

CAR

Nota Integrativa bilancio al 31/12/2016

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 560.266, dopo aver effettuato ammortamenti e svalutazioni per Euro 2.032.328 ed aver accantonato imposte correnti, anticipate e differite per Euro 518.459.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Nel corso dell'esercizio sono stati concessi diritti di superficie su due porzioni di terreno.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Nel mese di febbraio 2017 alla Società è stata retrocessa una porzione di terreno concessa in diritto di superficie. A tal fine si segnala, ai sensi dell'art. 2427, 22-quater, del Codice civile, che gli effetti della citata operazione sulla situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della Società sono da considerarsi risibili.

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2016 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.

A tal fine, gli effetti derivanti dal cambiamento di principio contabile sono stati determinati retroattivamente e sono stati rilevati sul saldo d'apertura del patrimonio netto dell'esercizio in corso nella voce perdite portate a nuovo.

Per il dettaglio delle rettifiche e dei relativi effetti sul patrimonio netto di apertura si rinvia alla tabella riportata nel seguito della presente Nota integrativa.

Il seguente bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, 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 ed anche nel Conto Economico tra gli "oneri diversi di gestione". 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.

Criteri di valutazione

Con riferimento all'art. 2427, primo comma, n. 1, del Codice civile ed al principio contabile OIC 12, si evidenzia che la valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività.

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

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

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

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

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



Deroghe

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

Al fine di una migliore comprensione, alla nota integrativa, è allegata una situazione economico-patrimoniale sintetica pro-forma che evidenzia gli effetti del cambiamento del principio contabile, pur non essendo tali effetti rilevanti.

Effetti sui saldi di apertura derivanti dall'applicazione del D.Lgs. 139/2015 sul patrimonio

Scritture di rettifica e/o riclassifica sul bilancio al 31/12/2015 ai fini comparativi	Importo risultante dal bilancio al 31/12/2015	Riclassifiche D. Lgs. 139/2015
Descrizione voce		
Spese di pubblicità	5.178	(5.178)
Proventi e oneri di natura straordinaria	337.699	(337.699)
Effetti sul P. N. netto di apertura al 31/12/2015		
Patrimonio netto 31/12/2015	51.862.881	51.857.703

In particolare, lo storno delle spese di pubblicità non più capitalizzabili in seguito all'applicazione del D. Lgs. 139/2015 è stato imputato ad incremento delle perdite a nuovo nel saldo di apertura della citata voce determinando una conseguente riduzione del Patrimonio Netto di pari importo.

I criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio sono stati i seguenti.

Introduzione, immobilizzazioni immateriali**I. Immobilizzazioni immateriali**

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
5.309.851	4.843.894	465.957

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 sono stati 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%. I marchi sono ammortizzati con un'aliquota del 10%.

Le miglorie su beni di terzi sono ammortizzate con aliquote dipendenti dalla durata del contratto.

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.

Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni immateriali (prospetto)

	Costi di impianto e di ampl.to	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto industriale e diritti di ut.ne delle opere dell'ingegno	Conc.ni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immob.ni immateriali	Totale immob.ni immateriali
Valore di inizio esercizio						
Valore di bilancio	18.637	116.876	68.384	538.627	4.101.370	4.843.894
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi e dismissioni	0	(5.178)	762.270	130.279	26.444	913.815
Ammortamento dell'esercizio	(6.359)	(47.378)	(191.691)	(81.974)	(120.456)	(447.858)
Totale variazioni	(6.359)	(52.556)	570.579	48.305	(94.012)	465.957
Valore di bilancio	12.278	64.320	638.963	586.932	4.007.358	5.309.851

Commento, immobilizzazioni immateriali**Composizione delle voci costi di impianto e ampliamento, costi di sviluppo**

In relazione all'art. 2427, primo comma, n. 3, del Codice civile, qui di seguito si indica la composizione delle voci costi di impianto e ampliamento e di sviluppo iscritti con il consenso del Collegio sindacale, nonché le ragioni della loro iscrizione.

Costi di impianto e ampliamento

Sono interamente riferibili alle spese professionali sostenute per la realizzazione dell'operazione di fusione con Cargest e la loro iscrizione tra le immobilizzazioni immateriali è giustificata dall'atteso miglioramento della situazione economico/finanziaria dell'impresa conseguenti all'operazione, anche in virtù delle positive aspettative reddituali.

Costi di sviluppo

La voce è composta, per l'intero importo, dai costi relativi alla redazione del piano industriale e da studi di fattibilità riferiti a progetti di sviluppo commerciale.

Detti costi attengono, quindi, a specifici progetti definiti i cui benefici sono protratti in più esercizi e sono sistematicamente ammortizzati in relazione alla loro possibilità di utilizzazione.

I ricavi e le prospettive di reddito della Società fanno ragionevolmente ritenere la loro recuperabilità.

