni peritali, effettuate a supporto del bilancio 2021 e ritenute ancora attuali anche in ragione della rilevante differenza (positiva) tra fair value e valore contabile.

Impianti e macchinari

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

Altre immobilizzazioni materiali

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

L'incremento è, per gran parte, imputabile all'acquisto di hardware e ad immobilizzazioni per la segnaletica/viabilità esterna.

Immobilizzazioni in corso e acconti

La voce si è incrementata per le spese e gli oneri (anche finanziari) per l'urbanizzazione della nuova area di ampliamento e si è decrementata per lo storno delle caparre erogate per l'acquisto del terreno che, in virtù dell'acquisto avvenuto nell'esercizio 2023, sono state contabilizzate nel valore dei terreni riclassificati nella voce "terreni e fabbricati". Il valore degli oneri finanziari capitalizzati (entro il valore recuperabile del bene, in ossequio all'OIC 16) ammonta ad Euro 574.734.

Il saldo, per l'intero importo quindi, corrisponde alle spese e agli oneri per l'urbanizzazione della nuova area di ampliamento.

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
5.500	5.500	

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

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	5.500	5.500
Valore di bilancio	5.500	5.500
Valore di fine esercizio		
Costo	5.500	5.500
Valore di bilancio	5.500	5.500

Partecipazioni

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

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

Nessuna partecipazione immobilizzata ha subito cambiamento di destinazione.

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

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

Tra le partecipazioni in altre imprese troviamo:

- La partecipazione in ITALMERCATI per Euro 1.000, Rete d'impresе dotata di personalità giuridica, avente lo scopo di accrescere l'impatto delle singole imprese (mercati all'ingrosso) che vi partecipano attraverso una rappresentanza unitaria dei mercati aderenti alla rete;
- La partecipazione C.S.O. Centro Servizi Ortofrutticoli Soc. Cooperativa per Euro 4.500, che costituisce un importante network rappresentante un organico sistema di imprenditori operanti nella filiera dei mercati all'ingrosso, nazionale internazionali.

Attivo circolante

Rimanenze

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
127.188	127.188	

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente e motivati nella prima parte della presente Nota integrativa.

Per quanto riguarda i lavori in corso su ordinazione, iscritti nella voce in ossequio all'OIC 23, si evidenzia che gli stessi si riferiscono al "Progetto per lo sviluppo del sistema agroalimentare del Lazio" di cui alla convenzione sottoscritta con l'Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l'Innovazione dell'Agricoltura del Lazio (ARSIAL); essendo il "Progetto" di durata pluriennale, sono stati contabilizzati in base alla percentuale di completamento (S.A.L.), determinata con il metodo del costo sostenuto (cost-to-cost) alla data di chiusura dell'esercizio; nel corso dell'esercizio non sono stati effettuati stati di avanzamento.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
8.138.874	9.599.275	(1.460.401)

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	4.477.662	(28.292)	4.449.370	2.558.465	1.890.905
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	1.128.150	(887.270)	240.880	240.880	-
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	3.190.862	(89.404)	3.101.458		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	802.601	(455.435)	347.166	292.167	54.999
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	9.599.275	(1.460.401)	8.138.874	3.091.512	1.945.904

Il rapporto tra crediti verso clienti a breve ed il fatturato indicano una buona tempistica media d'incasso ed in miglioramento rispetto al precedente esercizio.

I crediti verso clienti con durata residua oltre i 12 mesi (evidenziati in tabella) si riferiscono ai crediti vantati nei confronti dei clienti con cui sono stati sottoscritti i contratti per la concessione di diritti di superficie su porzioni di terreni di proprietà. Sui citati crediti vengono applicati gli interessi per la dilazione di pagamento concessa. Parte di detti crediti sono incassabili oltre i 5 anni.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che, alla data di chiusura del bilancio, ammonta ad Euro 2.270.804.

Crediti tributari

I "crediti tributari" pari a Euro 240.880 sono costituiti per Euro 7.177 da un credito iva per cui è intervenuta una Sentenza favorevole passata in giudicato per Euro 85.837 da interessi su rimborsi Iva, per Euro 147.866 dal credito Ires.

