

RELAZIONE ILLUSTRATIVA AL “BILANCIO DI PREVISIONE” 2022 CAAR S.P.A.

* * *

Signori Soci,
in ottemperanza all'art. 24 dello Statuto Sociale la presente relazione illustra i principali obiettivi e le operazioni che la Società intende perseguire e realizzare per l'esercizio 2022 nonché dei mezzi da adottare a tal fine.

PREMESSA

La Società Centro Agroalimentare Riminese SpA è destinataria di obiettivi di natura strategica nonché di obiettivi di controllo delle proprie spese di funzionamento assegnati dal Comune di Rimini che esercita il controllo pubblico (indiretto) della Società attraverso la Società Rimini Holding S.p.A. unipersonale.

Il Bilancio di Previsione 2022 rappresenta pertanto gli effetti economici, finanziari e patrimoniali delle attività programmate dal Consiglio di Amministrazione derivanti sia dalla programmata realizzazione degli obiettivi strategici assegnati alla Società che dalle ulteriori attività individuate dal Consiglio di Amministrazione in quanto ritenute necessarie per il mantenimento del patrimonio immobiliare nonché per lo sviluppo commerciale dell'intero Centro Agroalimentare di Rimini e degli operatori economici insediati nella struttura.

OBIETTIVI STRATEGICI 2022 ASSEGNATI A CAAR SPA (estratti dal Documento Unico di Programmazione del Comune di Rimini 2022-2024.

- 1) Promozione sistematica delle potenzialità ricettive del centro, mediante locazione degli spazi ancora sfitti (anche attraverso adeguamenti delle strutture alle richieste del mercato immobiliare) mediante consultazione di tutte le agenzie immobiliari del territorio e dei potenziali clienti (tramite utilizzo della propria mailing list) – **peso obiettivo 10%**;
- 2) Realizzazione di parte (annuale) degli interventi previsti dal Piano pluriennale (manutenzioni e investimenti) - e rendere le strutture più adeguate alle richieste del mercato immobiliare. Il tutto assicurando la copertura finanziaria degli interventi e l'equilibrio finanziario, e comunque prevedendo, per il 2022, la realizzazione degli interventi previsti dal Piano investimenti: interventi per complessivi € 1.645.894 (dei quali 1.440.894 euro per investimenti e 205.000 euro per manutenzioni) – **peso obiettivo 10%**;
- 3) Realizzazione degli investimenti “produttivi” (piattaforme logistiche) nei limiti delle potenzialità urbanistiche – **peso obiettivo 10%**;
- 4) Expo Dubai 2022 avvio del processo di internazionalizzazione ingrosso ortofrutta – **peso obiettivo 10%**;
- 5) Prosecuzione dell'attività di qualificazione del centro nell'ottica della sostenibilità ambientale, del risparmio energetico e dell'uso delle fonti rinnovabili di energia (già in atto ma da potenziare), dei progetti per la riduzione dei rifiuti da smaltire e del riutilizzo degli imballi, con introduzione della domotica per il controllo dei consumi dell'energia e della produzione da fotovoltaico – **peso obiettivo 10%**;
- 6) Prosecuzione di una politica di stabilità dei costi, di allineamento negli anni al budget, con costante tendenza al miglioramento del risultato economico senza pregiudicare la qualità del servizio – **peso obiettivo 10%**;

- 7) Ricerca delle migliori condizioni per la gestione della liquidità disponibile e l'accesso a fonti necessarie per sostenere il piano investimenti, anche a fronte del mancato rimborso degli oneri di urbanizzazione del piano particolareggiato, valutando costantemente alternative che possano migliorare i rendimenti e al tempo stesso garantire sicurezza agli impieghi – **peso obiettivo 15%**;
- 8) Avvio del progetto aggregazione Regione ER - primo step Rimini- Cesena – **peso obiettivo 20%**.

In ordine agli obiettivi assegnatele la Società evidenzia ai Soci quanto segue:

1) Potenzialità ricettive del Centro.

Il compendio immobiliare del Centro Agroalimentare Riminese Padiglione 1 (Mercato Ortofrutticolo), Padiglione 2 (Piattaforma e Mercato del Pesce), Padiglione 3 (Cash and Carry) ha sostanzialmente raggiunto la piena occupazione, fatto salvo che per un locale ad uso ristorante ed un locale ad uso commerciale siti nella parte centrale del Padiglione 1.

Le attività del mercato ortofrutticolo all'ingrosso localizzate nel Padiglione 1 risultano soggette ad un modesto ma crescente turn over sia per la necessità degli operatori di effettuare misure di razionalizzazione delle proprie superfici di vendita che per la difficoltà a resistere sul mercato per le attività più fragili, a conduzione familiare, meno organizzate e con scarsa probabilità di ricambio generazionale nella gestione.