Diritti di brevetto industriale e realizzazione opere dell'ingegno

La voce è composta, per l'intero importo, da software. Il significativo incremento rispetto allo scorso esercizio è da imputarsi all'iscrizione dei costi per "software" relativi al "sistema di controllo accessi". Nello scorso esercizio detti costi erano stati riclassificati tra le immobilizzazioni materiali in corso.

Concessioni, licenze, marchi e simili

La voce è attribuibile ai costi relativi al marchio "Cuor di CAR". La voce ha subito un sensibile incremento per il sostenimento di ulteriori costi per lo sviluppo del citato marchio.

Altre immobilizzazioni immateriali

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

Introduzione, immobilizzazioni materiali**II. Immobilizzazioni materiali**

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
61.924.397	63.004.954	(1.080.557)

Introduzione, movimenti delle immobilizzazioni materiali**Materiali**

Sono iscritte al costo di acquisto e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento. Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e di 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 che si è ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, non modificate rispetto all'esercizio precedente:

- fabbricati: 1,5%
- impianti: 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.

Terreni e fabbricati

Descrizione	Importo	
Costo storico	70.632.168	
Ammortamenti esercizi precedenti	(11.222.884)	
Saldo al 31/12/2015	59.409.284	di cui terreni 9.025.508
Acquisizione dell'esercizio	520.222	
Ammortamenti dell'esercizio	(1.011.414)	
Saldo al 31/12/2016	58.918.092	di cui terreni 9.025.508

L'incremento di tale voce è dovuto alle migliorie apportate sui beni immobili di proprietà. In particolare, tra le variazioni più rilevanti, si segnalano le migliorie apportate ai fabbricati relativi al Mercato Ortofrutticolo (MOF) e Lavorazioni Stoccaggio Frigo.

In ossequio a quanto previsto dall'OIC 16 è stata fornita separata indicazione del valore dei terreni sui quali non viene effettuato l'ammortamento.

Impianti e macchinario

Descrizione	Importo
Costo storico	9.078.255
Ammortamenti esercizi precedenti	(7.264.556)
Saldo al 31/12/2015	1.813.699
Acquisizione dell'esercizio	381.750
Ammortamenti dell'esercizio	(249.779)
Saldo al 31/12/2016	1.945.670

La voce è costituita da impianti tecnici generici e specifici nonché da sistemi e reti informatiche. L'incremento è ascrivibile all'acquisizione di nuovi impianti dei vari settori funzionali. Come per i fabbricati, tra le variazioni più rilevanti, si segnalano le acquisizioni di impianti relativi al Mercato Ortofrutticolo (MOF) e Lavorazioni Stoccaggio Frigo oltre che agli impianti afferenti la depurazione delle acque.

Altri beni

Descrizione	Importo
Costo storico	1.929.544
Ammortamenti esercizi precedenti	(1.671.763)
Saldo al 31/12/2015	257.781
Acquisizione dell'esercizio	61.476
Ammortamenti dell'esercizio	(95.960)
Saldo al 31/12/2016	223.297

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

Immobilizzazioni in corso e acconti

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2015	1.524.190
Decrementi dell'esercizio	(686.852)
Saldo al 31/12/2016	837.338

Nella voce sono iscritti i costi (per lo più spese di progettazione) afferenti al realizzando Centro Carni per il quale non si è proceduto ad effettuare l'ammortamento in quanto il programma di realizzazione non è stato ancora completato. Il decremento è dovuto all'iscrizione tra le immobilizzazioni immateriali del sistema controllo accessi entrato in funzione nel corso dell'esercizio 2016 e per il quale è iniziato il processo di ammortamento.

Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni materiali (prospetto)

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	70.632.168	9.078.255	1.929.544	1.524.190	83.164.157
(Fondo amm.to)	(11.222.884)	(7.264.556)	(1.671.763)	0	(20.159.203)
Valore di bilancio	59.409.284	1.813.699	257.781	1.524.190	63.004.954
Variazioni nell'esercizio					
Incr./decr. dell'esercizio	427.204	381.750	154.494	(686.852)	276.596
Ammortamento dell'esercizio	(918.396)	(249.779)	(188.978)	0	(1.357.153)
Totale variazioni	(491.192)	131.971	(34.484)	(686.852)	(1.080.557)
Valore di fine esercizio					
Costo	71.152.390	9.460.005	1.991.019	837.338	83.440.752
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(12.234.298)	(7.514.335)	(1.767.722)		(21.516.355)
Valore di bilancio	58.918.092	1.945.670	223.297	837.338	61.924.397

Introduzione, immobilizzazioni finanziarie

III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
10.198	5.698	4.500

Introduzione, movimenti di partecipazioni, altri titoli, strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

Partecipazioni

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

Analisi dei movimenti di part.ni, altri titoli, strumenti fin. derivati attivi immobilizzati (prospetto)

	Part.ni in imprese controllate	Part.ni in imprese collegate	Part.ni in imprese controllanti	Part.ni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Part.ni in altre imprese	Totale Part.ni
Valore di inizio esercizio						
Costo					5.698	5.698
Valore di bilancio					5.698	5.698
Variazioni nell'esercizio						
Incr./Decr. dell'esercizio					4.500	4.500
Totale variazioni					4.500	4.500
Valore di fine esercizio						
Costo					10.198	10.198
Valore di bilancio					10.198	10.198

Commento, movimenti di partecipazioni, altri titoli, strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

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

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

Con riferimento alle informazioni relative alle immobilizzazioni finanziarie di cui all'art. 2427-bis, primo comma, n. 2 del Codice civile, si segnala che nel bilancio non sono iscritte immobilizzazioni finanziarie per valore superiori al loro *fair value*.

