

NOTA INTEGRATIVA al BILANCIO chiuso al 31.12.2015

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 203.338, dopo aver effettuato ammortamenti e svalutazioni per Euro 1.894.544 ed aver accantonato imposte correnti, anticipate e differite per Euro 837.978.

Il risultato dell'esercizio è fortemente influenzato (negativamente) dalla rettifica dell'aliquota Ires (dal 27,5% al 24%) sull'iscrizione delle imposte anticipate, in seguito alle disposizioni normative di cui alla Legge di Stabilità per il 2016. Ciò ha comportato un effetto negativo stimabile in oltre 400.000 Euro. A parità di perimetro con l'esercizio precedente, quindi, si sarebbe generato un utile dell'esercizio al di sopra di Euro 600.000.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Nel corso dell'esercizio alla Società sono state liquidate delle ingenti indennità assicurative per risarcimenti su danni subiti dagli immobili strumentali adibiti ad attività mercatale su cui, già in esercizi passati, sono stati effettuati dei minimi interventi manutentivi al fine di garantire la fruibilità. Per maggiori dettagli si rinvia al commento sulle partite straordinarie della presente Nota Integrativa.

Inoltre, è stata retrocessa una porzione di terreno su cui era stato concesso un diritto di superficie. Detta retrocessione è avvenuta in quanto il superficiario, in esercizi passati, ha acquisito, sempre in diritto di superficie, altre aree su cui realizzare i progetti immobiliari.

E' stata, inoltre, concessa una nuova porzione di terreno, sempre in diritto di superficie, al fine di realizzare, da parte del superficiario, una struttura ricettiva che possa completare l'offerta di un grande polo di servizi.

Criteri di formazione

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 e "arrotondamenti da Euro" alla voce "proventi ed oneri straordinari" di Conto Economico.

Ai sensi dell'articolo 2423, quinto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in unità di Euro.

Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2015 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato.

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 compensi 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).

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

Deroghe

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 4 del Codice Civile.

In particolare, i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio sono stati i seguenti.

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, ricerca e sviluppo, con utilità pluriennale sono stati iscritti nell'attivo con il consenso del Collegio sindacale.

I diritti di brevetto industriale e i diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno sono ammortizzati con un'aliquota del 20%, le licenze, concessioni e marchi sono ammortizzati con una aliquota annua del 10%.

Le migliorie 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.

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 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:

fabbricati: 1,5%

impianti generali: 15%

impianti specifici 7,5%

mobile e arredi: 12%

hardware: 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

Sono esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti.

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione.

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.

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 della proprietà, 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.

Garanzie, impegni, beni di terzi e rischi

I rischi per i quali la manifestazione di una passività è probabile sono descritti nelle note esplicative e accantonati secondo criteri di congruità nei fondi rischi.

I rischi per i quali la manifestazione di una passività è solo possibile, sono descritti nella nota integrativa, senza procedere allo stanziamento di fondi rischi secondo i principi contabili di riferimento. Non si è tenuto conto dei rischi di natura remota.

Conti d'ordine

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Altri conti d'ordine	2.307.871	2.477.275	(169.404)
	2.307.871	2.477.275	(169.404)

Tra i conti d'ordine sono evidenziati i valori delle fidejussioni prestati da terzi a garanzia delle obbligazioni economiche assunte nei confronti di CAR.

Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
0	3.900.000	(3.900.000)

Il credito nei confronti del socio Regione Lazio, per la quota di propria competenza relativo all'aumento di capitale, destinato alla realizzazione del nuovo centro Carni all'interno del comprensorio di CAR, deliberato nel corso dell'esercizio 2010, è stato interamente incassato nel corso dell'esercizio.