Va comunque segnalato che fino ad ora i box ricollocati sul mercato locativo attraverso bando sono sempre stati rapidamente riassegnati mantenendo stabile l'entità dei canoni di locazione.

La Società continuerà a svolgere ogni azione possibile per mantenere l'attuale situazione di riempimento della struttura sia attraverso il mantenimento in perfetta efficienza degli immobili e degli impianti sia con la continua ricerca, attraverso nuovi investimenti, di soluzioni tecniche che consentano la riduzione degli oneri per la gestione dei servizi comuni gravanti sugli operatori economici.

2) Interventi sulla struttura immobiliare

Nell'anno 2022 è programmata un'attività manutentiva della struttura immobiliare ed impiantistica che comporterà un onere stimato dalla struttura tecnica in Euro 244.000.

Si prevede altresì la realizzazione di investimenti stimati dalla struttura tecnica in Euro 1.538.000 relativamente ai seguenti interventi:

ACQUISTO CELLA FRIGO PRODUTTORI AGRICOLI	85.000
NUOVE SCALE INTERNE BOX ORTOFRUTTA	60.000
NUOVO PARCHEGGIO RISERVATO PADIGLIONE 2	125.000
ASFALTI, STRADE E PARCHEGGI	40.000
SCHERMATURE AREE RACCOLTA RIFIUTI	12.000
AREA IMBALLI (FACCHINAGGIO)	85.000
STRADA INGRESSO PADIGLIONE 3	260.000
TETTOIA IMBALLI PADIGLIONE 2	20.000
TETTOIE BOX PVC	60.000
AREE VERDI-PIAZZETTA	5.000
AMPLIAMENTO IMPIANTO FOTOVOLTAICO – NUOVE LAMPADINE LED NELLE GALLERIE	750.000
SEGNALETICA	6.000
TAMPONAMENTI SOTTOPEDANA	30.000
TOTALE	1.538.000

L'investimento finanziariamente più rilevante è costituito dall'ampliamento dell'attuale impianto fotovoltaico e dalla riconversione degli impianti illuminanti delle aree coperte comuni con tecnologia led che ha un duplice scopo:

- Accogliere le richieste avanzate dai conduttori della struttura immobiliare per la riduzione degli oneri per i servizi comuni di cui la componente energetica ha una forte rilevanza, con tendenza al rialzo, considerati i recenti sensibili aumenti tariffari;
- Ridurre l'impatto ambientale dell'intera struttura con le migliori tecnologie disponibili sul mercato ricercando soluzioni tecniche che possano soddisfare al meglio l'attuale richiesta energetica.

L'effettiva realizzazione del suddetto investimento è subordinata alla puntuale preliminare verifica tecnica del risparmio energetico annuo ottenibile, attività ancora in corso e di prossima conclusione.

Come rinvenibile dal Rendiconto Finanziario allegato la realizzazione di tutti gli investimenti programmati, entro il termine dell'esercizio 2022, richiederà l'utilizzo delle risorse attualmente investite in prodotti finanziari non immobilizzati iscritti in Bilancio per un valore di circa Euro 450.000 unitamente all'accesso al credito bancario a breve termine per una somma di circa Euro 380.000.

Il Consiglio di Amministrazione valuterà nel corso dell'esercizio, a seguito delle verifiche tecniche ottenute, il corretto dimensionamento dell'investimento dell'ampliamento dell'impianto fotovoltaico.

3) Realizzazione di investimenti “Produttivi”

Considerata la rilevanza finanziaria degli investimenti sulla struttura esistente di cui al punto precedente nonché gli effetti sull'andamento generale dell'economia causati dalla pandemia ancora in corso, si ritiene opportuno rinviare agli esercizi 2023 e 2024 ulteriori investimenti in nuove strutture (ad es. piattaforme logistiche) realizzabili dalla Società nei limiti delle potenzialità urbanistiche residue dell'area di proprietà.

4) Avvio del processo di internazionalizzazione ingrosso ortofrutta e partecipazione a Expo Dubai 2022

Il processo di internazionalizzazione è già stato avviato negli ultimi mesi dell'esercizio 2021 attraverso un progetto di promo-commercializzazione (in corso di realizzazione) sviluppato attraverso la rete "Emilia Romagna Mercati – Rete di Imprese" che vedrà la sua presentazione nel mese di gennaio 2022 nel corso di Expo Dubai 2022.