La voce si è incrementata per la sottoscrizione delle quote nel C.S.O. – Centro Servizi Ortofrutticoli Soc. Cooperativa.

Tra le partecipazioni in altre imprese troviamo:

- INFOMERCATI, Consorzio obbligatorio istituito con la Legge n. 421/96 con il compito di realizzare un sistema informatico e telematico di collegamento su tutto il territorio nazionale dei mercati agroalimentari all'ingrosso, il quale è stato posto in liquidazione nel 2016;
- ITALMERCATI, 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;
- C.S.O. Centro Servizi Ortofrutticoli Soc. Cooperativa, che costituisce un importante network rappresentante un organico sistema di imprenditori operanti nella filiera dei mercati all'ingrosso, nazionali ed internazionali.

Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese (prospetto)

Descrizione	Valore contabile
Infomercati	4.698
Italmercati – Rete d'impresе	1.000
C.S.O. – Centro Servizi Ortofrutticoli Soc. Coop.	4.500
Totale	10.198

Introduzione, attivo circolante: crediti**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 in presenza di effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. 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 e l'attualizzazione. In detto caso, i crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo, salvo l'applicazione del processo di attualizzazione.

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.

II. Crediti

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
9.400.798	10.403.125	(1.002.327)

Introduzione, variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Il saldo è così suddiviso secondo le scadenze.

Analisi delle variazioni e della scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante (prospetto)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	4.735.037	51.961	4.786.998	2.137.640	2.649.358	2.649.358
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	1.239.253	(790.166)	449.087	449.087		
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	3.929.948	62.153	3.992.101			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	498.887	(326.275)	172.612	116.820	55.792	
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	10.403.125	(1.002.327)	9.400.798	2.703.547	2.705.150	

Commento, variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Il rapporto tra crediti verso clienti a breve ed il fatturato indicano un'ottima tempistica media d'incasso. I crediti verso clienti con durata residua oltre i 5 anni 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.

I crediti tributari, al 31/12/2016, pari a Euro 449.087 sono così costituiti per Euro 7.177 da un credito Iva per cui è intervenuta una Sentenza favorevole passata in giudicato, per Euro 225.837 da interessi su rimborsi Iva, per Euro 44.241 dal credito Iva di competenza dell'esercizio, per Euro 4.708 dal credito Ires derivante dall'istanza di rimborso per mancata deduzione dell'Irap e per la restante parte di Euro 167.124 dai crediti Ires e Irap per acconti versati e ritenute subite al netto delle imposte di competenza dell'esercizio che hanno determinato il decremento dei crediti tributari rispetto al precedente esercizio.

I crediti per imposte anticipate (Ires per Euro 3.177.559 e Irap per Euro 752.389) 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 si riferiscono alle differenze temporanee scaturenti dalla concessione dei diritti di superficie e dai fondi per i quali non si ritiene imminente una definizione.

I crediti verso altri esigibili entro l'esercizio esposti in bilancio si riferiscono a crediti non classificabili nelle precedenti voci di singolo importo non rilevante. Il consistente decremento rispetto allo scorso esercizio è dovuto al cospicuo incasso, avvenuto nel corso dell'esercizio 2016, dei contributi di cui alla Legge n. 4/2006 concessi dalla regione Lazio.

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

Introduzione, suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2016 secondo area geografica, ai sensi dell'art. 2427, primo comma, n. 6 del Codice civile, è riportata nella tabella seguente.

Dettagli sui crediti iscritti nell'attivo circolante suddivisi per area geografica (prospetto)

Area geografica	Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
Italia	4.786.998	449.087	3.992.101	172.612	9.400.798
Totale	4.786.998	449.087	3.992.101	172.612	9.400.798

Commento, attivo circolante: crediti

L'adeguamento del valore nominale dei crediti è stato ottenuto mediante appositi fondi svalutazione che hanno subito, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

F.do svalutazione crediti verso clienti	F.do svalutazione tassato	F.do sval.ne non tassato ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale F.do ex art. 2426 c.c.
Saldo al 31/12/2015	1.313.968	30.391	1.344.359
Utilizzo nell'esercizio	(2.383)	(30.391)	(32.774)
Accantonamento esercizio	195.688	31.629	227.317
Saldo al 31/12/2016	1.507.273	31.629	1.538.902

Introduzione, variazioni delle disponibilità liquide

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
15.025.252	14.481.033	544.219

Analisi delle variazioni delle disponibilità liquide (prospetto)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	14.457.468	561.426	15.018.894
Denaro e altri valori in cassa	23.565	(17.207)	6.358
Totale disponibilità liquide	14.481.033	544.219	15.025.252

Commento, variazioni delle disponibilità liquide

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e valori alla data di chiusura dell'esercizio. Al fine di ottimizzare la gestione della cospicua liquidità in essere, la Società, in virtù di apposito Regolamento, dispone periodiche sollecitazioni agli Istituti bancari che garantiscano affidabilità in base ai propri indici di bilancio, affinché propongano strumenti di impiego (conti correnti vincolati) senza rischio alla quale la Società aderisce in funzione della migliore offerta ricevuta.

