

**Centro Agro Alimentare Riminese - CAAR spa**

**Relazione semestrale  
al 30/06/2023**

## **1. Premesse**

L'art. 24 – dello statuto della società prevede: *“Ogni anno, entro il 31 luglio, l'organo amministrativo predisporre, approva e trasmette ai soci, una “relazione semestrale” circa l'andamento generale della società nel (primo) semestre appena concluso, anche in relazione al bilancio di previsione precedentemente approvato.”*

Il presente documento fornisce in particolare:

- Le risultanze dell'andamento economico del primo semestre 2023, commentate e riepilogate nello schema di conto economico redatto nella forma prevista dall'art. 2435 bis del codice civile;
- una rendicontazione delle attività svolte da CAAR spa nel corso del primo semestre 2023, in attuazione del bilancio di previsione con particolare riferimento:
  - alle operazioni di carattere finanziario, agli impieghi ed alle operazioni economiche;
  - alle operazioni di carattere societario e amministrativo;
  - al conseguimento degli obiettivi prefissati.
- una rendicontazione delle attività di carattere straordinario svolte in esecuzione di delibere assembleari, ed originariamente non previste dal Bilancio di previsione .

L'analisi degli scostamenti viene effettuata con riferimento al Bilancio di Previsione 2023 approvato dall'Assemblea dei Soci in data 29 novembre 2022.

## **2. Conto Economico Consuntivo al 30/06/2023**

Di seguito vengono esposti i dati economici della società al 30/06/2023, quelli preconsuntivi al 31/12/2023 nel confronto con quelli risultanti dal Bilancio di Previsione 2023:

Conto economico	CONSUNTIVO 31/12/2022	30 GIUGNO 2023	PRECONSUNTIVO 31/12/2023	BUDGET 2023	VAR. PRECONS. 2023 VS. BUDGET 2023	VAR. %
-----------------	--------------------------	-------------------	-----------------------------	----------------	---	-----------

#### A) Valore della produzione

1)	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.456.677	1.257.699	2.592.940	2.691.900	-98.960	-3,7%
2)	Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti						
3)	Variazioni dei lavori in corso su ordinazione						
4)	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni						
5)	Altri ricavi e proventi:						
	- vari	140.074	21.413	77.413	9.000	68.413	
	- contributi in conto esercizio						
	- contributi in conto capitale (quote esercizio)	186.662	93.331	186.662	193.139	-6.477	-3,4%
		326.736	114.744	264.075	202.139	61.936	30,6%
	<b>Totale valore della produzione</b>	<b>2.783.413</b>	<b>1.372.443</b>	<b>2.857.015</b>	<b>2.894.039</b>	<b>-37.024</b>	<b>-1,3%</b>

#### B) Costi della produzione

6)	Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	5.098	734	734	0	734	
7)	Per servizi	1.276.847	566.840	1.312.317	1.392.810	-80.493	-5,8%
8)	Per godimento di beni di terzi	0	0	0			
9)	Per il personale						

	a)	Salari e stipendi	248.983	129.973	259.945	264.800	-4.855	-1,8%
	b)	Oneri sociali	88.032	44.235	88.482	91.600	-3.118	-3,4%
	c)	Trattamento di fine rapporto	24.819	15.340	30.599	23.100	7.499	32,5%
	d)	Trattamento di quiescenza e simili						
	e)	Altri costi						
			361.834	189.548	379.026	379.500	-474	-0,1%
10)	Ammortamenti e svalutazioni							
	a)	Ammortamento delle immobilizz. immateriali	7.456	3.915	8.259	7.200	1.059	14,7%
	b)	Ammortamento delle immobilizz. materiali	613.071	334.412	703.362	693.000	10.362	1,5%
	c)	Altre svalutazioni delle immobilizzazioni						
	d)	Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide		22.000	22.000	10.000	12.000	120,0%
			620.527	360.327	733.621	710.200	23.421	3,3%
11)	Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		-2.376	0	0	0	0	
12)	Accantonamento per rischi							
13)	Altri accantonamenti							
14)	Oneri diversi di gestione		227.516	125.401	223.929	209.336	14.593	7,0%
<b>Totale costi della produzione</b>			<b>2.489.446</b>	<b>1.242.850</b>	<b>2.649.627</b>	<b>2.691.846</b>	<b>-42.219</b>	<b>-1,6%</b>
<b>Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)</b>			<b>293.967</b>	<b>129.593</b>	<b>207.388</b>	<b>202.193</b>	<b>5.195</b>	<b>2,6%</b>

### C) Proventi e oneri finanziari

15) Proventi da partecipazioni:

- da imprese controllate
- da imprese collegate

- altri

16) Altri proventi finanziari

- a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni
  - da imprese controllate
  - da imprese collegate
  - altri

b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni

c) da titoli iscritti nell'attivo circolante

d) da proventi diversi dai precedenti

- da imprese controllate
- da imprese collegate
- da controllanti
- altri

37	30	6.540	0	6.540	#DIV/0!
37	30	6.540	0	6.540	#DIV/0!