I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
4.843.894	4.799.760	44.134

Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Costi di impianto e di ampliam.	Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	Dir. brevetto ind.le e diritti utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni licenze, marchi e diritti simili	Altre immob. immateriali	Totale immob. immateriali
Valore di inizio esercizio	26.696	108.054	79.823	383.279	4.201.908	4.799.760
Riclassifiche	0	24.952	0	0	(24.952)	0
Incrementi	0	53.600	50.526	253.354	70.290	427.770
Ammortamento	(8.059)	(69.730)	(61.965)	(98.006)	(145.876)	(383.636)
Valore di fine esercizio	18.637	116.876	68.384	538.627	4.101.370	4.843.894

I costi di impianto e ampliamento, ricerca e sviluppo, pubblicità sono iscritti con il consenso del Collegio sindacale. Di seguito vengono indicate le ragioni della loro iscrizione.

Costi di impianto e ampliamento

Descrizione costi	Valore 31/12/2014	Ammortamento esercizio	Valore 31/12/2015
Aumento capitale	2.140	1.920	220
Fusione	24.556	6.139	18.417
	26.696	8.059	18.637

Gli stessi sono stati iscritti nelle attività immateriali in quanto inerenti ad un processo di sviluppo, ampliamento ed accrescimento dell'impresa volti anche al miglioramento economico-finanziario della Società negli esercizi futuri.

Costi di ricerca e di sviluppo

La voce costi di "ricerca, sviluppo e pubblicità" 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 e ragionevolmente correlati ad una utilità protratta in più esercizi e sono ammortizzati sistematicamente in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione. Gli stessi si ritengono recuperabili tramite i ricavi che si realizzeranno nel futuro.

Diritti e brevetti industriali

La voce è interamente riferibile a software.

Concessioni, licenze, marchi e simili

La voce è attribuibile quasi interamente 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.

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
63.004.954	61.496.176	1.508.778

Terreni e fabbricati

Descrizione	Importo	
Costo storico	69.289.359	
Ammortamenti esercizi precedenti	(10.512.989)	
Saldo al 31/12/2014	58.776.370	di cui terreni 9.025.508
Acquisizione dell'esercizio	1.589.543	
Ammortamenti dell'esercizio	(956.629)	
Saldo al 31/12/2015	59.409.284	di cui terreni 9.025.508

L'incremento delle immobilizzazioni è dovuto essenzialmente alle migliorie effettuate sui beni immobili di proprietà ed al rifacimento del stradale.
In ossequio all'OIC 16 è stata fornita separata evidenza del valore dei terreni. I terreni non vengono ammortizzati.

Impianti e macchinari

Descrizione	Importo
Costo storico	8.673.159
Ammortamenti esercizi precedenti	(7.045.056)
Saldo al 31/12/2014	1.628.103
Acquisizione dell'esercizio	389.032
Ammortamenti dell'esercizio	(203.436)
Saldo al 31/12/2015	1.813.699

La voce è costituita da impianti tecnici generici e specifici e da sistemi/reti informatiche. L'incremento è dovuto all'acquisizione di impianti tecnici specifici e generali nonché dalla realizzazione dell'impianto di depurazione delle acque.

Altri beni

Descrizione	Importo
Costo storico	1.461.730
Ammortamenti esercizi precedenti	(1.330.156)
Saldo al 31/12/2014	131.574
Acquisizione dell'esercizio	221.080
Ammortamenti dell'esercizio	(94.873)
Saldo al 31/12/2015	257.781

La voce è composta da macchine d'ufficio elettromeccaniche, hardware e arredi.

Immobilizzazioni in corso e acconti

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2014	960.129
Acquisizione dell'esercizio	564.061
Saldo al 31/12/2015	1.524.190

Nella voce sono iscritti i costi relativi al realizzando centro carni (Euro 837.338) per il quale non si è proceduto ad effettuare l'ammortamento in quanto il programma di realizzazione non è stato ancora completato. Inoltre, sono stati iscritti i costi relativi al realizzando sistema di controllo accessi (Euro 686.852) per il quale non si è proceduto ad effettuare l'ammortamento in quanto non ancora completato. L'incremento è dovuto alla capitalizzazione dei costi relativi al realizzando sistema di controllo accessi.