In riferimento alle disponibilità di cassa, si evidenzia che l'importo è così suddiviso: Euro 285 cassa contanti presso uffici amministrativi, Euro 80 valori ed Euro 5.993 per cassa contanti presso Centro Ingressi.

Introduzione, informazioni sui ratei e risconti attivi**Ratei e risconti**

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

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

Non sussistono, al 31/12/2016, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
143.009	358.496	(215.487)

Analisi delle variazioni dei ratei e risconti attivi (prospetto)

	Ratei attivi	Risconti attivi	Totale ratei e risconti attivi
Valore di inizio esercizio	0	358.496	358.496
Variazione nell'esercizio	0	(215.487)	(215.487)
Valore di fine esercizio	0	143.009	143.009

Commento, informazioni sui ratei e risconti attivi

La voce è composta essenzialmente da risconti attivi su premi assicurativi. La rilevante differenza rispetto allo scorso esercizio è da attribuirsi al pagamento parziale del premio relativo all'anno 2017 mentre nel precedente esercizio (2015) era stato corrisposto l'intero premio per l'anno 2016.

Introduzione, patrimonio netto

A) Patrimonio netto

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
52.417.970	51.862.881	555.089

Analisi delle variazioni nelle voci di patrimonio netto (prospetto)

	Valore di inizio esercizio	Altre destinazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	69.505.982			69.505.982
Riserva legale	119.905	10.167		130.072
Versamenti in conto aumento di capitale	564.993			564.993
Varie altre riserve		1		1
Totale altre riserve	564.993	1		564.994
Utili (perdite) portati a nuovo	(18.531.337)	187.993		(18.343.344)
Utile (perdita) dell'esercizio	203.338	356.928	560.266	560.266
Totale patrimonio netto	51.862.881	555.089	560.266	52.417.970

Dettaglio delle varie altre riserve (prospetto)

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

Introduzione, disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto sono esposte, ai sensi dell'art. 2427, primo comma, n. 7-bis del Codice civile, secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti.

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle voci di patrimonio netto (prospetto)

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
				per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	69.505.982	B		0	0
Riserva legale	130.072	A, B	130.072	0	0
Altre riserve					
Vers. conto aum. cap.	564.993	A, B	564.993	0	0
Varie altre riserve	1		0	0	0
Totale altre riserve	564.994		564.995	0	0
Utili portati a nuovo	(18.343.344)		0	0	0
Totale	51.857.704		695.067	0	0

(*) A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci; D: per altri vincoli statuari

Commento, patrimonio netto

Le perdite portate a nuovo, rispetto all'esercizio 2015, si sono decrementate per l'accantonamento di parte dell'utile d'esercizio (Euro 193.171) e sono aumentate per lo storno delle spese di pubblicità (Euro 5.178) non più capitalizzabili in seguito alle novità introdotte dal D. Lgs. 139/2015.

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 2,6 mln di Euro, in virtù dei risultati economici conseguiti.

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

Introduzione, informazioni sui fondi per rischi e oneri

B) Fondi per rischi e oneri

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
2.739.980	2.803.640	(63.660)

Analisi delle variazioni dei fondi per rischi e oneri (prospetto)

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	653.640	2.150.000	2.803.640
Variazioni nell'esercizio			
Utilizzo nell'esercizio	(61.590)	125.250	63.660
Totale variazioni	61.590	(125.250)	(63.660)
Valore di fine esercizio	715.230	2.024.750	2.739.980

Commento, informazioni sui fondi per rischi e oneri

Fondi per rischi e oneri

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

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

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

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

Fondi per imposte, anche differite

Tra i fondi per imposte sono iscritte, per Euro 300.000, passività per imposte potenziali riferibili all'Avviso di Accertamento notificato dall'Agenzia delle Dogane, pur in presenza della Sentenza favorevole di primo e secondo grado, in quanto risulta proposto ricorso per Cassazione da parte dell'Ufficio. Detto contenzioso è riferibile alla Società incorporata Cargest.

Inoltre, sono iscritte, per Euro 150.000, passività per imposte potenziali da riferirsi ad Avvisi di Accertamento ICI/IMU notificati alla Società in relazione ai terreni con potenzialità edificatoria e per cui sono in corso di predisposizione i relativi ricorsi, previa tentativo conciliativo della lite.