Crediti per imposte anticipate

I crediti per imposte anticipate (Ires per Euro 2.609.491 e Irap per Euro 491.967) sono relative a differenze temporanee tra trattamento civilistico e fiscale sui corrispettivi derivanti dalla concessione dei diritti di superficie, sugli accantonamenti ai fondi rischi e svalutazione e su altri costi la cui deducibilità è rinviata a esercizi successivi per disposizione di legge. I crediti per imposte anticipate oltre i 12 mesi (Euro 2.275.492) si riferiscono alle differenze temporanee scaturenti dalla concessione dei diritti di superficie e dai fondi per i quali non si ritiene imminente una definizione.

Crediti verso altri

I crediti verso altri esigibili entro l'esercizio esposti in bilancio, si riferiscono a crediti non classificabili nelle precedenti voci. Tra gli importi più rilevanti riclassificati nella presente voce troviamo gli interessi maturati di competenza ed accreditati nel mese di gennaio 2024 (Euro 130.519), le note di credito da ricevere (Euro 39.772) e gli anticipi a fornitori (Euro 41.444). Gli altri crediti sono di singolo importo non rilevante.

I crediti verso altri esigibili oltre l'esercizio sono costituiti interamente da depositi cauzionali versati.

Nel bilancio al 31/12/2023, non sussistono crediti vincolati o crediti dati in garanzia di propri debiti o impegni.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Ai sensi dell'articolo 2427, primo comma, n. 6, del Codice Civile, si evidenzia che i crediti sono tutti verso soggetti stabiliti in Italia.

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	4.449.370	4.449.370
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	240.880	240.880
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	3.101.458	3.101.458
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	347.166	347.166
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	8.138.874	8.138.874

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
25.635.434	14.949.480	10.685.954

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	14.923.278	10.688.399	25.611.677
Denaro e altri valori in cassa	26.202	(2.445)	23.757
Totale disponibilità liquide	14.949.480	10.685.954	25.635.434

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

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
193.176	207.350	(14.174)

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	207.350	(14.174)	193.176
Totale ratei e risconti attivi	207.350	(14.174)	193.176

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
71.096.779	70.387.140	709.639

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni		
Capitale	69.505.982	13.508.000		83.013.982
Riserve di rivalutazione	12.932	-		12.932
Riserva legale	352.925	27.573		380.498
Altre riserve				
Versamenti in conto aumento di capitale	13.508.000	(13.508.000)		-
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	564.993	-		564.993
Varie altre riserve	3	(1)		2
Totale altre riserve	14.072.996	(13.508.001)		564.995
Utili (perdite) portati a nuovo	(14.109.146)	523.878		(13.585.268)
Utile (perdita) dell'esercizio	551.451	(551.451)	709.640	709.640
Totale patrimonio netto	70.387.140	(1)	709.640	71.096.779

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Capitale	83.013.982	B
Riserva da soprapprezzo delle azioni	-	A,B,C,D
Riserve di rivalutazione	12.932	A,B
Riserva legale	380.498	A,B
Riserve statutarie	-	A,B,C,D
Altre riserve		
Riserva straordinaria	-	A,B,C,D
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	-	A,B,C,D
Riserva azioni o quote della società controllante	-	A,B,C,D
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	-	A,B,C,D
Versamenti in conto aumento di capitale	-	A,B,C,D
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	564.993	A

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Versamenti in conto capitale	-	A,B,C,D
Versamenti a copertura perdite	-	A,B,C,D
Riserva da riduzione capitale sociale	-	A,B,C,D
Riserva avanzo di fusione	-	A,B,C,D
Riserva per utili su cambi non realizzati	-	A,B,C,D
Riserva da conguaglio utili in corso	-	A,B,C,D
Varie altre riserve	2	
Totale altre riserve	564.995	
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	-	A,B,C,D
Utili portati a nuovo	(13.585.268)	A,B,C,D
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	-	A,B,C,D
Totale	70.387.139	

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

Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

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

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva...	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	69.505.982	303.600	(14.468.390)	986.495	56.327.687
Destinazione del risultato dell'esercizio					
attribuzione dividendi					
altre destinazioni		49.325	937.172	(986.495)	2
Altre variazioni					
incrementi			13.508.000		13.508.000
decrementi					
riclassifiche					
Risultato dell'esercizio precedente				551.451	
Alla chiusura dell'esercizio precedente	69.505.982	352.925	(23.218)	551.451	70.387.140
Destinazione del risultato dell'esercizio					
attribuzione dividendi					
altre destinazioni	13.508.000	27.573	(12.984.123)	(551.451)	(1)
Altre variazioni					
incrementi					
decrementi					
riclassifiche					
Risultato dell'esercizio corrente				709.640	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	83.013.982	380.498	(13.007.341)	709.640	71.096.779

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. Detto aumento di capitale si è concluso nel mese di gennaio 2023, con la sottoscrizione (ed il versamento) per il complessivo importo di Euro 13.508.000 che quindi ha determinato l'aumento di capitale da Euro 69.505.982,00 ad Euro 83.013.892.