5) Prosecuzione dell'attività di qualificazione del centro nell'ottica della sostenibilità ambientale

Sul presente argomento si fa rinvio a quanto già specificato in merito nel precedente punto 2).

6) Prosecuzione di una politica di stabilità dei costi, di allineamento negli anni al budget, con costante tendenza al miglioramento del risultato economico senza pregiudicare la qualità del servizio.

La Società, considerato l'ingente patrimonio immobiliare ed impiantistico e la conseguente rilevanza degli oneri manutentivi dello stesso, ha una rilevante componente dei propri costi fissi (manutenzioni – imu ecc.) difficilmente comprimibile e che, per loro oggettiva caratteristica, non sono riconducibili ad un trend discendente nel tempo in quanto direttamente connessi alla data di realizzazione della struttura.

Come rinvenibile nel Conto Economico (**Allegato 2**) il saldo tra Valore della Produzione e Costi della Produzione è di segno positivo sia nella stima di preconsuntivo 2021 che nel previsionale 2022 così come i rispettivi risultati netti d'esercizio.

La Società ha costantemente realizzato utili di esercizio in linea con i propri budget mantenendo nel contempo la qualità dei servizi prestati.

7) Ricerca delle migliori condizioni per la gestione della liquidità disponibile.

La gestione delle somme liquide investite, considerata la natura della Società, è sempre stata improntata alla prudenza ed alla ricerca di prodotti finanziari caratterizzati dalla rapidità nello smobilizzo in assenza di penali, conseguentemente il rendimento degli stessi risulta modesto.

Nell'esercizio 2022, qualora attuati gli investimenti sulla struttura immobiliare di cui al precedente punto n. 2 è ipotizzato lo smobilizzo di una consistente porzione degli attuali investimenti rinvenibili nell'attivo dello stato patrimoniale (**Allegato 1**) tra le Attività Finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni per Euro 447.803.

8) Avvio del progetto aggregazione Regione ER - primo step Rimini- Cesena.

Il Progetto di aggregazione tra i Centri Agroalimentari della Regione Emilia Romagna non ha ancora trovato attuazione e non vi sono attualmente elementi concreti per prevedere un esito favorevole nel corso dell'esercizio 2022 così come per una integrazione societaria tra Caar Spa e For Spa.

I Centri Agroalimentari di Parma, Bologna, Cesena e Rimini nell'ottica di una futura auspicabile integrazione e per il raggiungimento di attuali obiettivi di interesse comune nel mese di settembre 2021 hanno costituito la rete "Emilia Romagna Mercati – Rete di Imprese".

Bilancio di Previsione 2022 – analisi dei principali elementi

Stato Patrimoniale – Allegato 1

Le *Immobilizzazioni Materiali* passano da un valore stimato (lordo da ammortamenti) di Euro 38,7 mln nel 2021 ad Euro 40,2 mln nel 2022 con incremento di Euro 1,5 mln.

Le *Disponibilità liquide* passano da un valore stimato di Euro 453.987 nel 2021 ad Euro 2.374 nel 2022.

Ad integrazione delle suddette *Disponibilità liquide* la società mantiene una polizza di capitalizzazione riscontrabile nella voce "Immobilizzazioni finanziarie" per nominali Euro 250.000. **(Allegato 1).**

I *Debiti* passano da un valore stimato di Euro 3,9 mln nel 2021 ad Euro 4 mln, incremento riflesso sui debiti a breve termine in conseguenza del possibile accesso al credito bancario a sostegno degli investimenti programmati.

Tra i debiti è iscritto il mutuo ipotecario contratto con Credit Agricole per complessivi euro 6.000.000 della durata di anni ventiquattro e scadenza al 31.12.2034 operazione pianificata nell'esercizio 2010 per assicurare alla Società il necessario equilibrio finanziario della gestione ordinaria.

Alla data del 31.12.2021 il residuo debito in linea capitale risulterà pari ad Euro 3.595.100 e al 31.12.2022 a seguito del rimborso delle due ordinarie rate semestrali il residuo debito in linea capitale risulterà pari ad Euro 3.367.040.

Conto economico – Allegato 2

Valore della Produzione

Il *Valore della produzione* passa da un valore stimato di euro 2.733.534 mln nel 2021 ad euro 2.620.333 nel 2022 rilevando un decremento di euro 113.201. Tale decremento è determinato dall'iscrizione nel bilancio preconsuntivo 2021 di proventi straordinari tra cui una plusvalenza di Euro 151.895 (iscritta nella voce A5) derivante dalla cessione di un'area edificabile.

I ricavi da locazione sono iscritti nel 2022 per Euro 1.724.100 e risultano in leggero incremento rispetto al dato di preconsuntivo 2021.