Infine, sono stati iscritte passività per imposte differite (Euro 265.230) relative a differenze temporanee tassabili derivanti dalla rateazione delle indennità assicurative ottenute nell'esercizio 2015 per il risarcimento di danni subiti in esercizi passati su beni strumentali.

Altri Fondi per rischi ed oneri

Nella voce altri fondi sono stanziati Euro 150.000 per potenziali costi e spese relativi ai contenziosi in essere con l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale del Territorio di Roma) e con il Comune di Guidonia Montecelio instaurati per resistere agli Avvisi di Accertamento notificati per rettificare la determinazione del

classamento degli immobili in cui viene svolta l'attività mercatale ed alla conseguente richiesta ICI/IMU per gli anni dal 2009 al 2012. A tal fine si precisa, in ossequio a quanto disposto dall'OIC 25, di non dover stanziare alcun importo per le potenziali imposte richieste pur se per una annualità (2009) la Società è risultata soccombente (con appello in corso di predisposizione) mentre per l'altra annualità discussa (2011) il giudice di primo grado ha subordinato il proprio giudicato all'esito dell'appello dell'Ufficio sul contenzioso instaurato contro l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale del Territorio di Roma) in merito alla rettifica della determinazione del classamento nel quale si chiedeva l'attribuzione della categoria catastale "E" che prevede l'esenzione dal pagamento dell'ICI-IMU; alla fine dell'esercizio 2016, la Commissione Tributaria Regionale del Lazio ha dichiarato inammissibile l'appello dell'Ufficio confermando la categoria proposta dalla Società che determinerebbe l'esenzione dal tributo e il conseguente decadimento degli Accertamenti. Inoltre, nella voce sono stanziati fondi relativi a rischi derivanti da contenziosi con l'ex gestore del servizio movimentazione merci all'interno del centro agroalimentare (Euro 100.000) e da contenziosi relativi all'impugnazione di gare d'appalto e con fornitori nonché per spese arbitrali (Euro 74.750). Infine, è stato iscritto, per Euro 1.700.000 un fondo per le manutenzioni da effettuare sugli immobili che hanno subito danneggiamenti e per cui è stata ottenuta un'indennità risarcitoria assicurativa nello scorso esercizio.

Introduzione, informazioni sul trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
940.455	1.028.687	(88.232)

Analisi delle variazioni del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato (prospetto)

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	1.028.687
Variazioni nell'esercizio	
Utilizzo nell'esercizio	(88.232)
Totale variazioni	(88.232)
Valore di fine esercizio	940.455

Commento, informazioni sul trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2016 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti. Il decremento, al netto degli accantonamenti di competenza dell'esercizio, è essenzialmente da imputare alla parte del TFR riferibile al Direttore operativo che si è dimesso con effetto alla data del 31.12.2016 il cui relativo importo è stato iscritto tra gli altri debiti e liquidato nel 2017.

Introduzione, debiti

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 quando gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. In detto caso i debiti sono esposti al valore nominale, salvo l'applicazione del processo di attualizzazione.

D) Debiti

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
20.988.535	21.967.198	(978.663)

Introduzione, variazioni e scadenza dei debiti

La scadenza dei debiti è così suddivisa.

Analisi delle variazioni e della scadenza dei debiti (prospetto)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche	14.227.043	(799.232)	13.427.811	0	13.427.811	13.427.811
Debiti verso fornitori	3.042.171	(270.897)	2.771.274	2.771.274		
Debiti tributari	91.122	21.444	112.566	112.566		
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	238.853	39.241	278.094	278.094		
Altri debiti	4.368.009	30.781	4.398.790	1.073.955	3.324.835	
Totale debiti	21.967.198	(978.663)	20.988.535	4.235.889	16.752.646	

Commento, variazioni e scadenza dei debiti

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

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

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate. Nella voce debiti tributari sono iscritti, per l'intero importo, debiti per ritenute. Non esistono variazioni significative nella consistenza della voce "Debiti tributari".

La voce "Altri debiti" (entro i 12 mesi) comprende debiti per TFR da liquidare, ferie, rol, premi di produzione e stipendi (euro 560.766), somme a disposizioni per espropri (euro 328.150) e da altri debiti (euro 185.037). 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.

Introduzione, suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2016 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente.

Dettagli sui debiti suddivisi per area geografica (prospetto)

Area geografica	Debiti verso banche	Debiti verso fornitori	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Debiti
Italia	13.427.811	2.771.274	112.566	278.094	4.398.790	20.988.535
Totale	13.427.811	2.771.274	112.566	278.094	4.398.790	20.988.535

Analisi dei debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali (prospetto)

	Debiti assistiti da garanzie reali				Totale debiti assistiti da garanzie reali	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da garanzie e reali	Debiti assistiti da ipoteche	Debiti assistiti da pegni	Debiti assistiti da privilegi speciali			
Debiti vs banche		13.427.811			13.427.811	13.427.811	13.427.811
Debiti vs fornitori						2.771.274	2.771.274
Debiti tributari						112.566	112.566
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale						278.094	278.094
Altri debiti						4.398.790	4.398.790
Totale debiti						20.988.535	20.988.535

Introduzione, informazioni sui ratei e risconti passivi**E) Ratei e risconti**

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
14.726.565	15.434.794	(708.229)

Ai sensi dell'art. 2427, primo comma, n. 7 del Codice civile nella tabella sotto riportata si evidenzia la composizione della voce composta interamente da risconti passivi.