Operazioni di locazione finanziaria (leasing)

Non sono state poste in essere operazioni di Leasing nel corso del 2015.

III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
5.698	4.698	1.000

Partecipazioni

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

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

Le partecipazioni iscritte al costo di acquisto non sono state svalutate perché non hanno subito alcuna perdita durevole di valore.

L'incremento è dovuto alla sottoscrizione della quota in "ITALMERCATI – Rete d'impres".

Altre imprese

Società	Sede	Valore bilancio	Fair Value
Consorzio Infomercati	Bologna	4.698	4.698
ITALMERCATI – Rete d'impres	Firenze	1.000	1.000
		5.698	5.698

Infomercati è un 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 Consorzio, inoltre, fornisce analisi di mercato utili ai gestori, ai concessionari ed ai produttori dei mercati.

ITALMERCATI è una rete d'impres dotata di personalità giuridica, costituita il 12 marzo 2015, con lo scopo di accrescere l'impatto delle singole imprese (mercati all'ingrosso) che vi partecipano attraverso una rappresentanza unitaria dei mercati aderenti alla rete (per maggiori dettagli si rinvia alla Relazione sulla gestione).

II. Crediti

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
10.403.125	12.102.475	(1.699.350)

Il saldo è così suddiviso secondo le scadenze.

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Entro l'esercizio	Oltre l'esercizio
Crediti verso clienti	7.184.589	(2.449.552)	4.735.037	2.243.973	2.491.064
Crediti tributari	625.789	613.464	1.239.253	1.239.253	0
Imposte anticipate	3.729.292	200.656	3.929.948	990.152	2.939.796
Crediti verso altri	562.805	(63.918)	498.887	443.095	55.792
Totale crediti	12.102.475	(1.699.350)	10.403.125	4.916.473	5.486.652

La variazione dei crediti verso clienti rispetto all'esercizio precedente è dovuta, essenzialmente, alla diminuzione dei crediti oltre l'esercizio (ed oltre i 5 anni) per effetto della retrocessione, a favore del CAR, di una porzione di terreno su cui era stato concesso un diritto di superficie (come descritto nei fatti di rilievo in premessa).

I crediti verso clienti con una durata residua oltre i 5 anni si riferiscono ai crediti vantati nei confronti dei clienti con cui sono stati sottoscritti i contratti per la cessione dei diritti di superficie; sui citati crediti vengono applicati gli interessi per la dilazione di pagamento concessa.

I crediti tributari sono costituiti per Euro 7.177 da un credito Iva per cui è intervenuta Sentenza favorevole passata in giudicato, per Euro 246.837 da interessi su rimborsi Iva, per Euro 242.510 dal credito Iva di competenza dell'esercizio, per Euro 4.708 dal credito Ires scaturente dall'istanza di rimborso per mancata deduzione dell'Irap relativa alle spese per il personale dipendente e assimilato e per la restante parte di Euro 738.021 da crediti Ires e Irap per acconti versati e ritenute subite al netto delle imposte di competenza dell'esercizio.

I crediti per imposte anticipate Ires (pari ad Euro 3.177.559) e Irap (pari ad Euro 752.389) sono state iscritte sulle differenze temporanee tra trattamento civilistico e fiscale sui corrispettivi per la cessione dei diritti di superficie, sugli accantonamenti ai fondi rischi e svalutazione nonché sugli ammortamenti dei marchi. I crediti per imposte anticipate oltre i 12 mesi si riferiscono alle differenze temporanee scaturenti dai diritti di superficie e dai fondi per i quali non si ritiene imminente una definizione.

Ai fini Ires, le imposte anticipate sono state calcolate – prudenzialmente – sulla base dell'aliquota del 24% prevista, con decorrenza 1.1.2017, dalla Legge di stabilità 2016.