Le perdite portate a nuovo, rispetto al precedente esercizio, si sono decrementate per la destinazione di parte dell'utile dell'esercizio 2022 (Euro 523.878). Si evidenzia che le citate perdite a nuovo sono da riferirsi alle perdite maturate dalla Società fino all'esercizio 2011. A partire dal successivo esercizio 2012 le stesse si sono decrementate, complessivamente per circa 8 mln. di Euro in virtù degli utili conseguiti.

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

Fondi per rischi e oneri

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
1.218.235	2.245.127	(1.026.892)

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	1.544.712	700.415	2.245.127
Variazioni nell'esercizio			
Accantonamento nell'esercizio	200.000	-	200.000
Utilizzo nell'esercizio	984.833	242.059	1.226.892
Totale variazioni	(784.833)	(242.059)	(1.026.892)
Valore di fine esercizio	759.879	458.356	1.218.235

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

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

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

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

Fondi per imposte, anche differite

Tra i fondi di cui in epigrafe troviamo, per Euro 4.189, il fondo relativo alle imposte differite IRES e IRAP riferite alla rivalutazione del Marchio "Cuor di CAR"; detto fondo, nel corso dell'esercizio, si è decrementato per l'importo di Euro 523 per il rilascio delle relative imposte sulla quota di ammortamento effettuato.

Inoltre, troviamo, per Euro 755.690, passività per imposte potenziali da riferirsi ad Avvisi di Accertamento di imposte comunali. Nel corso del 2023, il fondo è stato incrementato per l'ulteriore importo di Euro 200.000 e si è decrementato per l'importo di Euro 984.310, di cui Euro 321.610 in ragione delle rate pagate per la definizione agevolata di Avvisi di Accertamento ICI-IMU relativi alle annualità 2009-2016 e per la restante parte (Euro 662.700) per il giro-conto a debiti tributari (per la quota capitale definita/conciliata con l'Ufficio).

Altri Fondi per rischi ed oneri

Nella voce altri fondi, sono stanziati Euro 66.500 per potenziali costi e spese relativi ai contenziosi in essere con l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale del Territorio di Roma) e con il Comune di Guidonia Montecelio instaurati per resistere agli Avvisi di Accertamento notificati per rettificare la determinazione del classamento degli immobili in cui viene svolta l'attività mercatale ed alla conseguente richiesta ICI/IMU per gli anni dal 2009 al 2016.

Inoltre, sono stanziati, per Euro 162.760, fondi relativi a rischi derivanti da contenziosi con operatori e fondi per contenziosi con fornitori e oneri legali; detto fondo si è decrementato nel corso dell'esercizio, per utilizzi, dell'importo di Euro 143.059. Infine, è iscritto, per Euro 295.596 un fondo per le manutenzioni da effettuare sugli immobili per cui è stata ottenuta indennità risarcitoria in anni precedenti (detto ultimo fondo si è decurtato di Euro 99.000 rispetto all'anno precedente per l'effettuazione degli interventi manutentivi).

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
1.054.641	983.876	70.765

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	983.876
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	111.220
Utilizzo nell'esercizio	32.086
Altre variazioni	(8.369)
Totale variazioni	70.765
Valore di fine esercizio	1.054.641

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2023 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Debiti

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
30.809.633	16.755.032	14.054.601

Variazioni e scadenza dei debiti

La scadenza dei debiti è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	7.764.950	13.955.764	21.720.714	1.064.854	20.655.860
Debiti verso fornitori	4.411.012	(847.694)	3.563.318	3.563.318	-
Debiti tributari	141.379	699.571	840.950	469.811	371.139
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	231.615	5.731	237.346	237.346	-
Altri debiti	4.206.076	241.229	4.447.305	1.442.732	3.004.573
Totale debiti	16.755.032	14.054.601	30.809.633	6.778.061	24.031.572

Il saldo del debito verso banche esprime l'effettivo debito (per capitale) nei confronti della BCC di Roma in riferimento ai mutui in essere garantiti da ipoteca. L'importo a debito, rispetto al precedente esercizio, è sensibilmente aumentato in virtù dell'accensione di un nuovo mutuo, dell'importo di Euro 15.000.000, per finanziare l'acquisto del terreno e dei lavori di urbanizzazione dove verrà sviluppato il piano di espansione.