Nel corso del 2021, dopo una lunga trattativa, si è concluso il rinnovo del contratto di locazione degli uffici con l'Agenzia delle Dogane per un ulteriore sessennio.

Tra i ricavi diversi trova iscrizione nel 2022 (per la prima volta) il provento derivante dalla vendita di ticket ed abbonamenti per l'accesso al Caar di persone e mezzi a seguito dell'entrata in funzione del sistema automatizzato di controllo degli accessi prevista nel corso del primo semestre dell'esercizio 2022. Tale nuova fonte di ricavo è stata prudenzialmente stimata in Euro 25.000.

Senza variazioni di rilievo i *Contributi in conto capitale* in quanto correlati alla dinamica degli ammortamenti dei fabbricati originariamente realizzati e beneficiari dei contributi.

Valore della produzione	2022	2021	Var.
Ricavi vendite	2.425.430	2.359.702	+ 65.728
Plusvalenze e sopr. attive	0	178.929	- 178.929
Contributi c/capitale	194.903	194.903	0
Totale valore produzione	2.620.333	2.733.534	- 113.201

Costi della produzione

I Costi della produzione passano da un valore stimato 2021 di Euro 2.569.125 ad Euro 2.518.941 nel 2022 evidenziando un decremento di euro 50.184.

Si evidenzia l'iscrizione di costi di natura straordinaria, nell'esercizio 2021, nella voce del *Costo per il Personale*, derivanti dalla risoluzione anticipata del rapporto di lavoro con il Direttore Generale causata dal perdurare di un lungo periodo di malattia anche a seguito del termine del c.d. "periodo di comporto" di diciotto mesi.

La risoluzione del rapporto di lavoro comporterà nell'esercizio 2021 un onere aggiuntivo per la Società di circa euro 145.000 da corrispondere al Dirigente a titolo di indennità di mancato preavviso, incentivo all'esodo e relativi oneri contributivi.

Nel corso dell'esercizio 2021 si è inoltre proceduto a nominare un Direttore facente funzioni, individuato nella pianta organica della Società, che ha comportato il passaggio di livello retributivo da primo livello a quadro e il conseguente maggiore onere economico.

Costi della produzione	2022	2021	Var.
Servizi	1.243.555	1.189.993	+ 53.562
Personale	403.500	542.397	- 138.897
Ammortamenti	644.700	617.016	+ 27.684
Variazione delle rimanenze	0	1.999	-1.999
Svalutazioni crediti	10.000	0	+ 10.000
Oneri diversi di gestione	217.186	217.720	- 534
Totale valore produzione	2.518.941	2.569.125	- 50.184

OBIETTIVI SUL COMPLESSO DELLE SPESE DI FUNZIONAMENTO DELLE "SOCIETA' A CONTROLLO PUBBLICO" (DIRETTO E/O INDIRETTO, ANCHE CONGIUNTO) DEL COMUNE DI RIMINI (estratti dal Documento Unico di Programmazione del Comune di Rimini 2021-2023 approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 253 del 25.9.2020)

Ai sensi di quanto previsto dalle disposizioni di legge vigenti¹, alla **"società a controllo pubblico"** (come definita dalle disposizioni di legge vigenti²) **"C.A.A.R. - Centro agro-Alimentare Riminese s.p.a. consortile"** è assegnato, con decorrenza dal 2021 e fino a nuove diverse disposizioni di legge e/o del Comune di Rimini, il seguente **obiettivo sul complesso delle rispettive "spese di funzionamento"**: per ciascun esercizio, a consuntivo l'incidenza percentuale del **"complesso delle spese di funzionamento"** (da intendersi come il totale dei "costi della produzione" - voce "B" - del "conto economico"³ inserito nel bilancio di esercizio, al netto dei costi per "ammortamenti e svalutazioni" e dei canoni di leasing e con i "costi per il personale" assunti al netto dei costi delle categorie protette e degli automatismi contrattuali) **sul "valore della produzione"**⁴, non dovrà superare l'analoga incidenza annua media aritmetica

¹ Si tratta, attualmente, dell'articolo 19, comma 5, del D.Lgs.19.08.2016, n.175.

² Si tratta, attualmente, dell'articolo 2, comma 1, lettera "m" del D.Lgs.19.08.2016, n.175.

³ Il contenuto delle voci del conto economico va considerato prendendo a riferimento l'apposito documento emesso dall'O.I.C. (Organismo Italiano di Contabilità) (attualmente trattasi dell'O.I.C. n.12 - "composizione e schemi del bilancio d'esercizio").