I crediti verso altri entro l'esercizio si riferiscono, per la quasi totalità, ai crediti verso la Regione Lazio per i contributi di cui alla Legge 4/2006. I crediti verso altri esigibili oltre l'esercizio sono costituiti da depositi cauzionali versati.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2015 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente.

Area geografica	Crediti verso clienti	Crediti tributari iscritti	Imposte anticipate	Crediti verso altri	Totale crediti
Italia	4.735.037	1.239.253	3.929.948	498.887	10.403.125
Totale	4.735.037	1.239.253	3.929.948	498.887	10.403.125

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
14.481.033	11.359.400	3.121.633

Analisi delle variazioni delle disponibilità liquide

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari	11.345.920	3.111.548	14.457.468
Denaro in cassa	13.480	10.085	23.565
Totale disponibilità liquide	11.359.400	3.121.633	14.481.033

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario alla data di chiusura dell'esercizio. Con riferimento alle disponibilità di cassa, l'importo è così suddiviso: cassa contante presso uffici amministrativi Euro 171 e cassa contante presso Centro Ingressi Euro 23.394. Per quanto concerne la variazione dell'esercizio si rinvia al prospetto del Rendiconto Finanziario riportato in calce alla presente Nota Integrativa.

D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
358.496	369.292	(10.796)

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio. 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 31/12/2015, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni. La voce è composta, per la sua quasi totalità, da risconti attivi su spese assicurative.

A) Patrimonio netto

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
51.862.881	51.659.542	203.339

Analisi delle variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione risultato esercizio precedente	Valore di fine esercizio
Capitale	69.505.982	0	69.505.982
Riserva legale	48.677	71.228	119.905
Riserva straordinaria	915.705	(915.705)	0
Versamenti in conto aumento di capitale	564.993	0	564.993
Varie altre riserve	(1)	1	0
Utili (perdite) portati a nuovo	(20.800.370)	2.269.033	(18.531.337)
Utile (perdita) dell'esercizio	1.424.556	-	203.338
Totale patrimonio netto	51.659.542		51.862.881

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle voci di patrimonio netto

Descrizione	Importo	Possib. di utilizzazione
Capitale	69.505.982	B
Riserva legale	119.905	B
Versamenti conto aumento capitale	564.993	A,B
Utili (perdite) portati a nuovo	(18.531.337)	
Quota distribuibile	0	

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

In conformità con quanto disposto dal principio contabile n. 28 sul Patrimonio netto, si evidenzia che non vi sono riserve o altri fondi che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile della società.

B) Fondi per rischi e oneri

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
2.803.640	880.000	1.923.640

Analisi delle variazioni dei fondi per rischi e oneri

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore inizio esercizio	300.000	580.000	880.000
Accant.to esercizio	353.640	1.800.000	2.153.640
Utilizzo nell'esercizio	0	(230.000)	(230.000)
Valore fine esercizio	653.640	2.150.000	2.803.640

Informazioni sui fondi per rischi e oneriFondi per imposte, anche differite

La voce fondi per imposte è costituita per Euro 300.000 dalla stanziamento effettuato in relazione 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 all'incorporata Cargest e per Euro 353.640 dal fondo imposte differite calcolate sulla rateizzazione delle indennità assicurative ottenute per il risarcimento dei danni subiti 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 per gli anni dal 2009 al 2011. A tal fine si precisa, in ossequio a quanto disposto dall'OIC 25, che non si ritiene di dover stanziare alcun importo per le potenziali imposte richieste in quanto, per fattispecie del tutto analoghe a quella di specie, sono stati forniti dei chiarimenti dalla stessa Amministrazione Finanziaria e, di più, nel corso dell'esercizio 2015 la Commissione Tributaria Provinciale di Roma ha accolto il ricorso della Società nei confronti dell'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale del Territorio di Roma) per la rettifica della determinazione del classamento nel quale si chiedeva l'attribuzione della Categoria catastale "E" che prevede l'esenzione da ICI-IMU.

