

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA AL “BILANCIO DI PREVISIONE” 2023
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 2023 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 2023 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 adeguamento delle strutture alle richieste del mercato immobiliare. Il tutto assicurando la copertura finanziaria degli interventi e l'equilibrio finanziario
– **peso obiettivo 15%**;
- 3) Elaborazione e studio di progetti per interventi rientranti nelle agevolazioni del PNRR
– **peso obiettivo 15%**;
- 4) Elaborazione di progetti (anche con Rete di imprese "Emilia Romagna Mercati") per lo sviluppo delle attività di esportazione ortofrutta a favore degli operatori del mercato
– **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 da fotovoltaico. Gestione del patrimonio arboreo con implementazione di piante e alberature
– **peso obiettivo 20%**;
- 6) Lotta allo spreco nel sistema agroalimentare e promozione della solidarietà, attraverso la realizzazione della c.d."logistica solidale" volta a favorire la distribuzione gratuita ad enti benefici, di grandi quantitativi di frutta e verdura di prima scelta che l'Unione Europea acquista dai grandi produttori affinché la merce venga ritirata dal mercato e i prezzi siano calmierati

– peso obiettivo 20%;

- 7) Ottimizzazione del sistema di raccolta differenziata anche attraverso la riduzione dei rifiuti da smaltire e riutilizzo degli imballi
- peso obiettivo 15%.

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

1) Potenzialità ricettive del Centro.

Le attività del mercato ortofrutticolo all'ingrosso localizzate nel Padiglione 1 risultano soggette ad un modesto, ma crescente turn over, che tuttavia non ha alterato in maniera considerevole l'entità dei canoni di locazione grazie ad una rapida riassegnazione dei magazzini.

Le attività del Padiglione 2 relative al mercato ittico e alla piattaforma logistica sono sostanzialmente stabili e nel corso degli anni hanno altresì dimostrato una fidelizzazione al Centro con la richiesta e l'ottenimento di nuove espansioni.

Anche l'attività del Padiglione 3 (Cash and Carry) ha sostanzialmente confermato la sua stabilizzazione, migliorata dalla costruzione della nuova bretella di strada di accesso che renderà autonomo l'ingresso al Padiglione.

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

2) Interventi sulla struttura immobiliare

Nell'anno 2023 è programmata un'attività manutentiva della struttura immobiliare ed impiantistica che comporterà un onere stimato dalla struttura tecnica in Euro 200.000.

Si prevede altresì la realizzazione di investimenti stimati dalla struttura tecnica in Euro 1.660.000 relativamente ai seguenti interventi:

IMPIANTO FOTOVOLTAICO	1.300.000,00
PADIGLIONE 1 – SCALE INTERNE BOX ORTOFRUTTA – TETTOIA – ASFALTI – AREA VERDE	158.200,00
ATTREZZATURE PER ATTIVITA' DI LOGISTICA SOLIDALE	50.000,00
IMPIANTO DOMOTICA ACCENSIONE LUCI CAAR	40.000,00
UFFICI CAAR – IMPIANTO CLIMA	35.000,00
IMPIANTI ALLARME-SEGNALETICA-RIPRESA-PORTINERIA AUTOMATICA CAAR-ALTRI DI MODICO VALORE	35.000,00
PADIGLIONE 2 – TETTOIA RICOVERO IMBALLI	20.000,00
IMPIANTI DI SCARICO - ADEGUAMENTI	15.000,00
PADIGLIONE 2- ASFALTI	6.800,00
TOTALE	1.660.000,00

L'investimento finanziariamente più rilevante è costituito dall'ampliamento dell'attuale impianto fotovoltaico con un nuovo impianto dalla capacità di 1,1 Mwh, intervento che segue la riconversione degli impianti illuminanti delle aree coperte comuni e dei box del mercato ortofrutticolo con tecnologia led interamente realizzata nell'esercizio 2022, con 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, ulteriormente aggravata dai fortissimi aumenti tariffari subiti nell'esercizio 2022;
- 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 resta subordinata alla preliminare verifica dei risparmi economici conseguibili e dell'ottimizzazione di utilizzo dell'energia prodotta nell'ambito di una costituenda Comunità Energetica, presupposto non ancora completamente verificabile per la mancanza dei decreti ministeriali attuativi relativi al funzionamento delle Comunità Energetiche, di auspicabile prossima emanazione.