17) Interessi e altri oneri finanziari:

- da imprese controllate
- da imprese collegate
- da controllanti
- altri

77.175	85.666	189.941	151.274	38.667	25,6%
77.175	85.666	189.941	151.274	38.667	25,6%

17-bis) utili e perdite su cambi

**Totale proventi e oneri finanziari**

**(77.138) (85.636) (183.401) (151.274) -32.127 21,2%**

**D) Rettifiche di valore di attività finanziarie**

18) Rivalutazioni:

- a) di partecipazioni
- b) di immobilizzazioni finanziarie

	c)	di titoli iscritti nell'attivo circolante					
19)	Svalutazioni						
	a)	di partecipazioni					
	b)	di immobilizzazioni finanziarie					
	c)	di titoli iscritti nell'attivo circolante	17.085	0	0		
<b>Totale rettifiche di valore di attività finanziarie</b>			<b>-17.085</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)</b>			<b>199.744</b>	<b>43.957</b>	<b>23.987</b>	<b>50.919</b>	<b>(26.932) -52,9%</b>
22)	Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate						
	a)	Imposte correnti	41.400	17.000	17.300	33.000	-15.700 -47,6%
	b)	Imposte differite					
	c)	Imposte anticipate					
	d)	Imposte relative ad esercizi precedenti					
	e)	proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale					
			(41.400)	(17.000)	(17.300)	(33.000)	2.700 8,2%
<b>23)</b>	<b>Utile (Perdita) dell'esercizio</b>		<b>158.344</b>	<b>26.957</b>	<b>6.687</b>	<b>17.919</b>	<b>-11.232 -62,7%</b>

## BREVE COMMENTO DELLE PRINCIPALI VOCI DI CONTO ECONOMICO (analisi scostamenti preconsuntivo 2023 vs Bilancio Previsionale 2023)

### 2.1. Valore della produzione: decrementato nel suo complesso per euro - 37.024 (- 1,3%).

*I ricavi delle vendite e delle prestazioni rilevati nella voce A1 evidenziano una riduzione complessiva di euro – 98.960, il decremento è principalmente derivato dalle seguenti componenti:*

- *maggiori ricavi da locazione + 74.485 dovuti prevalentemente all'incremento dell'indice di rivalutazione ISTAT sui contratti in corso, rispetto al dato stimato a novembre 2022;*
- *minori ricavi da servizio controllo accessi -50.000 a seguito della decisione assunta dal Consiglio di Amministrazione, in accoglimento delle richieste di operatori e utenti esterni, di accordare un riduzione del 50% delle nuove tariffe di accesso in sede di prima applicazione e limitatamente al solo esercizio 2023;*
- *minori ricavi da rimborsi di oneri per servizi comuni dovuti dai conduttori - 133.094 a seguito del conseguimento di minori oneri per servizi comuni rispetto a quelli preventivati come rilevabile tra i costi della produzione nella voce servizi;*
- *maggiori ricavi per prestazioni di servizi di natura diversa +10.000;*

*Gli altri ricavi e proventi iscritti nella voce A5 evidenziano un incremento di euro + 61.936 principalmente dovuto al conseguimento di sopravvenienze attive e plusvalenze non previste nel Bilancio di Previsione.*

### Contributi in conto capitale:

*Fino dalla costruzione del Centro, la Società ha potuto beneficiare di significativi contributi in c/capitale statali di cui alla Legge 41/86, di contributi in conto interesse erogati dallo Stato relativi al Mutuo agevolato di durata di 12 anni e, infine, su contributi regionali in c/capitale ex Legge 47/95.*

*Le quote di contributi in c/capitale di competenza iscritte nel preconsuntivo 2023 per euro 186.662 risultano in linea con il dato iscritto nel bilancio previsionale 2023.*

*I contributi in c/capitale sia statali che regionali manifesteranno ancora il loro effetto positivo sul conto economico in rettifica degli ammortamenti dell'intera struttura immobiliare per tutta la residua durata del piano di ammortamento dei medesimi.*

**2.2. Costi della produzione:** risultano decrementati per euro **-42.219** (- 1,6%) quindi in misura lievemente superiore ai ricavi del valore della produzione.

