

RELAZIONE ILLUSTRATIVA AL "BILANCIO DI PREVISIONE" 2026 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 2026 nonché dei mezzi da adottare a tal fine.

PREMESSA

La Società Centro Agroalimentare Riminese S.p.A. 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 2026 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 2026 ASSEGNATI A CAAR SPA estratti dal "Documento Unico di Programmazione" del Comune di Rimini per il triennio 2026-2028, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 05/08/2025.

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 5%;**
2. realizzazione degli interventi previsti nel Bilancio di Previsione per l'esercizio 2026, a titolo di manutenzioni ordinarie - straordinarie - investimenti, in adeguamento degli attuali fabbricati ed impianti alle richieste del mercato di riferimento assicurando la copertura finanziaria degli interventi e l'equilibrio finanziario.
- **peso obiettivo 10%;**
3. realizzazione degli interventi previsti nel Bilancio di Previsione per l'esercizio 2026, a titolo di investimenti per la realizzazione di nuovi fabbricati ed impianti finalizzati all'ampliamento dei servizi offerti, al risparmio energetico e all'incremento dei ricavi di natura locativa, assicurando la copertura finanziaria degli interventi e l'equilibrio finanziario.
- **peso obiettivo 10%;**
4. realizzazione degli interventi previsti dal progetto inserito in graduatoria del decreto MIPAAF del 22.12.2022. Il progetto, tra le altre cose, prevede un impianto fotovoltaico di grandi dimensioni (potenza di oltre 2 MWp), la realizzazione di pensiline coperte e l'allungamento delle tende per migliorare le condizioni di carico e scarico delle merci, un nuovo fabbricato di 1.500 mq destinato ad ospitare una piattaforma per riqualificare lo spazio di vendita dei prodotti ittici, la modernizzazione degli impianti di climatizzazione con miglioramento importante dei rendimenti ed il rifacimento parziale della sede stradale - PNRR – Misura M2C1 – Investimento 2.1 "Sviluppo logistica per i settori agroalimentare, pesca e acquacoltura, silvicoltura, floricoltura e vivaismo".
- **peso obiettivo 35%;**
5. sviluppo delle iniziative di promozione dell'agroalimentare sui mercati internazionali e del recupero alimentare ai fini della solidarietà sociale, della lotta allo spreco e della tutela dell'ambiente in linea con i criteri per la concessione dei contributi ai Centri Agroalimentari della Romagna previsti dalla Legge Regionale del 28 dicembre 2023 n. 18
- **peso obiettivo 20%;**
6. prosecuzione ed ampliamento del progetto avviato nell'esercizio 2025 con le scuole primarie della Provincia di Rimini finalizzato a portare i bambini a conoscere il Centro Agro Alimentare Riminese (il lavoro che si svolge al mercato tutte le notti, i metodi di conservazione e distribuzione dei prodotti) e anche a promuovere una cultura per il consumo sano e consapevole di frutta e verdura, senza sprechi, facendo scoprire la filiera che c'è dietro ogni prodotto. Obiettivo finale: educazione alimentare e dieta equilibrata/stagionalità dei prodotti agroalimentari/laboratori di degustazione, coinvolgimento delle famiglie per la condivisione di ricette salutari.
- **peso obiettivo 10%;**

7. razionalizzazione del Padiglione 2 - logistica, alla luce della realizzazione del nuovo fabbricato, incluso nelle attività del PNRR, destinato ad ospitare lo spazio di vendita dei prodotti ittici.
 - **peso obiettivo 10%;**

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

1) Potenzialità ricettive del Centro.

Il Centro Agroalimentare rappresenta una realtà strategica per il sistema produttivo e distributivo locale, con l'obiettivo di favorire l'incontro tra domanda e offerta di prodotti agroalimentari, promuovere la qualità e la tracciabilità delle produzioni e sostenere lo sviluppo delle imprese operanti nel settore.

La Società di gestione ha tra le sue priorità la valorizzazione delle potenzialità economiche e logistiche del Centro, mediante interventi di promozione, innovazione tecnologica e miglioramento dei servizi offerti agli operatori.