⁴ Da considerarsi al netto delle "poste rettificative degli ammortamenti" (a titolo esemplificativo, non esaustivo, i "contributi in conto impianti", qualora contabilizzati con il metodo dei "risconti passivi") eventualmente presenti.

percentuale (delle medesime “spese”, rispetto al “valore della produzione”) degli ultimi tre bilanci di esercizio precedenti, approvati all’inizio del medesimo esercizio⁵.

Nei propri bilanci di esercizio (a consuntivo, a partire da quello dell’anno 2021) la società dovrà dimostrare numericamente, in apposito documento che componga il bilancio (a titolo esemplificativo la nota integrativa) o lo corredi (a titolo esemplificativo, non esaustivo, la relazione sulla gestione), l’avvenuto rispetto del suddetto obiettivo.

Il seguente prospetto è stato predisposto, come da indicazioni riportate nella pagina precedente, per una verifica preliminare dell’entità delle spese di funzionamento previste per il 2021 rispetto all’obiettivo limite definito dal Comune di Rimini.

⁵ A titolo esemplificativo, non esaustivo, per l’anno 2021 l’incidenza in questione non dovrà superare l’incidenza annua media aritmetica percentuale del triennio 2019, 2018 e 2017 (dato che all’01/01/2021 il bilancio dell’esercizio 2020 non sarà ancora stato approvato).

VERIFICA OBIETTIVO SPESE DI FUNZIONAMENTO	BILANCIO CONSUNTIVO 2018	BILANCIO CONSUNTIVO 2019	BILANCIO CONSUNTIVO 2020	INCIDENZA MEDIA 2018/2019/2020	BILANCIO PREVISIONE 2022
TOTALE COSTI DELLA					
A) PRODUZIONE	2.714.002,00	2.343.201,00	2.369.772,00	2.475.658,33	2.518.941,00
AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	- 1.007.265,00	- 661.835,00	- 582.506,00	- 750.535,33	- 644.700,00
SPESE DI FUNZIONAMENTO	1.706.737,00	1.681.366,00	1.787.266,00	1.725.123,00	1.874.241,00
DI CUI COSTO DEL					
B) PERSONALE	370.856,00	363.820,00	382.926,00	372.534,00	403.500,00
DI CUI ALTRE SPESE DI					
C) FUNZIONAMENTO	1.335.881,00	1.317.546,00	1.404.340,00	1.352.589,00	1.470.741,00
VALORE DELLA PRODUZIONE CONTRIBUTI IN CONTO IMPIANTI	3.265.858,00 - 349.131,00	2.571.803,00 - 195.973,00	2.570.867,00 - 195.274,00	2.802.842,67 - 246.792,67	2.620.333,00 - 194.903,00
VALORE DELLA PRODUZIONE NETTO	2.916.727,00	2.375.830,00	2.375.593,00	2.556.050,00	2.425.430,00
INCIDENZA SPESE DI FUNZIONAMENTO SU VALORE DELLA PRODUZIONE	58,52	70,77	75,23	68,17	77,27
	limite spese di funzionamento 2022 ipotesi con % media				1.653.493,51
	spese di funzionamento 2022 preventivate				1.874.241,00
	delta maggiori spese funzionamento rispetto a obiettivo				220.747,49
	delta percentuale				9,10

Non essendo ancora disponibili i dati definitivi del bilancio consuntivo 2021, al fine di determinare l'incidenza annua media aritmetica degli ultimi tre bilanci di esercizio precedenti, sono stati presi a riferimento i bilanci consuntivi approvati degli esercizi 2018 – 2019 e 2020.

Come si evince dal prospetto, a fronte di un rapporto tra spese di funzionamento e valore della produzione normalizzato degli ultimi tre bilanci approvati pari al 68,17% il medesimo rapporto determinato con i dati previsionali 2022 si attesta sul 77,27% che costituisce un superamento dell'obiettivo del 9,10% pari ad euro 220.747 su un complesso di spese di funzionamento pari ad euro 1.874.241.

Considerato che il raggiungimento dell'obiettivo dovrà essere dimostrato con le risultanze del Bilancio consuntivo chiuso al 31/12/2022 in linea con l'indice medio triennale 2019-2020-2021, il Consiglio di Amministrazione nel corso dell'esercizio 2022 provvederà ad un costante monitoraggio del valore della produzione e delle spese di funzionamento al fine di tendere al raggiungimento dell'obiettivo limite assegnato alla Società.

Risultato netto

Il risultato di esercizio previsto per l'esercizio 2022 rappresenta un utile netto di euro 9.048.

Rimini, 15 novembre 2021

CAAR spa
Il Presidente
(Giovanni Indino)