Risconti passivi	Importo
Diritti di superficie	12.845.082
Contributi Legge n. 4/2006	1.777.714
Altri	103.769
	14.726.565

Analisi delle variazioni dei ratei e risconti passivi (prospetto)

	Ratei passivi	Risconti passivi	Totale ratei e risconti passivi
Valore di inizio esercizio	0	15.434.794	15.434.794
Variazione nell'esercizio	0	(708.229)	(708.229)
Valore di fine esercizio	0	14.726.565	14.726.565

Commento, informazioni sui ratei e risconti passivi**Ratei e risconti**

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

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

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale. 31/12/2016 risconti riferibili ai ricavi per concessioni di diritto di superficie hanno durata superiore a cinque anni.

Il cospicuo decremento rispetto al precedente esercizio è dovuto essenzialmente, oltre che al rigiro relativo alle quote di ricavi di competenza dell'esercizio maturate ed iscritte a conto economico, allo storno dei citati risconti per intervenuta risoluzione di una concessione di un diritto di superficie in seguito ad arbitrato.

L'importo di Euro 12.845.082, si riferisce ai risconti passivi sui corrispettivi derivanti dalle cessioni dei diritti di superficie effettuate nel corso degli esercizi che vengono imputati a ricavi in funzione della durata contrattuale degli stessi.

L'importo di Euro 1.777.714, si riferisce ai risconti passivi sui contributi ex Legge n. 4/2006 concessi dalla Regione Lazio per progetti di sviluppo condivisi con la regione stessa e che vengono contabilizzati a conto economico in funzione del piano di ammortamento del complesso immobiliare medesimo.

L'importo di Euro 103.769 è riferibile ad altri risconti di importo non significativo.

Introduzione, nota integrativa conto economico**A) Valore della produzione**

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
17.588.274	18.635.030	(1.046.756)

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	16.398.694	15.776.639	622.055
Altri ricavi e proventi	1.189.580	2.858.391	(1.668.811)
	17.588.274	18.635.030	(1.046.756)

Tra i ricavi più significativi delle vendite e delle prestazioni sono da evidenziare ricavi per canoni di locazione per Euro 6.928.341, ricavi per diritti d'ingresso per Euro 1.134.677, ricavi per riaddebito costi servizi a consumo per Euro 3.462.140 e da ricavi per forniture per servizi generali (pulizie, smaltimento rifiuti, manutenzione, vigilanza, etc.) per Euro 4.516.815.

Tra gli "altri ricavi" le voci più significative sono i contributi della Regione Lazio, ricavi per sanzioni applicate in virtù di ritardati pagamenti, i contributi del GSE e ricavi per riaddebiti di costi per i controlli sugli impianti di refrigerazione.

Inoltre, in virtù delle modifiche apportate dal D. Lgs. 139/2015 che ha disposto l'eliminazione della sezione straordinaria dalla schema di Conto Economico di cui all'art. 2425 del Codice civile, nella presente voce sono iscritte le sopravvenienze attive che ammontano ad Euro 745.119 (tra gli importi più rilevanti iscritti tra le sopravvenienze attive vi sono lo storno di Fondi rischi per Euro 170.000, lo storno di risconti passivi per intervenuta risoluzione di concessione per diritti di superficie per Euro 327.000 e conguagli a favore della Società per consumi per Euro 64.000). Per la comparabilità delle voci di bilancio è stata riclassificata la medesima voce riferibile all'esercizio precedente. Il cospicuo decremento della voce "altri ricavi e proventi" è dovuto all'iscrizione nel precedente esercizio di indennità assicurative risarcitorie di carattere eccezionale.

Introduzione, valore della produzione**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.

Introduzione, suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

La suddivisione dei ricavi per categoria di attività non è significativa.

Commento, costi della produzione

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
16.241.695	17.422.072	(1.180.377)

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	22.348	49.659	(27.311)
Servizi	10.468.057	10.330.232	137.825
Godimento di beni di terzi	62.816	64.346	(1.530)
Salari e stipendi	1.679.463	1.664.401	15.062
Oneri sociali	564.695	547.010	17.685
Trattamento di fine rapporto	119.407	106.544	12.863
Altri costi del personale	3.013	11.545	(8.532)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	447.858	334.980	112.878
Ammortamento immobilizzazioni materiali	1.357.153	1.254.938	102.215
Svalutazioni crediti attivo circolante	227.317	304.626	(77.309)
Accantonamento per rischi	205.000	100.000	105.000
Oneri diversi di gestione	1.084.568	2.653.791	(1.569.223)
	16.241.695	17.422.072	(1.180.377)

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

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

Costi per servizi

I costi per servizi sono aumentati per via del maggior onere relativo ai consumi di energia e acqua (Euro 4.284.479), gas (Euro 199.900) e telefonici (Euro 147.592) che vengono ribaltati agli operatori per la quota di competenza. Nello scorso esercizio i predetti costi ammontavano ad Euro 4.159.268. L'incremento, quindi, è pari ad Euro 472.703.