In tale contesto, le attività di comunicazione e marketing assumono un ruolo determinante per consolidare la presenza delle imprese già insediate, attrarre nuovi operatori e rafforzare l'immagine

Le attività del mercato ortofrutticolo all'ingrosso, localizzate nel Padiglione 1, continuano a registrare un modesto turnover e la riassegnazione dei magazzini non avviene in tempi rapidi, a causa di due fattori principali legati alle risorse umane:

1) La tipologia di attività che risente del ricambio generazionale: le nuove generazioni hanno spesso aspettative lavorative diverse, con una maggiore enfasi su un buon equilibrio tra vita professionale e privata, condizioni di lavoro migliori e sviluppo di carriera. I lavori in magazzino, che possono essere percepiti come fisicamente impegnativi o poco gratificanti, possono soffrire di una minore attrattiva per i giovani lavoratori rispetto alle generazioni passate.

2) Crescente difficoltà nel reperimento di manodopera disponibile nelle fasce orarie notturne: sempre più persone non sono disposte a lavorare di notte a causa dell'impatto sulla salute, sulla vita sociale e sulle dinamiche familiari.

Proprio per questi problemi, il tema di un possibile cambiamento dell'orario di attività è oggi oggetto di riflessione a livello nazionale e rappresenta una questione particolarmente sentita nel contesto attuale.

La Società si è costantemente impegnata nella promozione delle potenzialità ricettive e commerciali del Centro Agroalimentare, adottando strumenti digitali innovativi. In particolare, è stata realizzata una piattaforma di tour virtuale che consente di mostrare gli spazi disponibili attraverso esperienze immersive all'interno delle gallerie del mercato ortofrutticolo.

I tour virtuali, insieme alle inserzioni dedicate agli spazi sfitti, vengono regolarmente pubblicati sui canali social ufficiali Facebook e Instagram, contribuendo a migliorare la visibilità dell'offerta e a promuovere un'immagine dinamica e moderna della struttura.

Parallelamente, sul sito istituzionale e sui canali social, la Società promuove spazi pubblicitari dedicati a nuove aziende e iniziative di settore. Particolarmente apprezzato risulta anche lo spazio "social" dedicato a interviste, eventi, al borsino della spesa e ad attività di solidarietà, che contribuisce a rendere il Centro un punto di riferimento vivo e partecipato per operatori e cittadini.

Nel corso dell'anno 2026, si prevede la riassegnazione di un magazzino nel Padiglione 1 – Ortofrutta che si renderà libero nei prossimi mesi in forza di una convalida di sfratto per morosità. Restano ancora disponibili, nel complesso direzionale, un locale "ex ristorante" e un locale allo stato grezzo.

La Società continuerà a mettere in atto ogni azione utile al mantenimento dell'attuale livello di occupazione della struttura, attraverso:

- il mantenimento in perfetta efficienza degli immobili e degli impianti;
- la ricerca costante di soluzioni tecniche e gestionali innovative;

- nuovi investimenti volti da un lato alla riduzione degli oneri di gestione dei servizi comuni e, dall'altro, alla creazione di condizioni più appetibili per l'insediamento di nuovi operatori economici.

A tale proposito, la recente ammissione a finanziamento nell'ambito del PNRR, meglio descritta nell'Obiettivo n. 3 della presente relazione, vede il CAAR protagonista nella realizzazione di progetti finalizzati a supportare le attività dei conduttori, migliorando i servizi offerti e promuovendo il risparmio economico ed energetico grazie ad interventi di efficientamento e innovazione infrastrutturale.

Il Centro Agroalimentare intende consolidare il proprio ruolo di hub logistico, commerciale e innovativo al servizio della filiera agroalimentare.

Le strategie di promozione messe in atto negli ultimi anni hanno contribuito a rafforzare la visibilità del Centro e a migliorarne la percezione come luogo dinamico, moderno e aperto al territorio.

Per il prossimo futuro, l'impegno sarà concentrato su tre direttrici principali:

1. Valorizzazione delle imprese insediate e supporto ai processi di innovazione e digitalizzazione.
2. Sviluppo sostenibile e risparmio energetico, in linea con gli obiettivi del PNRR e della transizione verde.
3. Rafforzamento della comunicazione e del marketing territoriale, anche attraverso la creazione di nuovi format multimediali e iniziative congiunte con istituzioni, associazioni di categoria e operatori del settore.