**2.2.1. Costi per servizi** (Manutenzioni, Spese commerciali, Servizi amministrativi, Oneri comuni) hanno subito un decremento di euro - 80.493 principalmente dovuto a:

- minori oneri per la fornitura di servizi comuni per euro - 126.880 quasi interamente dovuti al minor costo dell' energia elettrica già sostenuto nel primo semestre unitamente a quello stimato per il secondo semestre rispetto a quanto stimato nel Bilancio di previsione 2023;
- maggiori oneri per servizi amministrativi dovuti principalmente a spese per consulenze tecniche ed informatiche, spese per servizi legati alla nuova rete di telecomunicazioni in fibra per un valore complessivo di circa euro + 50.000;;

**2.2.2 Costi del personale :** la pianta organica risulta invariata rispetto a quanto previsto nel Bilancio di Previsione 2023 così come il corrispondente onere economico euro - 474 (-0,1%) .

**2.2.3. Ammortamenti :** risultano lievemente incrementati per euro + 11.421 (1,6%)

**2.2.4 Acc.to svalutazione crediti:** risulta incrementato rispetto alle previsioni per euro +12.000.

Il fondo svalutazione crediti iscritto per euro + 61.403 nel bilancio chiuso al 31.12.2022 ha subito un decremento di euro - 8.624 nel corso del primo semestre 2023 per la copertura della perdita accertata nei confronti di un cliente assoggettato a procedura concorsuale. Si è previsto prudenzialmente un ulteriore accantonamento di euro + 21.691 mantenendo costanti i criteri di valutazione dei crediti di natura commerciale adottati negli esercizi precedenti a copertura del rischio di credito rilevato a seguito di ritardi nel pagamento dei canoni trimestrali da parte di alcuni conduttori.

**2.2.5. Oneri diversi di gestione** risultano incrementati per euro 14.593 (+7,0%) principalmente seguito dell'implementazione di alcuni software gestionali.

**2.3. Proventi ed oneri finanziari** : La variazione del saldo proventi/oneri finanziari rispetto al Budget è negativa - 32.127.

*I proventi finanziari evidenziano un incremento di euro + 6.540 (+100%) derivante dalla ricollocazione della liquidità investita in diversi impieghi più remunerativi ad invarianza di rischio, operazione prevista nel corso del secondo semestre 2023.*

*Gli oneri finanziari evidenziano un incremento di euro + 38.667 (+25,6%), sono prevalentemente determinati dagli interessi passivi gravanti sul mutuo in essere con Credit Agricole di originari Euro 6.000.000,00, finanziamento di durata ventennale ed entrato in regolare ammortamento dal 30.6.2015. (residuo debito in linea capitale al 30.6.2023 pari ad euro 3.250.331).*

*Il tasso applicato al finanziamento è di natura variabile pertanto, a seguito degli ulteriori incrementi stabiliti dalla BCE nel primo semestre del 2023 il tasso attualmente applicato si è attestato nel 5,625% determinando il sensibile incremento evidenziato rispetto a quanto stimato in sede di Bilancio di Previsione.*

**2.4 Imposte correnti** . Le imposte correnti sul reddito IRES+IRAP evidenziano un decremento rispetto al Bilancio di Previsione 2023 (- 15.700) conseguente alla prevista realizzazione di un utile ante imposte inferiore rispetto alla stima del Bilancio di Previsione 2023.

*Le imposte correnti sul reddito unitamente alle altre imposte e tasse (IMU/imposta di registro sui contratti di locazione /tassa raccolta rifiuti) gravanti sull'importante patrimonio immobiliare della società (rilevate queste ultime all'interno della voce "oneri diversi di gestione"), comporteranno presumibilmente nell'esercizio 2023 un carico fiscale complessivo di circa euro 187.700 .*

**2.5 Risultato economico netto**: Il risultato economico stimato per l'esercizio 2023 è costituito da un utile di euro 6.687 in lieve riduzione rispetto a quanto iscritto nel bilancio di previsione 2023 (+ 17.919).