Gli altri costi per servizi di diretta pertinenza della Società (pari ad Euro 5.836.086) e che riguardano la gestione ordinaria, invece, mostrano un decremento rispetto allo scorso esercizio. Essi si riferiscono a manutenzioni e riparazioni per Euro 1.355.751, a servizi di vigilanza e accoglienza per Euro 1.594.380, a servizi di pulizia per Euro 1.395.091, per il presidio sanitario per Euro 151.963, a costi assicurativi per Euro 379.182, consulenze specialistiche (legali, tributarie, sicurezza sul lavoro, sistema qualità, energetiche, etc.) per Euro 365.527, compensi ad Amministratori, sindaci e Comitato operatori per Euro 180.000 ed altri servizi per Euro 414.192. I predetti costi per servizi di diretta pertinenza della Società nello scorso esercizio ammontavano ad Euro 6.170.964. Il decremento ammonta dunque ad Euro 334.878.

Costi per godimento beni di terzi

Si riferiscono al canone di locazione per l'ufficio di Roma (Euro 25.601) e a canoni per noleggi (Euro 37.215).

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

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

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

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

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

Accantonamento per rischi e oneri

Gli accantonamenti si riferiscono a potenziali contenziosi relativi a rapporti fornitori (Euro 55.000) nonché a potenziali passività relativi ad Accertamenti tributari (Euro 150.000), come dettagliato nel commento ai Fondi per rischi ed oneri.

Oneri diversi di gestione

Nella voce troviamo l'IMU per Euro 198.576, la TASI per Euro 36.623, la TARI per Euro 69.854, i contributi al Consorzio di bonifica per Euro 24.000, l'Imposta di registro per Euro 47.580, il contributo GSE riconosciuto a terzi per Euro 38.933, perdite su crediti per Euro 67.482 e altri oneri per Euro 124.640.

Inoltre, come anche evidenziato per gli altri ricavi e proventi, in virtù delle modifiche apportate dal D. Lgs. 139/2015 che ha disposto l'eliminazione della sezione straordinaria dalla schema di Conto Economico di cui all'art. 2425 del Codice civile, nella presente voce sono iscritte le sopravvenienze passive che ammontano ad Euro 476.879. Per la comparabilità delle voci di bilancio è stata riclassificata la medesima voce riferibile all'esercizio precedente. Il decremento della voce è, essenzialmente, da attribuirsi all'iscrizione nel precedente esercizio dell'accantonamento di carattere straordinario relativo alle manutenzioni da effettuare sugli immobili strumentali danneggiati da correlarsi all'indennità risarcitoria ricevuta ed iscritta nel precedente esercizio tra gli altri ricavi e proventi.

Introduzione, proventi e oneri finanziari**C) Proventi e oneri finanziari**

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
(267.854)	(171.642)	(96.212)

Introduzione, ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti**Interessi e altri oneri finanziari**

In ossequio al disposto dell'art. 2427, primo comma, n. 12 del Codice civile, si evidenzia che gli interessi ed altri oneri finanziari sono composti da costi per interessi e commissioni bancarie per Euro 470.973 (di cui Euro 450.317 per interessi riconosciuti alla BCC di Roma per il mutuo ipotecario) e da costi per interessi a fornitori e su depositi cauzionali per Euro 7.201.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti (prospetto)

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	470.973
Totale	478.174

Commento, proventi e oneri finanziari**Altri proventi finanziari**

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Interessi bancari e postali					172.669	172.669
Altri proventi					37.651	37.651
					210.320	210.320

Tra gli "interessi bancari e postali" sono compresi gli interessi bancari per l'intero importo di Euro 172.669, mentre tra gli "altri proventi" finanziari sono compresi gli interessi di mora per Euro 3.085 e gli interessi attivi sugli altri crediti per Euro 34.566.

Proventi finanziari

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	210.320	383.323	(173.003)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(478.174)	(554.965)	76.791
	(267.854)	(171.642)	(96.212)

Introduzione, importo e natura dei singoli elementi di ricavo di entità o incidenza eccezionali**Ricavi di entità o incidenza eccezionale**

Con riferimento ai ricavi di entità eccezionale richiamati dall'art. 2427, primo comma, n. 13 del Codice civile, per l'esercizio 2016, si segnalano l'iscrizione di sopravvenienze (Euro 326.976) per ricavi inizialmente riscontati relativi ad un concessionario di un diritto di superficie per cui il contratto si è risolto in seguito ad un arbitrato, sopravvenienze per lo storno di accantonamenti effettuati in precedenti esercizi al fondo rischi cause passive (euro 170.000) e per sopravvenienze relativi a conguagli su consumi (Euro 63.805).