Grazie a queste azioni, la Società conferma la volontà di mantenere alto il livello di competitività del Centro Agroalimentare e di promuovere uno sviluppo equilibrato, sostenibile e in linea con le esigenze del mercato contemporaneo.

2) Interventi sulla struttura immobiliare esistente

Nell'anno 2026 è programmata **un'attività manutentiva ordinaria** della struttura immobiliare ed impiantistica che comporterà un onere stimato dalla struttura tecnica in **Euro 205.000**.

Si prevede altresì la realizzazione di **interventi di manutenzione straordinaria e nuovi investimenti** sulla struttura immobiliare esistente stimati dalla struttura tecnica in **Euro 160.000** relativamente ai seguenti interventi:

- Sistemazione area compattatori	euro	90.000
- Completamento sostituzione scale interne box ortofrutta	euro	36.000
- Progettazione tettoia zona raso	euro	20.000
- Piantumazione alberi	euro	8.000
- Nuove telecamere per impianto di sorveglianza	euro	6.000

	euro	160.000

3) Realizzazione nuovi fabbricati ed impianti finalizzati all'ampliamento dei servizi offerti

In attuazione a quanto previsto nel Bilancio di Previsione dell'esercizio 2024 la Società nel mese di febbraio 2024 ha acquisito in proprietà un'area confinante di complessivi mq. 50.717, con un primo investimento di circa 1,3 mln, che consentirà alla Società di ampliare la gamma dei servizi prestati sia agli attuali operatori del mercato che all'intera filiera agroalimentare attraverso la successiva realizzazione nell'area di uno o più fabbricati da adibire a piattaforma logistica e di stoccaggio temporaneo a temperatura controllata di prodotti deperibili.

La successiva ammissione al Bando PNRR di cui al punto successivo, con i conseguenti importanti impegni sia di natura organizzativa che realizzativa e finanziaria concentrati in un breve arco temporale (esercizi 2025 e 2026) hanno indotto la Società a rinviare l'effettiva realizzazione del progetto e l'assunzione di ulteriori rilevanti impegni di natura finanziaria.

Nel corso dell'esercizio 2025 si è proceduto con il conferimento di incarico professionale per la progettazione dell'intervento nel suo complesso al fine di poter ottenere entro l'esercizio 2026 il rilascio del permesso a costruire da parte del Comune di Rimini e, allo stesso tempo, individuare partner industriali e finanziari per la realizzazione del progetto.

A tal fine è stata prevista nello stato patrimoniale del Bilancio di Previsione 2026 tra le immobilizzazioni materiali in corso la somma di euro 260.000 di cui euro 91.000 per le prestazioni di progettazione ed euro 169.000 per opere impiantistiche necessarie a rendere la superficie dell'area idonea alla costruzione, in quanto attualmente attraversata da un elettrodotto e da una rete idrica di cui è necessario provvedere allo spostamento.

4) Bando PNRR – Misura M2C1 – Investimento 2.1 “Sviluppo logistica per i settori agroalimentare, pesca e acquacoltura, silvicoltura, floricoltura e vivaismo”

A seguito dell'emanazione del Decreto Masaf del 6.8.2024 inerente alla Concessione dei contributi PNRR previsti dal Bando “Sviluppo Logistica per il settore agroalimentare” nella forma della sovvenzione diretta a fronte di una spesa ammessa di complessivi euro 10,5 mln oltre ad iva e quindi per una spesa complessiva di euro 12,4 mln, la Società nel corso dell'esercizio 2025, sino alla data di redazione della presente relazione, ha completato le seguenti attività:

- Pubblicazione di un Bando Europeo, attraverso la Stazione Unica Appaltante della Provincia di Rimini, per l'appalto integrato della progettazione esecutiva e l'esecuzione dei lavori edili ed impiantistici oggetto di contributo PNRR - base d'asta 9,094 mln oltre ad iva;
- Ottenimento dal Comune di Rimini del permesso a costruire sulla base dei Progetti di Fattibilità Tecnica ed Economica predisposti nell'esercizio 2024;
- Aggiudicazione dell'appalto integrato al R.T.I. tra le Società ZINI ELIO S.r.l. di Bologna e IMPRESA MATTEI LAVORI EDILI STRADALI S.R.L. di Rimini con ribasso sull'importo dei lavori e della progettazione esecutiva di complessivi Euro 400.002 (base d'asta 9.094.433);
- Accoglimento della richiesta di anticipazione del contributo PNRR presentata dalla Società ad Invitalia SpA nel mese di dicembre 2024 ed erogazione nel corrente mese di luglio, della somma di Euro 3.000.000 sul conto corrente della Società dedicato alle operazioni PNRR;
- Sottoscrizione del contratto di appalto con il R.T.I. aggiudicatario con previsione di conclusione dei lavori entro il termine di 180 giorni dal loro inizio;
- Aggiudicazione dell'appalto per l'incarico di Direzione Lavori e Coordinamento della Sicurezza al R.T.P. costituito tra lo Studio Open Project Srl e Polistudio Srl, con ribasso sull'importo delle prestazioni di complessivi Euro 51.571 (base d'asta 245.577).

L'inizio dei lavori da parte del R.T.I. tra le Società ZINI ELIO S.r.l. di Bologna e IMPRESA MATTEI LAVORI EDILI STRADALI S.R.L. di Rimini è prevedibile entro la fine del mese di novembre, con uno slittamento di circa due mesi rispetto ai termini convenuti a causa del notevole ritardo accumulato dal R.T.I. nella predisposizione del Progetto Esecutivo; tale ritardo, imputabile esclusivamente alla RTI comporterà per la stessa un maggiore sforzo in sede di realizzazione in quanto le prescrizioni del PNRR, come noto, prevedono la conclusione dei lavori entro il termine ultimo del 30 giugno 2026 a pena di revoca del contributo concesso.

Il contributo riconosciuto dal PNRR pari ad un massimo di euro 10 mln maturerà in tre stati di avanzamento lavori, i primi due si prevede che matureranno nel corso del primo e del secondo trimestre 2026 mentre il terzo si prevede che maturerà nel corso terzo trimestre 2026; conseguentemente si prevede di incassare l'intero contributo, suddiviso in tre tranches, entro il 31 dicembre 2026.

Quanto sopra descritto trova evidenza contabile tra le immobilizzazioni materiali in corso iscritte nello **Stato Patrimoniale del Bilancio di Previsione (allegato 1)** nonché nel Rendiconto **Finanziario (allegato 3)** della presente relazione illustrativa.

5) Sviluppo iniziative di promozione dell'agroalimentare sui mercati internazionali e del recupero alimentare ai fini della solidarietà sociale

A seguito della promulgazione della Legge Regionale del 28 dicembre 2023, che all'art. 16 promuove il “*Sostegno ad azioni e progetti di promozione delle eccellenze agroalimentari dell'Emilia-Romagna e di solidarietà sociale*”, i quattro centri della Rete di Imprese Emilia-Romagna Mercati hanno elaborato il Piano Strategico Triennale 2024–2026.

In coerenza con gli indirizzi dell'Unione Europea in materia di **gestione delle eccedenze ortofrutticole** e di riduzione dei costi di trasporto e logistica, la Rete si propone come infrastruttura di riferimento per la concentrazione e la distribuzione dei prodotti agroalimentari regionali.

Obiettivi principali

- Ottimizzare la concentrazione dell'offerta di prodotti ortofrutticoli in Emilia-Romagna, migliorando l'efficienza del sistema logistico regionale.
- Ridurre i costi di trasporto attraverso la prossimità degli hub logistici alle OP e AOP.

- Favorire l'incontro tra domanda e offerta tra produttori e enti caritativi, facilitando la redistribuzione delle eccedenze alimentari.
- Rafforzare la tracciabilità e la digitalizzazione dei flussi informativi, tramite piattaforme integrate che consentano il monitoraggio dei prodotti, la riduzione degli sprechi e la trasparenza delle operazioni.
- Valorizzare la qualità dei prodotti, includendo valutazioni sulle proprietà nutrizionali e sul contributo al fabbisogno alimentare.