La Società nel corso del 2022 ha realizzato investimenti per circa 1,25 mln il cui riflesso finanziario impatterà parzialmente nell'esercizio 2023 per circa 720 mila euro a cui andranno sommati gli investimenti programmati per il 2023 di 1,66 mln generandosi un impegno finanziario complessivo pari ad euro 2,38 mln.

La consistente mole di investimenti in immobilizzazioni materiali del biennio 2022-2023 è da intendersi un impegno di natura non ordinaria avendo la società sostenuto negli esercizi precedenti un impegno annuo medio di circa euro 300 mila (esercizio 2018 euro 158 mila – esercizio 2019 euro 136 mila – esercizio 2020 euro 469 mila esercizio 2021 euro 444 mila).

Come rinvenibile dal **Rendiconto Finanziario** (allegato 3) la realizzazione di tutti gli investimenti programmati entro il termine dell'esercizio 2023, richiederà l'utilizzo di tutte le risorse liquide disponibili e delle risorse attualmente investite in prodotti finanziari - iscritte in Bilancio per un valore di circa Euro 700 mila - nonché il ricorso al credito bancario attraverso l'accensione di un nuovo finanziamento per una somma di circa 500/600 mila euro.

Il rimborso del nuovo finanziamento unitamente alle rate di quello a m/l termine già in essere (circa euro 230 mila annui) risulta essere ampiamente compatibile con il flusso di cassa generato ordinariamente dalla società (considerato che gli ammortamenti incidono per circa 700 mila euro) in presenza di attività di investimento di minore impatto rispetto all'ultimo biennio.

3) Elaborazione di progetti rientranti nelle agevolazioni del PNRR

Ammodernare i mercati agroalimentari all'ingrosso.

È l'obiettivo del bando pubblicato il 19 ottobre 2022 dal Ministero delle politiche agricole, le cui domande possono essere presentate dal 31 ottobre 2022 fino al 30 novembre 2022 e la ns. società si è impegnata a parteciparvi.

Le domande devono avere ad oggetto progetti di ammodernamento delle infrastrutture adibite a mercati agroalimentari all'ingrosso.

In particolare, i progetti possono riguardare una o più delle seguenti linee d'azione:

- efficientamento e miglioramento della capacità commerciale e logistica, ad esempio attraverso interventi volti a migliorare la capacità di immagazzinaggio, stoccaggio e trasformazione delle materie prime, preservare la differenziazione dei prodotti per qualità, sostenibilità, tracciabilità e caratteristiche produttive;
- riduzione degli impatti ambientali attraverso interventi di riqualificazione energetica o comunque in grado di ridurre l'impatto ambientale delle attività di commercio e di incrementare la sostenibilità dei prodotti commerciati;
- riduzione degli sprechi alimentari attraverso, ad esempio, il rafforzamento dei controlli merceologici e la distribuzione delle eccedenze alimentari;
- rifunzionalizzazione, ampliamento, ristrutturazione e digitalizzazione di aree, spazi e immobili connessi alle attività e ai processi logistici delle aree mercatali;
- miglioramento dell'accessibilità ai servizi hub e rafforzamento della sicurezza delle infrastrutture mercatali anche mediante l'utilizzo di tecnologie innovative e a zero emissioni.

Il progetto deve presentare costi totali non inferiori a 5 milioni e non superiori a 20 milioni di euro.

CAAR sta monitorando e valutando le opportunità presentate da questo bando ed il cuore del progetto è legato principalmente alla costruzione di un impianto fotovoltaico sulle coperture esistenti della struttura e su nuove tettoie a copertura delle aree destinate a parcheggi che saranno costruite nell'ambito del progetto. Tale impianto, che si intende gestire con lo strumento della Comunità Energetica (fino alla potenza massima consentita dalla norma di 1 MWh), sarà alternativo e di potenza più che doppia rispetto a quello già previsto tra gli investimenti di cui al punto precedente da realizzare con risorse proprie della Società.