Proventi e oneri finanziari di entità o incidenza eccezionale

Nel corso dell'esercizio non sono stati iscritti proventi o oneri finanziari di natura eccezionale.

Introduzione, importo e natura dei singoli elementi di costo di entità o incidenza eccezionali**Elementi di costo di entità o incidenza eccezionale**

In relazione ai costi di entità eccezionale richiamati dall'art. 2427, primo comma, n. 13 del Codice civile, per l'esercizio 2016, si segnalano sopravvenienze relative al mancato incasso del credito maturato nei confronti del concessionario del diritto di superficie sopra menzionato (Euro 345.000) da correlarsi direttamente alla citata sopravvenienza attiva, nonché il costo da conguaglio di consumi (Euro 101.512) per il quale non era risultato possibile effettuare una stima per il relativo accantonamento nell'esercizio di competenza.

Introduzione, imposte correnti differite e anticipate**Imposte sul reddito**

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza e rappresentano 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.

Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
518.459	837.978	(319.519)

Imposte	Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
Imposte correnti:	669.022	684.995	(15.973)
IRES	577.792	576.577	1.215
IRAP	91.230	108.418	(17.188)
Imposte sostitutive			
Imposte differite (anticipate)	(150.563)	152.983	(303.546)
IRES	(158.624)	157.707	(316.331)
IRAP	8.061	(4.724)	12.785
	518.459	837.978	(319.519)

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

La fiscalità differita viene espressa dall'accantonamento effettuato nel fondo imposte per l'importo di Euro 265.230 per la rateizzazione dell'indennizzo assicurativo riconosciuto nell'esercizio 2015.

Le imposte differite sono state calcolate secondo il criterio dell'allocatione 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.

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.

	Esercizio 31/12/2015		Esercizio 31/12/2016	
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale
Imposte anticipate:				
Diritti di superficie (IRES)	9.316.688	2.236.000	9.248.244	2.219.579
Diritti di superficie (IRAP)	13.410.541	646.388	12.845.160	619.137
Fondi per rischi e oneri (IRES/IRAP)	150.000	43.230	150.000	43.230
Fondi per rischi e oneri (IRES)	300.000	72.000	324.750	41.940
Fondi imposte (IRES/IRAP)	300.000	86.460	300.000	86.460
Fondi ammortamento (IRES/IRAP)	49.193	14.177	78.743	22.693
Fondo svalutazione crediti (IRES)	1.313.967	315.352	1.507.271	361.745
Altri (IRES)	110.000	26.400	4.800	1.152
Altri (IRES/IRAP)	0	0	368.580	106.225
Fondo manutenzioni (IRES/IRAP)	1.700.000	489.940	1.700.000	489.940
Totale		3.929.947		3.992.101
Imposte differite:				
Rateizzazione indennità	1105126	265230		
Totale		265230		

Numero medio dei dipendenti, ripartito per categoria

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

Organico	31/12/2016	31/12/2015
Dirigenti	3	3
Quadri	6	6
Impiegati	23	23
	32	32

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

Informazioni relative ai compensi spettanti agli amministratori e sindaci

Ai sensi dell'articolo 2427, primo comma, n. 16 del Codice civile si evidenziano i compensi complessivi spettanti agli amministratori e all'organo di controllo (Collegio Sindacale).

Ammontare dei compensi, delle anticipazioni e dei crediti concessi ad amministratori e sindaci e degli impegni assunti per loro conto (prospetto)

	Amministratori	Sindaci
Compensi	111.600	60.000

Commento, compensi, anticipazioni e crediti concessi a amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

Ai fini della comparabilità delle voci, si evidenzia che nello scorso esercizio la voce di costo riferibile ai sindaci ammontava ad Euro 98.515. Ne consegue un decremento del costo pari ad Euro 38.515. A tal fine si segnala anche il cospicuo decremento dei compensi agli Amministratori rispetto agli esercizi passati: nel 2013 sono stati liquidati compensi per un ammontare pari ad Euro 202.000 e nel 2014 pari ad Euro 152.000.

Introduzione, dettagli sugli strumenti finanziari emessi dalla società**Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dalla società**

La società non ha emesso strumenti finanziari.

Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati

La società non ha strumenti finanziari derivati.

Introduzione, impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

I valori delle fidejussioni prestate da terzi a garanzia delle obbligazioni economiche assunte nei confronti di Car ammontano ad Euro 1.972.283. Si segnala, inoltre, l'ipoteca iscritta sui fabbricati di proprietà a garanzia del mutuo ipotecario concesso dalla BCC di Roma.

Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

Informazioni relative alle operazioni realizzate con parti correlate

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

Destinazione del risultato d'esercizio

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

Risultato d'esercizio al 31/12/2016	Euro	560.266
5% a riserva legale	Euro	28.013
a copertura perdite portate a nuovo	Euro	532.253

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, 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