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

La voce debiti tributari accoglie solo le passività per imposte certe e determinate. Nella voce debiti tributari sono iscritti debiti per ritenute (Euro 78.879), il debito Iva per la liquidazione del mese di dicembre (Euro 47.350), il debito IRAP (Euro 52.021), nonché il debito per importi definiti/conciliati su Avvisi Accertamento ICI/IMU per Euro 662.700 (di cui Euro 291.561 scadenti entro 12 mesi ed Euro 371.139 scadenti oltre l'esercizio al 31/12/2024). Detto importo di Euro 662.700, al 31/12/2022, era già interamente stanziato a fondo rischi.

La voce altri debiti (entro i 12 mesi) comprende (tra i più rilevanti) debiti per ferie, rol e premi di produzione al netto dei contributi che sono stati ricompresi nei Debiti verso istituti previdenziali (Euro 341.301).

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

Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2023 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso banche	21.720.714	21.720.714
Debiti verso fornitori	3.563.318	3.563.318
Debiti tributari	840.950	840.950
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	237.346	237.346
Altri debiti	4.447.305	4.447.305
Debiti	30.809.633	30.809.633

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

I seguenti debiti sono assistiti da garanzia reale su beni sociali (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.):

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	21.720.714	21.720.714	-	21.720.714
Debiti verso fornitori	-	-	3.563.318	3.563.318
Debiti tributari	-	-	840.950	840.950
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	237.346	237.346
Altri debiti	-	-	4.447.305	4.447.305
Totale debiti	21.720.714	21.720.714	9.088.919	30.809.633

Le garanzie reali fornite sono costituite da ipoteche sugli immobili di proprietà.

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
19.877.580	16.072.011	3.805.569

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti passivi	16.072.011	3.805.569	19.877.580
Totale ratei e risconti passivi	16.072.011	3.805.569	19.877.580

La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

Descrizione	Importo
Diritti superficie (entro 12 mesi)	648.790

Descrizione	Importo
Diritti superficie (oltre 12 mesi)	18.024.918
Altri	1.204.142
Totale	19.877.580

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale. L'incremento cospicuo rispetto al precedente esercizio è imputabile a nuove concessioni di diritti di superficie nonché ad acconti per diritti che si andranno a concedere nella nuova area di ampliamento.

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
18.943.043	20.684.166	(1.741.123)

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	17.849.529	20.056.627	(2.207.098)
Variazioni lavori in corso su ordinazione		127.188	(127.188)
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	574.734		574.734
Altri ricavi e proventi	518.780	500.351	18.429
Totale	18.943.043	20.684.166	(1.741.123)

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

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

Tra i ricavi più significativi delle vendite e delle prestazioni sono da evidenziare ricavi per canoni di locazione per Euro 7.610.512 (in aumento di Euro 76.748 rispetto al precedente esercizio, nonostante la disapplicazione dell'aumento ISTAT), ricavi per diritti d'ingresso per Euro 1.168.880, ricavi per riaddebito costi servizi a consumo per Euro 4.032.582 e da ricavi per forniture per servizi generali (pulizie, smaltimento rifiuti, manutenzione, vigilanza, etc.) per Euro 4.728.462 ed altri ricavi per locazioni per Euro 164.977.

Per quanto concerne i ricavi per riaddebito costi servizi a consumo, rispetto al precedente esercizio, vi è stato un cospicuo decremento (Euro 2.254.596) in ragione del decremento del costo dell'energia. Detta voce di ricavo ha, di fatto, determinato il decremento dei ricavi delle vendite e delle prestazioni.

Gli incrementi delle immobilizzazioni sono determinati dalla capitalizzazione degli interessi passivi sul mutuo acceso per finanziare acquisto e lavori di urbanizzazione dell'area di sviluppo, lavori che richiedono un periodo significativo di realizzazione prima che l'immobilizzazione sia pronta all'uso.

Tra gli altri ricavi le voci più significative sono i contributi della Regione Lazio per la Legge n. 4/2006 (Euro 19.876), ricavi per sanzioni applicate in virtù di ritardati pagamenti (Euro 54.561), canoni da fotovoltaico (Euro 156.219) nonché indennità assicurative risarcitorie (Euro 36.143).