E' inoltre allo studio la costruzione di un fabbricato destinato al mercato Ittico che razionalizzerà l'attuale Padiglione 2 in cui coesistono attualmente sia attività logistiche che quelle del mercato ittico.

Infine si prevede di implementare alcuni servizi legati alla logistica attraverso la realizzazione di nuove celle frigorifere, al miglioramento dei fondi stradali ed al riciclaggio degli imballi.

Tutti i suddetti interventi, alla data di redazione del Bilancio di Previsione 2023, sono in fase di verifica preliminare dell'effettiva ammissibilità al bando, del costo dell'investimento e del contributo a fondo perduto potenzialmente ricevibile; pertanto nella redazione del Bilancio di Previsione 2023 non si è tenuto conto dell'eventuale impatto economico e patrimoniale sull'esercizio non risultando allo stato attuale determinabile.

Qualora i progetti presentati dalla Società dovessero risultare ammessi ed inseriti nella graduatoria nazionale in posizione tale da risultare beneficiari di contributi a fondo perduto, sarà cura della Società presentare ai Soci un aggiornamento del Bilancio di Previsione 2023 preliminarmente all'assunzione di impegni per la realizzazione degli investimenti ammessi.

4) Elaborazione di progetti (anche con Rete di imprese "Emilia Romagna Mercati") per lo sviluppo delle attività di esportazione ortofrutta a favore degli operatori del mercato

Nell'aprile 2021 la Rete Emilia Romagna Mercati ha presentato alla Regione E.R. il progetto CONOSCERE, CODIVIDERE, CRESCERE: CENTRI AGROALIMENTARI DELL'EMILIA ROMAGNA A EXPO DUBAI. Il progetto presentato ed approvato ha trovato la sua operatività a Dubai nella prima missione nel dicembre 2021 e nella successiva a gennaio 2022 in occasione di Expo Dubai.

Il progetto vuole essere la occasione per attuare i pilastri della Rete, ovvero sviluppare e rafforzare la presenza in paesi esteri e nel contempo cercare della opportunità in nuovi mercati; sviluppare servizi digitali per aumentare l'attrattività delle eccellenze regionali a livello internazionale con preferenza verso i paesi del Medio Oriente; approfondire i corridoi esistenti tra l'Italia e Oriente e valutare integrazioni con le piattaforme regionali di distribuzioni esistenti presso i Centro Agroalimentari in chiave di sostenibilità economica ed ambientale.

Il progetto è proseguito nei mesi di febbraio e settembre dell'anno in corso con due missioni, rispettivamente in Oman ed Arabia Saudita, concretizzate in visite ai mercati e contatti.

Nell'anno in corso verrà realizzata una missione, esterna alla Rete, e patrocinata da IILA Istituto Italo- Latino Americano, di valutazione della situazione dell'agricoltura in Repubblica Dominicana e le opportunità commerciali con l'Italia.

L'anno 2022 è dunque stato l'anno pilota del progetto, quello del "conoscere" le realtà locali estere sul tema delle possibilità e modalità di commercializzazione e del "condividere" ciò che i nostri centri agroalimentari possono offrire, l'anno 2023 sarà quello del "crescere" ovvero della realizzazione di possibili espansioni commerciali.

5) Prosecuzione dell'attività di qualificazione del centro nell'ottica della sostenibilità ambientale, del risparmio energetico e dell'uso delle fonti rinnovabili di energia da fotovoltaico. Gestione del patrimonio arboreo con implementazione di piante e alberature

CAAR ha in animo (anche in mancanza di finanziamenti rilevanti) di proseguire per il 2023 nel suo percorso di riqualificazione del Centro con particolare attenzione alla sostenibilità ambientale, al verde ed al risparmio energetico.

Come già precisato in ordine ai commenti degli obiettivi n. 2 e 3 è prevista innanzitutto la costruzione di un impianto fotovoltaico con la realizzazione di una comunità energetica finalizzata a consentire agli aderenti un risparmio di energia sostanziale e di utilizzare al massimo "in loco" l'energia prodotta dall'impianto.