Inoltre, nella voce sono stanziati fondi relativi a rischi derivanti da contenziosi con il concessionario del servizio movimentazione merci all'interno del centro agroalimentare (Euro 200.000) e da contenziosi relativi all'impugnazione di gare d'appalto e con fornitori nonché per spese arbitrali (Euro 100.000).

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.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
1.028.687	991.529	37.158

Analisi delle variazioni del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Descrizione	Importo
Valore inizio esercizio	991.529
Accantonamento dell'esercizio	106.544
Utilizzo dell'esercizio	(69.386)
Valore fine esercizio	1.028.687

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2015 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

D) Debiti

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
21.967.198	23.273.101	(1.305.903)

Analisi delle variazioni e della scadenza dei debiti

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa.

	Valore inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore fine esercizio	Entro l'esercizio	Oltre l'esercizio
Debiti vs banche	15.000.000	(772.957)	14.227.043	0	14.227.043
Debiti vs fornitori	3.880.389	(838.218)	3.042.171	3.042.171	0
Debiti tributari	83.459	7.663	91.122	91.122	0
Debiti previd.li	170.019	68.834	238.853	238.853	0
Altri debiti	4.139.234	228.775	4.368.009	1.036.544	3.331.465
Totale debiti	23.273.101	(1.305.903)	21.967.198	4.408.690	17.558.508

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 che ha sostituito quello in essere con Banca Unicredit SpA erogato per la realizzazione del Centro Agroalimentare. Il mutuo è garantito da ipoteca.

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 è stato 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.

La voce "Altri debiti" (entro i 12 mesi) comprende debiti per ferie, rol, premi di produzione e stipendi (euro 483.563), somme a disposizioni per espropri (euro 328.150), debiti nei confronti del GSE (euro 38.000) e da altri debiti (euro 186.831). La voce "Altri debiti" (oltre i 12 mesi) comprende debiti (per capitale e interessi) relativi a depositi cauzionali.

Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2015 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente.

Dettagli sui debiti suddivisi per area geografica

Area geografica	Debiti verso banche	Debiti verso fornitori	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza	Altri debiti	Debiti
Italia	14.227.043	3.042.171	91.122	238.853	4.368.009	21.967.198
Totale	14.227.043	3.042.171	91.122	238.853	4.368.009	21.967.198

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

I debiti verso banche sono garantiti da ipoteca sui beni immobili.

E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
15.434.794	17.227.629	(1.792.835)

La composizione della voce è così dettagliata.

Descrizione	Importo
Diritti di superficie	13.410.462
Contributi Legge 4/2006	1.900.667
Altri	123.665
	15.434.794

L'ingente decremento rispetto al precedente esercizio è dovuto, oltre che allo storno relativo alle quote di competenza dell'esercizio maturate ed iscritte a conto economico, alla retrocessione di una porzione di terreno avvenuta alla fine dell'esercizio 2015 (come già descritto).

L'importo di Euro 13.410.462, 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 1.900.667, si riferisce ai risconti passivi sui contributi ex Legge n. 4/2006 concessi dalla Regione Lazio per la costruzione del complesso immobiliare e che vengono contabilizzati a conto economico in funzione del piano di ammortamento del complesso immobiliare medesimo.

CONTO ECONOMICO

I valori di conto economico dell'esercizio 2015 non sono immediatamente comparabili con quelli riferiti all'esercizio 2014 in quanto, questi ultimi, evidenziano la somma algebrica (senza eliminazione dei ricavi e costi reciproci) dei valori di CAR e della controllata Cargest incorporata nel corso dell'esercizio 2014.

E' quindi da evidenziare che i dati non sono omogenei rispetto al precedente esercizio e, dunque, non comparabili in quanto relativi a realtà aziendali diverse.