In ragione del ruolo a cui il CAR è preposto, cioè quello di favorire la distribuzione dei prodotti agroalimentari ed il calmieramento dei relativi costi e non già quello di conseguire un mero lucro, in seguito alle richieste avanzate dagli operatori dei Mercati Ortofrutticolo ed Ittico fortemente colpiti dal "caro energia", il Consiglio di Amministrazione ha disapplicato, dal mese di aprile 2022 e fino al mese di marzo 2023, la previsione contrattuale di aggiornamento dei canoni di locazione degli spazi secondo l'indice ISTAT; detta misura, volta a salvaguardare il tessuto imprenditoriale all'interno del Centro Agroalimentare, è stata poi prorogata – dal Consiglio – per tutto l'esercizio 2023.

Inoltre, dal mese di aprile 2023 e fino al mese di settembre 2023, la predetta misura è stata estesa a tutti i locatari del Centro Agroalimentare.

Evidentemente, la disapplicazione dell'aggiornamento ISTAT resasi necessaria ed indifferibile al fine di dare corso agli scopi del CAR, ha inciso negativamente sui ricavi e, conseguentemente, sul risultato d'esercizio.

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Altre	17.849.529
Totale	17.849.529

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	17.849.529
Totale	17.849.529

La società ha iscritti ricavi di entità o incidenza eccezionale (sopravvenienze attive) pari a Euro 42.795.

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
17.176.104	19.862.965	(2.686.861)

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	6.158	11.725	(5.567)
Servizi	11.140.153	13.987.454	(2.847.301)
Godimento di beni di terzi	43.285	42.739	546
Salari e stipendi	1.566.069	1.577.318	(11.249)
Oneri sociali	523.954	524.183	(229)
Trattamento di fine rapporto	111.220	185.346	(74.126)
Altri costi del personale	2.730	2.830	(100)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	420.705	435.233	(14.528)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	2.045.080	1.892.078	153.002
Svalutazioni crediti attivo circolante	329.564	310.428	19.136
Accantonamento per rischi	200.000	90.000	110.000
Oneri diversi di gestione	787.186	803.631	(16.445)
Totale	17.176.104	19.862.965	(2.686.861)

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

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

Costi per servizi

I costi per servizi si sono decrementati rispetto al precedente esercizio, essenzialmente, per i minori costi sostenuti per le utenze energetiche (da Euro 7.069.896 a Euro 4.487.377)

Tra i costi per servizi di diretta pertinenza della Società più significativi troviamo i costi per manutenzioni per Euro 1.293.670, a servizi di vigilanza e accoglienza per Euro 1.284.906, a servizi di pulizia per Euro 1.960.327, per il presidio sanitario per Euro 172.869, a costi assicurativi per Euro 388.866, e compensi ad Amministratori, sindaci e Comitato operatori per Euro 158.187.

Costi per godimento beni di terzi

Si riferiscono al canone di locazione per l'ufficio di Roma (Euro 23.445) e a canoni per noleggi (Euro 19.840).

Costi per il personale

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

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

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

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

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

Accantonamento per rischi

Gli accantonamenti si riferiscono a rischi potenziali in materia IMU con il Comune di Guidonia (Euro 200.000).

Oneri diversi di gestione

Nella voce, tra i principali importi, troviamo l'IMU per Euro 346.724, la TARI per Euro 138.591, i contributi al Consorzio di bonifica per Euro 28.529, l'Imposta di registro per Euro 58.503 e sopravvenienze passive per Euro 84.794.

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

In relazione ai costi di entità eccezionale richiamati dall'articolo 2427, primo comma, n. 13 del Codice Civile, per l'esercizio 2023 essi ammontano ad Euro 84.794 riferite, per la maggior parte, a stralcio di partite dell'attivo non recuperabili.

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
(640.743)	(140.132)	(500.611)

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	384.334	72.824	311.510
(Interessi e altri oneri finanziari)	(1.025.077)	(212.956)	(812.121)
Totale	(640.743)	(140.132)	(500.611)

Nel corso dell'esercizio sono maturati maggiori interessi attivi rispetto al precedente esercizio in ragione degli incrementi dei tassi; altresì, sono maturati maggiori interessi passivi in ragione dell'aumento dei tassi e per l'accensione del nuovo mutuo ipotecario.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	627.199
Altri	397.878
Totale	1.025.077

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Interessi bancari e postali					384.334	384.334
Altri interessi					4.417	4.417
Totale					384.334	384.334