Inoltre è in progetto la realizzazione di un'area che avrà la duplice funzione di ospitare celle frigorifere ad appannaggio dei clienti (in questo modo si allunga l'orario per il ritiro della merce rispetto alla chiusura del mercato garantendo un servizio ai clienti) e di dedicare un'area per il riciclo degli imballi ancora in buone condizioni, limitando così la produzione di rifiuti.

Saranno ulteriormente migliorate le aree a parcheggio e sostituiti i sistemi di climatizzazione ormai non più adeguati e con rendimenti lontani da quelli proposti dalle nuove tecnologie.

Infine si procederà ad un rinfoltimento delle piante presenti nel Centro. La piantumazione di alberi sarà considerevole (circa 200 alberi in più), con benefici in termini estetici e di salubrità.

6) Lotta allo spreco nel sistema agroalimentare e promozione della solidarietà, attraverso la realizzazione della c.d."logistica solidale" volta a favorire la distribuzione gratuita ad enti benefici, di grandi quantitativi di frutta e verdura di prima scelta che l'Unione Europea acquista dai grandi produttori affinché la merce venga ritirata dal mercato e i prezzi siano calmierati

Nell'agosto del 2022 la Emilia Romagna Mercati Rete Di Imprese ha partecipato al bando Mipaaf con il progetto "SOL.A.RE." acronimo di "SOLidarietà e Antispreco in REte".

Alla base del progetto vi è la volontà di rendere maggiormente efficace l'attività di ricevimento delle eccedenze ortofrutticole e di redistribuzione gratuita a persone del territorio in stato di bisogno, attraverso la presenza di un hub attrezzato (idoneo a ricevere ed ospitare i prodotti) e di personale professionalizzato, idoneo a rendere rapide e sicure le operazioni logistiche necessarie. L'esperienza di CAL Parma ha confermato l'importanza di quanto sopra e la volontà della Rete è quella di estendere il metodo anche agli altri Centri del territorio dell'Emilia Romagna.

Verranno introdotti forti elementi di innovazione sul piano della digitalizzazione, così da poter mappare i processi di raccolta del prodotto e di redistribuzione, in ogni sua fase, permettendone la tracciabilità e il costante monitoraggio.

Con la costituzione di un unico punto di consegna per ogni provincia, sarà quindi possibile contenere al massimo i costi di trasporto e aumentare i benefici per i produttori, allargando la platea delle persone servite.

Il progetto "SOL.A.RE." darà vita ad un modello regionale dotato di portabilità e scalabilità, con ricadute positive in termini di sostenibilità sociale, ambientali ed economiche, andando a raggiungere gli obiettivi sopra menzionati.

Rilevante inoltre l'auspicata funzione aggregativa favorita dal processo grazie alla quale si costituiranno Reti organizzate e regolamentate fra gli enti benefici fondamentali per le finalità del processo stesso.

Nel mese corrente presso il nostro Centro Agroalimentare si definiranno le linee guida e nel corso del 2023 si renderà efficace il progetto.

7) Ottimizzazione del sistema di raccolta differenziata anche attraverso la riduzione dei rifiuti da smaltire e riutilizzo degli imballi

Il costo di pulizia, raccolta e smaltimento degli scarti come rifiuti indifferenziati ha ormai raggiunto livelli non più sostenibili per l'Ente Gestore mentre, viceversa, la loro selezione e conferimento in modo strutturato consentirebbe di ridurre drasticamente i costi e soprattutto di contribuire sensibilmente alla tutela ambientale, all'igiene ed all'immagine complessiva del CAAR.

In passato a seguito di una serie di disfunzioni nella corretta raccolta e conferimento degli scarti e sottoprodotti vegetali e degli scarti di altri materiali rivenienti dalla ordinaria attività di lavorazione, confezionamento e commercializzazione delle merci, la ns. Società aveva provveduto ad avviare una prima fase sperimentale dell'uso delle aree di raccolta e di una isola ecologica, permettendo il raggiungimento di obiettivi importanti suggerendo di continuare su questa linea.