In ogni caso, al fine di favorire la lettura del bilancio ed il confronto tra l'annualità 2015 e quella precedente, in calce alle tabelle vengono riportati i commenti delle variazioni più significative.

A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014		Variazioni
16.230.009	19.676.613		(3.446.604)
Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	15.776.639	19.340.303	(3.563.664)
Altri ricavi e proventi	453.370	336.310	117.060
	16.230.009	19.676.613	(3.446.604)

Valore della produzione

Il valore della produzione non è confrontabile con quello dell'esercizio precedente per le ragioni sopra esposte. A parità di perimetro, il decremento rispetto al precedente esercizio è stato di circa 120.000 Euro dovuto a minori locazioni di spazi ed alla rimodulazione di taluni contratti di locazione.

Tra i ricavi più significativi delle vendite e delle prestazioni sono da evidenziare ricavi per canoni di locazione per Euro 6.899.713, ricavi da pedaggi per Euro 1.133.620 e ricavi da riaddebito spese per Euro 4.218.184.

Tra gli "altri ricavi" le voci più significative sono i contributi della Regione Lazio per Euro 160.696, ricavi per sanzioni applicate per Euro 68.981, i contributi del GSE per Euro 41.121 e ricavi per controlli Euro 51.380.

Ricavi per categoria di attività e per area geografica

La ripartizione dei ricavi per categoria di attività e per area geografica non è significativa.

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
15.354.750	19.408.701	(4.053.951)

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	49.659	34.882	14.777
Servizi	10.330.232	10.896.350	(566.118)
Godimento di beni di terzi	64.346	3.015.355	(2.951.009)
Salari e stipendi	1.664.401	1.678.905	(14.504)
Oneri sociali	547.010	554.673	(7.663)
Trattamento di fine rapporto	106.544	124.642	(18.098)
Altri costi del personale	11.545	0	11.545
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	334.980	655.971	(320.991)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	1.254.938	1.133.256	121.682
Svalutazioni crediti attivo circolante	304.626	515.322	(210.696)
Accantonamento per rischi	100.000	330.000	(230.000)
Oneri diversi di gestione	586.469	469.345	117.124
	15.354.750	19.408.701	(4.053.951)

La variazione è da attribuirsi, essenzialmente, al decremento dei costi per servizi e di godimento di beni di terzi, agli ammortamenti ed agli accantonamenti per il cui dettaglio si rinvia a quanto appresso indicato.

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

Si riferiscono ai consumi di energia e acqua per Euro 3.722.637, a manutenzioni e riparazioni per Euro 1.404.618, a servizi di vigilanza per Euro 1.639.947, a servizi di pulizia per Euro 1.577.798, per il presidio sanitario per Euro 146.181, a costi assicurativi per Euro 379.547, consumi gas per Euro 272.637, consulenze esterne per Euro 382.534, a consumi telefonici per Euro 116.210, compensi ad Amministratori, sindaci e Comitato operatori per Euro 219.615 ed altri servizi per Euro 468.508. Il cospicuo decremento è da attribuirsi alla riduzione dei costi per energia ed acqua, ai servizi esterni ed agli emolumenti per gli organi sociali (questi ultimi in riduzione di oltre 200.000 Euro rispetto al precedente esercizio in virtù dell'incorporazione della Società di gestione Cargest avvenuta nel 2014).

Costi per godimento beni di terzi

Si riferiscono al canone di locazione per l'ufficio di Roma (Euro 25.328) e a canoni per noleggi (Euro 39.018). La voce non è comparabile con il precedente esercizio in quanto gli importi del 2014 contengono il canone di affitto di ramo di azienda fatturato da CAR a Cargest venuto meno per effetto della fusione.

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.

La riduzione degli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali è – essenzialmente – dovuta allo storno della capitalizzazione delle migliorie effettuate dall'incorporata Cargest sui beni immobili di proprietà di CAR. Dette capitalizzazioni, in virtù della fusione, sono state iscritte in aumento del valore del cespite immobiliare e ammortizzate con l'aliquota dell'1,5% (invece che con l'aliquota – maggiore – applicata da Cargest in funzione della durata del contratto di affitto di azienda).