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

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
416.556	129.618	286.938

Imposte	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
Imposte correnti:	327.676	14.547	313.129
IRES	222.187		222.187
IRAP	105.489	14.547	90.942
Imposte sostitutive			
Imposte relative a esercizi precedenti		2.054	(2.054)
Imposte differite (anticipate)	88.880	113.017	(24.137)
IRES	63.134	73.290	(10.156)
IRAP	25.746	39.727	(13.981)
Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale			
Totale	416.556	129.618	286.938

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Ai sensi dell'articolo 2427, primo comma n. 14, C.c. si evidenziano le informazioni richieste sulla fiscalità differita e anticipata: le imposte differite sono state calcolate secondo il criterio dell'allocazione globale, tenendo conto dell'ammontare cumulativo di tutte le differenze temporanee, sulla base delle aliquote medie attese in vigore nel momento in cui tali differenze temporanee si riverseranno (sulla base dell'aliquota effettiva dell'ultimo esercizio).

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

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

	esercizio 31/12/2023 Ammontare delle differenze temporanee IRES	esercizio 31/12/2023 Effetto fiscale IRES	esercizio 31/12/2023 Ammontare delle differenze temporanee IRAP	esercizio 31/12/2023 Effetto fiscale IRAP
Imposte anticipate:				
Diritti superficie	7.054.294	1.693.031	9.032.162	435.350
Fondo rischi ed oneri	162.759	39.062		
Fondo amm.to marchi	510.450	122.508	510.450	24.604
Fondo sval. crediti	2.237.203	536.929		
Fondo manutenzioni	295.596	70.943	295.596	14.248
Compensi da erogare	4.800	1.152		
Perdite su diritti sup.	607.778	145.866	368.580	17.765
Totale	10.872.880	2.609.491	10.206.788	491.967
Imposte differite:				
Rivalutazione marchio	14.535	3.488	14.535	701
Totale	14.535	3.488	14.535	701

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

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

Organico	202331/12/2023	202231/12/2022	Variazioni
Dirigenti	3	3	0
Quadri	1	1	0
Impiegati	21	22	(1)
Operai	2	2	0
Totale	27	28	(1)

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	112.387	40.000

Compensi al revisore legale o società di revisione

Ai sensi di legge (art. 2427, primo comma, n. 16-bis, C.c.) si evidenziano i corrispettivi di competenza dell'esercizio per i servizi resi dalla società di revisione legale:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	20.000

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

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

In particolare, i valori delle fidejussioni prestate da terzi a garanzia delle obbligazioni economiche assunte nei confronti di CAR ammontano ad Euro 1.175.914.

Si segnala, inoltre, l'ipoteca (per Euro 60.000.000,00) iscritta sui fabbricati di proprietà a garanzia dei due mutui ipotecari concessi dalla BCC di Roma.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Le operazioni rilevanti con parti correlate realizzate dalla società, sono state concluse a condizioni normali di mercato.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

Non sono avvenuti fatti di rilievo dopo la chiusura dell'esercizio.

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

Ai sensi dell'art. 1, comma 125-bis, della Legge 4 agosto 2017, n. 124, in ottemperanza all'obbligo di trasparenza in merito a sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere da pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al comma 125 del medesimo articolo, la Società informa che nell'esercizio è stato richiesto il credito per gli investimenti pubblicitari incrementali su quotidiani, periodici, e sulle emittenti televisive e radiofoniche locali (c.d. "Bonus pubblicità"), istituito dall'art. 57-bis del Decreto Legge 24 aprile 2017, n. 50 convertito, con modificazioni, in Legge 21 giugno 2017, n. 96 e s.m.i., il quale non è stato contabilizzato nel 2021 in quanto non ancora riconosciuto con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri – Dipartimento per l'informazione e l'editoria, nell'esercizio 2022.

Nel corso dell'esercizio è stato contabilizzato, per Euro 7.537, il credito per gli investimenti pubblicitari incrementali su quotidiani, periodici, e sulle emittenti televisive e radiofoniche locali (c.d. "Bonus pubblicità").

Inoltre, sono stati contabilizzati ed utilizzati in compensazione Euro 234.062 di crediti d'imposta per consumi di energia ed Euro 26.235 di crediti d'imposta per consumi di gas.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

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

Risultato d'esercizio al 31/12/2023	Euro	709.640
5% a riserva legale	Euro	35.482
a copertura perdite riportate a nuovo	Euro	674.158

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

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

per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Valter Giammaria