CAAR intende proseguire una virtuosa e progressiva azione sperimentale in autogestione funzionale di selezione di tutti i materiali di scarto prodotti dalle proprie attività, con l'obiettivo di aumentare le proprie prestazioni ambientali, garantire la massima condizione igienico-sanitaria e aiutare i propri operatori a tenere puliti ed in ordine gli spazi a loro affidati.

È divenuta ormai ineludibile l'esigenza di coinvolgere con procedure chiare e semplici tutti i portatori di interesse interni (operatori, clienti, fornitori, visitatori, ...) per poter raggiungere prestazioni ambientali e igienico-sanitarie elevate.

Alla fine di questo anno si definirà dunque un preciso Regolamento di gestione interno per l'utilizzo degli spazi e dei servizi di uso comune ed un Regolamento attuativo eco-ambientale che tutti gli operatori saranno tenuti a rispettare.

Bilancio di Previsione 2023 – analisi dei principali elementi

Stato Patrimoniale – Allegato 1

Le **Immobilizzazioni Materiali** passano da un valore stimato (lordo da ammortamenti) di Euro 39,5 mln nel 2022 ad Euro 41,1 mln nel 2023 con incremento di Euro 1,6 mln a seguito della capitalizzazione degli investimenti analiticamente individuati alla pag. 2 della presente relazione.

Le **Immobilizzazioni Finanziarie** passano da un valore stimato di Euro 252.218 nel 2022 ad Euro 2.218 nel 2023 in quanto è previsto lo smobilizzo di una polizza di capitalizzazione di nominali euro 250.000 a sostegno del finanziamento degli investimenti in immobilizzazioni materiali programmati.

I **Crediti verso clienti** risultano iscritti per la sola quota di probabile inesigibilità soggetta a integrale svalutazione ed al netto della stessa pari ad euro 95.309 nel 2022 e 105.309 nel 2023.

Le **Disponibilità liquide** passano da un valore stimato di Euro 857.993 nel 2022 ad Euro 632 nel 2023 in quanto interamente assorbite a sostegno del finanziamento degli investimenti in immobilizzazioni materiali programmati.

I **Debiti** passano da un valore stimato di Euro 4,4 mln nel 2022 ad Euro 3,9 mln nel 2023, decremento dovuto alla riduzione dei debiti v/fornitori (- 720 mila euro) al pagamento delle rate di capitale del mutuo Credit Agricòle (- 220 mila euro) e all' accensione di un nuovo finanziamento bancario (+ 500 mila euro) a sostegno degli investimenti in immobilizzazioni materiali programmati.

Tra i debiti è iscritto il mutuo ipotecario contratto con Credit Agricòle 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 31.12.2022 il residuo debito in linea capitale risulterà pari ad Euro 3.367.040 e al 31.12 2023 a seguito del rimborso delle due ordinarie rate semestrali il residuo debito in linea capitale risulterà pari ad Euro 3.146.724.

Conto economico – Allegato 2

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 – ammortamenti - 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 e alle migliorie ed implementazioni successivamente apportate.

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 2022 (+ 223.736) che nel previsionale 2023 (+209.336) così come i rispettivi risultati netti d'esercizio (**utile netto di euro 98.869 nel 2022 e utile netto di euro 17.919 nel 2023**).

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

Valore della Produzione

Il **Valore della produzione** passa da un valore stimato di euro 2.815.544 mln nel 2022 ad euro 2.894.039 nel 2023 rilevando un incremento di euro 78.495.

I ricavi della gestione caratteristica (canoni di locazione e fornitura di servizi) iscritti per euro 2.691.900 evidenziano un incremento pari ad euro 142.385 di cui euro 42.000 circa per maggiori canoni di locazione e rimborsi di servizi comuni ed euro 100.000 per maggiori introiti derivanti dalla vendita di tickets di ingresso al Caar, in vigore dal 1.1.2023, in corrispondenza dell'entrata in funzione del sistema automatizzato di controllo accessi.