### **3 . Attività svolte nel corso del primo semestre 2023 in attuazione del Bilancio di Previsione 2023.**

*Le attività svolte dalla Società nel corso del primo semestre 2023 sono state poste in essere, ove si siano verificate le condizioni previste per poterle eseguire, in aderenza al Bilancio Previsionale 2023.*

#### **3.1 Operazioni di carattere finanziario**

*La società ha sempre mantenuto il proprio equilibrio finanziario di breve periodo, **ed anche per il semestre in esame così come per tutto l'esercizio in corso si attesta che le attività correnti risultano eccedenti le passività correnti.***

*In particolare si dà atto che alla data di redazione della presente relazione:*

➤ **si sono già realizzate le seguenti principali operazioni di natura finanziaria iscritte nel Bilancio di Previsione:**

- *Pagamento al 30/06/2023 della rata di rimborso semestrale del mutuo Credit Agricole pari ad Euro 190.363 (quota capitale euro 116.709 e interessi euro 73.654).*

- *Avvio della realizzazione di parte degli investimenti, programmati nel Bilancio di previsione per complessivi euro 1.660.000.*

*L'investimento principale programmato per il 2023, costituito dal nuovo impianto fotovoltaico - ancora in corso di progettazione - risulta vincolato nella sua realizzazione all'approvazione definitiva da parte della UE dei decreti ministeriali attuativi delle comunità energetiche, provvedimento non ancora emanato alla data di redazione della presente relazione.*

*In conseguenza di quanto sopra l'investimento nel nuovo impianto fotovoltaico verrà riproposto nell'esercizio 2024 e la massa complessiva di interventi sul patrimonio immobiliare e impiantistico che si prevede di concludere nell'anno 2023 ammonta ad un impegno finanziario di circa euro 900.000.*

*Per quanto riguarda la gestione dei crediti commerciali si fa rinvio al commento sopra riportato in ordine alla voce "accantonamento al fondo di svalutazione crediti".*

*La Società riesce ad onorare gli impegni legati alle spese correnti (personale, fornitori, servizi, imposte, rimborso rate di finanziamento) poiché la gestione caratteristica produce un saldo economico positivo (in ragione anche di importanti quote di ammortamento) e genera conseguentemente un saldo positivo di flussi finanziari .*

*Si precisa che nei confronti del Socio Rimini Holding SpA non sussistono crediti o debiti rilevanti che possano influire sull'equilibrio economico-finanziario della Società.*

Le disponibilità liquide della Società alla data del 30.6.2023 risultano pari ad Euro 501.159 , gli investimenti in strumenti finanziari immobilizzati e non ammontano a complessivi Euro 680.718 a fronte di un indebitamento a lungo termine verso il sistema bancario pari ad Euro 3.250.331, la PFN si attesta in euro - 2.068.454.

### **3.2 Operazioni di carattere societario e amministrativo**

L'assemblea straordinaria dei Soci in data 21 aprile 2023 ha deliberato alcune modifiche statutarie, di seguito si riportano le più rilevanti:

- allungamento della durata della società al 31.12.2040;
- ampliamento dell'oggetto sociale;
- trasformazione da società per azioni consortile a società per azioni;
- introduzione della possibilità di distribuzione ai Soci degli utili conseguiti dall'esercizio 2025.

Le suddette deliberazioni, essendo trascorsi i termini di Legge per eventuali impugnazioni da parte di Soci assenti o dissenzienti o da parte di creditori sociali, sono da considerarsi pienamente efficaci.

### **3.3 Attività di carattere straordinario svolte in esecuzione di delibere assembleari**

- Nessuna attività da segnalare.

### **3.4 Raggiungimento degli obiettivi prefissati dal Comune di Rimini**

Il Comune di Rimini, quale soggetto che esercita il controllo della Società indirettamente attraverso la Società Rimini Holding SpA, in attuazione dell'art. 20 comma 1 lettera "a" del proprio "Regolamento sui controlli interni" ha assegnato alla Società per l'esercizio 2023 i seguenti obiettivi strategici per i quali si evidenzia la percentuale di effettivo raggiungimento al 30 giugno 2023:

obiettivi strategici anno 2023							
A	B	C	D	E	F	G	H
OBIETTIVI STRATEGICI				% CONSEGUIMENTO			
		pesatura % del singolo obiettivo su complesso degli obiettivi assegnati	BREVE RELAZIONE (sul raggiungimento al 30/06 e al 31/12)	percentuale di raggiungimento al 30/06/2023	percentuale di raggiungimento ponderata al 30/06/2023 (C x E)	percentuale di raggiungimento al 31/12/2023	percentuale di raggiungimento ponderata al 31/12/2023 (C x G)
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)	10%	Gli spazi storicamente sfitti lo sono ancora al 01/01/2023, nel contempo nei primi mesi dell'anno si sono liberati due magazzini (a seguito di regolare disdetta del contratto di locazione) per i quali stiamo provvedendo alla riassegnazione con un bando di gara il cui esito si conoscerà entro la fine del primo semestre	0%	0%		
2	Realizzazione di parte (annuale) degli interventi previsti dal Piano pluriennale (manutenzioni e investimenti) per rendere le strutture più adeguate alle richieste del mercato immobiliare. Il tutto assicurando la copertura finanziaria degli interventi e l'equilibrio finanziario.	15%	La parte preponderante degli investimenti programmati, costituita dal fotovoltaico ancora in corso di progettazione, risulta vincolata dal punto di vista economico finanziario all'approvazione definitiva dei decreti ministeriali attuativi delle comunità energetiche. Gli altri investimenti sono in corso di realizzazione.	30%	5%		
3	Elaborazione e studi di progetti per interventi rientranti nelle agevolazioni del PNRR.	10%	La società è in attesa della definizione della graduatoria finale (attività sospesa da parte del competente ministero a seguito di alcuni contenziosi di partecipanti esclusi ancora in corso) in relazione all'accesso alle agevolazioni a sostegno degli investimenti per i mercati agroalimentari all'ingrosso nella logistica agroalimentare, nell'ambito della Misura M2C1, Investimento 2.1 "Sviluppo logistica per i settori agroalimentare, pesca e acquacoltura, silvicoltura, floricoltura e vivaismo" del PNRR, finanziato dall'Unione Europea. Qualora la Società venisse ammessa alla graduatoria si procederà con l'esecuzione dei progetti esecutivi e la realizzazione delle opere previste.	0%	0%		
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.	10%	E' in corso con la Rete di imprese "Emilia Romagna Mercati", una attività finalizzata a reperire risorse pubbliche a sostegno dei progetti di logistica solidale e internazionalizzazione commerciale delle imprese agroalimentari.	50%	5%		
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.	20%	In merito all'attività di qualificazione da fonti rinnovabili si rimanda al punto 2 mentre relativamente alla gestione del patrimonio arboreo è in corso un'indagine di mercato per la parte esecutiva e la sua implementazione sarà completata entro il 2023 nell'ambito del Permesso di Costruire ottenuto per la realizzazione del Piazzale appannaggio del fabbricato 2 (di cui al punto 2)	40%	8%		
6	Lotta allo spreco nel sistema agroalimentare e 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 ai grandi produttori affinché la merce venga ritirata dal mercato e i prezzi siano calmierati.	20%	Dal 14/02/2023 la nostra Società ha la sua "Piattaforma Logistica Solidale". Il CAAR è ufficialmente accreditato come hub per la raccolta e la redistribuzione dei prodotti di prima scelta in eccedenza sul mercato, le associazioni no profit del territorio ora hanno a disposizione gratuitamente notevoli quantitativi di frutta e verdura freschi di prima qualità da utilizzare per le necessità delle persone più bisognose. In soli 4 mesi (17 ritiri con cadenza settimanale) sono state distribuite 170 tonnellate di prodotti ortofruttili a 7.532 persone in stato di bisogno.	100%	20%		
7	Ottimizzazione del sistema di raccolta differenziata anche attraverso la riduzione dei rifiuti da smaltire e riutilizzo degli imballi.	15%	Lo studio è ancora in fase di regolamentazione e definizione.	30%	5%		
TOTALE		100%			42%		

### **3.5 Conclusioni**

*L'andamento di gestione della società, effettivo (nel 1° semestre 2023) e quello prospettico ipotizzato (nel 2° semestre 2023), non evidenzia al momento alcun elemento di criticità in termini di mantenimento dell'equilibrio economico, dell'equilibrio finanziario (non si riscontrano difficoltà nel far fronte alle passività a breve termine con le attività a breve termine) e dell'equilibrio patrimoniale (il patrimonio non subirà variazioni negative nell'anno 2023).*

*Non si segnalano crediti o debiti il cui incasso/pagamento possa incidere in maniera determinante sul mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario della società.*

*Non si segnalano ulteriori fatti di gestione rilevanti.*

**Rimini, lì 31 luglio 2023**

*Il Presidente*

*(Giovanni Indino)*