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 all'impugnazione di gare d'appalto e a rapporti fornitori nonché a potenziali spese arbitrali (Euro 100.000).

Oneri diversi di gestione

Nella voce troviamo l'IMU per Euro 178.367, la TASI per Euro 34.489, la TARI per Euro 71.445, i contributi al Consorzio di bonifica per Euro 23.000, l'Imposta di registro per Euro 52.500, il contributo GSE riconosciuto a terzi per Euro 39.476, perdite su crediti per Euro 44.054 e altri oneri per Euro 143.138.

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
(171.642)	1.767.844	(1.939.486)

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, n.11, c.c. si segnala che non sono presenti proventi da partecipazione.

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Proventi finanziari	383.323	2.506.100	(2.122.777)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(554.965)	(738.256)	183.291
	(171.642)	1.767.844	(1.939.486)

Nella voce proventi finanziari sono compresi gli interessi attivi maturati sulle disponibilità liquide a disposizione (Euro 268.343) e altri interessi (su crediti e per interessi di mora – Euro 114.980).

Il cospicuo scostamento rispetto al precedente esercizio è dovuto alla circostanza che nell'esercizio 2014 è stato contabilizzato, sulla base del piano di ammortamento, l'ingente contributo in conto interessi (ex Legge 28.2.1986, n. 41) riconosciuto dal Ministero alle Società consortili che hanno contratto mutui ipotecari per la realizzazione dei mercati agroalimentari; il citato mutuo ipotecario stipulato con Banca Unicredit è stato estinto nell'esercizio 2014 mediante pagamento della maxi rata finale e sostituito con il mutuo ipotecario sottoscritto con la BCC di Roma.

Tra gli oneri finanziari l'importo di maggior valore è costituito dagli interessi riconosciuti alla BCC di Roma per il mutuo ipotecario sottoscritto nell'esercizio 2014 (Euro 510.280).

E) Proventi e oneri straordinari

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
337.699	(7.434)	345.133

Descrizione	31/12/2015	Descrizione	31/12/2014
Totale proventi	2.405.021	Totale proventi	795.924
Totale oneri	(2.067.322)	Totale oneri	(803.358)
	337.699		(7.434)

Tra i proventi straordinari la voce più significativa è costituita da indennità assicurative pari a Euro 1.841.877 (al netto degli oneri peritali di diretta imputazione) riconosciute a titolo di risarcimento per danni subiti su immobili strumentali di proprietà.

La restante parte (Euro 563.144) è costituita da sopravvenienze attive i cui principali importi sono costituiti dallo storno di fondi per rischi ed oneri (Euro 180.000) e dalla chiusura di debiti per intervenuta prescrizione (Euro 320.000 circa).

Gli oneri straordinari sono costituiti da un accantonamento di Euro 1.700.000 relativo alle manutenzioni da effettuare sugli immobili strumentali danneggiati per cui si è ottenuto l'indennizzo assicurativo, dall'attualizzazione del credito per interessi su rimborsi IVA liquidati in precedenti esercizi (Euro 110.000), da oneri straordinari per spese arbitrali (Euro 76.000) e da sopravvenienze passive (euro 181.322) relative – principalmente – alla contabilizzazione dello storno dei ricavi contabilizzati in precedenti esercizi in virtù della retrocessione a favore di CAR di una porzione di terreno su cui era stato concesso un diritto di superficie.

Imposte correnti differite e anticipate

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 (con le rettifiche per tenere conto delle variazioni dell'aliquota Ires a decorrere dall'esercizio 2017 così come stabilito dalla Legge di Stabilità 2016).

L'Ires differita e anticipata è calcolata sulle differenze temporanee tra i valori delle attività e delle passività determinati secondo criteri civilistici e i corrispondenti valori fiscali.

Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
837.978	603.766	234.212

Imposte	Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
Imposte correnti:	684.995	1.387.039	(702.044)
IRES	576.577	1.220.414	(643.837)
IRAP	108.418	166.625	(58.207)
Imposte differite (anticipate)	152.983	(783.273)	936.256
IRES	157.707	(798.820)	956.527
IRAP	(4.724)	15.547	(20.271)
	837.978	603.766	234.212

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 353.640 per la rateizzazione dell'indennizzo assicurativo ottenuto.

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

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti:

	Esercizio 31/12/2015		Esercizio 31/12/2014	
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale
Imposte anticipate:				
Diritti di superficie (IRES)	9.316.688	2.236.000	8.876.235	2.440.965
Diritti di superficie (IRAP)	13.410.541	646.388	15.042.072	725.028
Fondi per rischi e oneri (IRES/IRAP)	150.000	43.230	150.000	48.480
Fondi per rischi e oneri (IRES)	300.000	72.000	430.000	118.250
Fondi imposte (IRES/IRAP)	300.000	86.460	300.000	96.960
Fondi ammortamento (IRES/IRAP)	49.193	14.177	19.667	6.356
Fondo svalutazione crediti (IRES)	1.313.967	315.352	1.066.375	293.253
Attualizzazione crediti IVA (IRES)	110.000	26.400	0	0
Fondo manutenzioni (IRES/IRAP)	1.700.000	489.940	0	0
Totale		3.929.947		3.729.292
Imposte differite:				
Rateizzazione indennità	1.473.502	353.640	0	0
Totale		353.640		0

Rendiconto finanziario

Come previsto dal Principio Contabile OIC n. 10, di seguito sono rappresentate le informazioni di natura finanziaria.

	31-12-2015	31-12-2014
A) Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	203.338	1.424.556
Imposte sul reddito	837.978	603.766
Interessi passivi/(attivi)	171.642	(1.767.844)
Accantonamenti ai fondi		904.642
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.589.918	1.789.227
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(353.639)	(320.013)
Decremento/(Incremento) dei crediti vs clienti	2.449.552	(2.284.071)
Incremento/(Decremento) dei debiti vs fornitori	(838.218)	3.222.015
Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi	10.796	(329.878)
Incremento/(Decremento) ratei e risconti passivi	(1.792.835)	(339.688)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	369.190	4.115.526
Interessi incassati/(pagati)	(171.642)	1.767.844
(Imposte sul reddito pagate)	(1.298.459)	(1.547.269)
(Utilizzo dei fondi)	1.960.798	237.110
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	3.138.419	7.475.923
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
(Flussi da investimenti immob. materiali)	(2.763.716)	(4.525.953)
(Flussi da investimenti immob. immateriali)	(379.114)	(1.414.903)
(Flussi da investimenti immob. finanziarie)	(1.000)	0
Flussi da disinvestimenti immob. finanziarie	0	1.975.114
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(3.143.830)	(3.965.742)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche		(1.766)
(Rimborso finanziamenti)	(772.957)	(738.719)
Aumento di capitale a pagamento	3.900.001	(2)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	3.127.044	(740.487)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	3.121.633	2.769.694
Disponibilità liquide a inizio esercizio	11.359.400	8.589.706
Disponibilità liquide a fine esercizio	14.481.033	11.359.400

Dati sull'occupazione

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

Organico	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Dirigenti	3	3	0
Quadri	6	6	0
Impiegati	23	24	(1)
	32	33	(1)

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

Compensi ad amministratori e sindaci

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti agli amministratori e all'organo di controllo.

Qualifica	Compenso
Amministratori	111.600
Collegio sindacale	98.515

Al Collegio sindacale è attribuita la revisione legale.

Strumenti finanziari emessi dalla società

La Società non ha emesso strumenti finanziari.

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.

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)