Gli altri ricavi iscritti nella voce A5 evidenziano una riduzione da euro 266.029 del 2022 ad euro 202.139 del 2023 con un decremento di euro 63.890 principalmente dovuto alla rilevazione nel 2022 di contributi erogati dallo stato sotto forma di crediti di imposta (formazione 4.0 – imprese non energivore ecc.) di cui non è attualmente prevedibile la ripetibilità nel 2023. 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	2023	2022	Var.
Ricavi vendite	2.691.900	2.549.515	+142.385
Ricavi diversi	9.000	72.890	- 63.890
Contributi c/capitale	193.139	193.139	0
Totale valore produzione	2.894.039	2.815.544	+ 78.495

Costi della produzione

I Costi della produzione passano da un valore stimato 2022 di Euro 2.591.808 ad Euro 2.691.846 nel 2023 evidenziando un incremento di euro 100.038.

L'incremento dei costi della produzione è principalmente determinato da:

- maggiori oneri del personale (+ 33.000) determinati da rivalutazioni retributive e dal costo di una nuova assunzione a supporto dell'ufficio amministrativo avvenuta nel corso del 2022 che inciderà nel 2023 per dodici mesi;
- maggiori quote di ammortamento (+ 73.178) determinate dagli investimenti in immobilizzazioni materiali di cui è prevista la realizzazione.

Costi della produzione	2023	2022	Var.
Servizi	1.392.810	1.382.779	+ 10.031
Personale	379.500	346.500	+ 33.000
Ammortamenti	700.200	627.022	+ 73.178
Variazione delle rimanenze	0	-3.768	+ 3.768
Svalutazioni crediti	10.000	15.000	- 5.000
Oneri diversi di gestione	209.336	224.275	- 14.939
Totale costi produzione	2.691.846	2.591.808	+ 100.038

Proventi e oneri finanziari

Gli *Oneri finanziari* passano da un valore stimato 2022 di euro 76.927 ad un valore stimato per il 2023 di euro 151.274 con un incremento pari ad euro 74.347.

Tale variazione è principalmente determinata all'incremento del tasso variabile applicato al mutuo in essere con Credit Agricole (euribor a sei mesi) avvenuto a più riprese nel corso dell'esercizio 2022 e la cui tendenza appare ancora in crescita. Tale incremento non ha inciso sulle rate semestrali in scadenza nell'esercizio 2022 ma risulterà applicabile solo dalla prima rata semestrale 2023, conseguentemente gli interessi passivi del 2023 sono stati stimati ad un tasso del 2,50% maggiorato dello spread contrattuale comportando di fatto il raddoppio degli oneri finanziari rispetto al precedente esercizio.

Proventi e oneri finanziari	2023	2022	Var.
Proventi finanziari	0	60	- 60
Oneri finanziari:			
Interessi passivi sul mutuo	140.783	66.277	74.506
Altri oneri finanziari	10.491	10.650	-159
Totale oneri finanziari	151.274	76.927	74.347
Saldo proventi/oneri fin.	151.274	76.867	74.407

Imposte sul reddito d'esercizio

Imposte sul reddito d'esercizio	2023	2022	Var.
Imposta IRAP corrente	15.000	15.000	0
Imposta IRES corrente	18.000	33.000	- 15.000
TOTALE	33.000	48.000	-15.000

Le imposte sono state stimate sia per l'esercizio 2022 che per il 2023 in base alla normativa vigente e sono costituite dall' IRAP e dall'IRES.

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 2023-2025 approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 272 del 26 luglio 2022)

Obiettivo attribuito a **C.A.A.R. - CENTRO AGRO-ALIMENTARE RIMINESE S.P.A. CONSORTILE**, in relazione alle spese di funzionamento ex art. 19, comma 5, del D.Lgs. 19 agosto 2016, n.175, per l'anno 2023:

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 2023 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 di manutenzione ordinaria del patrimonio immobiliare ed impiantistico, dei costi relativi ai c.d. “servizi comuni” così come definiti nel vigente “Regolamento di gestione interno per l'utilizzo degli spazi e dei servizi di uso comune”, 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 percentuale (delle medesime “spese”, rispetto al “valore della produzione”) degli ultimi tre bilanci di esercizio precedenti, debitamente approvati⁵.**

Nei propri bilanci di esercizio (a consuntivo, a partire da quello dell'anno 2023) 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.

Di seguito si riporta la dimostrazione numerica il rispetto dell'obiettivo assegnato con riferimento alle spese di funzionamento iscritte nel Bilancio di Previsione 2023.

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 dei proventi per rimborso dei costi per servizi comuni e 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.

⁵ In sede di predisposizione del bilancio di previsione l'incidenza annua media aritmetica percentuale dovrà essere determinata con riferimento ad un bilancio preconsuntivo dell'esercizio in corso e agli ultimi due bilanci di esercizio precedenti debitamente approvati.

VERIFICA OBIETTIVO SPESE DI FUNZIONAMENTO	BILANCIO	BILANCIO	BILANCIO	INCIDENZA	BILANCIO
	CONSUNTIVO	CONSUNTIVO	PRE-CONSUNTIVO	MEDIA	PREVISIONE
	2020	2021	2022	2020/2021/2022	2023
A) TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	2.369.772,00	2.559.693,00	2.591.808,00	2.507.091,00	2.691.846,00
oneri di manutenzione immobili e impianti	- 179.559,21	- 169.401,11	- 165.267,39	- 171.409,24	- 200.000,00
oneri servizi comuni	- 669.160,74	- 664.146,71	- 823.533,00	- 718.946,82	- 831.800,00
ammortamenti, svalutazioni, canoni leasing	- 582.506,00	- 604.607,00	- 642.022,00	- 609.711,67	- 710.200,00
SPESE DI FUNZIONAMENTO	938.546,05	1.121.538,18	960.985,61	1.007.023,28	949.846,00
B) DI CUI COSTO DEL PERSONALE	382.926,00	547.144,00	346.500,00	425.523,33	379.500,00
C) DI CUI ALTRE SPESE DI FUNZIONAMENTO	555.620,05	574.394,18	614.485,61	581.499,95	570.346,00
VALORE DELLA PRODUZIONE	2.570.867,00	2.791.374,00	2.815.544,00	2.725.928,33	2.894.039,00
rimborso oneri servizi comuni	- 504.732,15	- 507.821,79	- 633.181,00	- 548.578,31	- 673.000,00
contributi in conto impianti	- 195.274,00	- 193.140,00	- 193.139,00	- 193.851,00	- 193.139,00
VALORE DELLA PRODUZIONE NETTO	1.870.860,85	2.090.412,21	1.989.224,00	1.983.499,02	2.027.900,00
INCIDENZA SPESE DI FUNZIONAMENTO SU VALORE DELLA PRODUZIONE	50,17	53,65	48,31	50,71	46,84
	limite spese di funzionamento 2023 ipotesi con % media				1.028.332,13
	spese di funzionamento 2023 preventivate				949.846,00
	delta MINORI spese funzionamento rispetto a obiettivo				- 78.486,13
	delta percentuale				- 3,87

Come si evince dal suddetto prospetto, a fronte di una incidenza media delle spese di funzionamento sul valore della produzione normalizzato degli ultimi due bilanci approvati e del bilancio preconsuntivo 2022 pari ad un al 50,71%, il medesimo rapporto determinato con i dati previsionali 2023 si attesta al 46,84% **pertanto l'obiettivo previsionale risulta raggiunto attestandosi le spese di funzionamento in euro 949.846 e quindi per un minor valore pari ad euro 78.486,13 rispetto al limite massimo di euro 1.028.332.**

Conclusioni

L'esercizio 2023 è caratterizzato, così come l'esercizio 2022, da una rilevante attività di investimento finalizzata al miglioramento tecnico della struttura e alla sua sostenibilità ambientale, all'innalzamento qualitativo dei servizi prestati ai conduttori e ad una migliore gestione economica degli stessi, contemperando tali attività con il mantenimento dell'equilibrio economico e finanziario della Società.

Il risultato economico previsto per l'esercizio 2023 è costituito da un **utile netto di euro 17.919.**

Rimini, 7 novembre 2022

CAAR/spa
Il Presidente
(Giovanni Indino)