Internazionalizzazione e promozione

Nell'ambito della promozione sui mercati internazionali, il Piano prevede la partecipazione annuale a fiere di settore – come Fruit Logistica (Berlino), Fruit Attraction (Madrid), Macfrut (Rimini) e Seafood (Barcellona) – e l'adesione a missioni istituzionali nei mercati di maggiore attrattività.

Le attività saranno accompagnate da iniziative di comunicazione e promozione, con la realizzazione di materiali dedicati in formato cartaceo e digitale.

Sviluppo e potenziamento dei servizi

La Rete intende consolidare e ampliare i propri servizi di supporto alla commercializzazione, capitalizzando l'esperienza acquisita e attivando investimenti mirati in organizzazione, logistica e market intelligence.

Le azioni si concentreranno su aree geografiche prioritarie ad alto potenziale per l'agroalimentare italiano: Emirati Arabi Uniti, Singapore e mercati del Nord Europa.

In tali mercati, la Rete mira a:

- Attivare partnership con operatori logistici specializzati;
- Condurre attività di analisi di mercato;
- Sviluppare la commercializzazione diretta dei prodotti ortofrutticoli regionali.

6) Prosecuzione ed ampliamento del progetto avviato nel 2025 con le scuole primarie della Provincia di Rimini

Forti degli apprezzamenti ricevuti nelle precedenti edizioni e in risposta alla grande richiesta da parte della dirigenza scolastica delle scuole del territorio, siamo lieti di annunciare la terza edizione del Progetto "Scuola con Gusto".

L'iniziativa, che continua a riscuotere un notevole successo, ha visto quest'anno un'ulteriore crescita nel numero di partecipanti, coinvolgendo 404 studenti provenienti da diversi istituti del circondario.

Scuole partecipanti

Le classi coinvolte appartengono ai seguenti plessi scolastici:

- "Maria Teresa di Calcutta", "Decio Raggi", "Federico Fellini" e "A. Frank" – Rimini
- "Pascucci" – Santarcangelo
- "Marino della Pasqua" – San Bartolo
- "Luigi Ricci" – San Vito
- "Carla Ronci" – Torre Pedrera
- "M. Zoebeli" – Santa Giustina

Le visite degli studenti al Centro Agro Alimentare Riminese sono previste per il mese di dicembre 2025, con successive sessioni programmate nei mesi di marzo e aprile 2026.

L'obiettivo principale del progetto è promuovere una maggiore consapevolezza alimentare nei bambini della scuola primaria, incoraggiando comportamenti e scelte nutrizionali sane attraverso esperienze pratiche, ludiche ed educative.

Gli attori principali di questa iniziativa sono:

- IAL – Scuola Alberghiera e di Ristorazione di Riccione, che guiderà gli alunni alla scoperta di una varietà di alimenti sani, introducendoli ai diversi sapori, aromi e consistenze. Attraverso attività laboratoriali – come la preparazione di snack gustosi e di bevande nutrienti – gli studenti saranno coinvolti in modo diretto e stimolante.

- Una nutrizionista specializzata, che proporrà giochi educativi e sensoriali per approfondire l'importanza di una dieta equilibrata. I bambini potranno così assaporare, manipolare e riconoscere i prodotti ortofrutticoli, imparando in maniera divertente il valore di un'alimentazione sana e variata.

Il Progetto "Scuola con Gusto" si conferma un'esperienza formativa di grande valore, capace di unire educazione, salute e sostenibilità.

Grazie alla collaborazione tra scuole, professionisti del settore alimentare e istituzioni locali, continuiamo a trasmettere ai più piccoli la cultura del cibo buono, sano e consapevole, ponendo le basi per cittadini più attenti e responsabili.

7) **Razionalizzazione Pad. 2 – logistica a seguito della realizzazione del nuovo fabbricato destinato ad ospitare la piattaforma del mercato ittico**

CAAR, nell'ambito del finanziamento del PNRR, ha in programma la realizzazione di un nuovo fabbricato, denominato Padiglione 4, destinato a sostituire l'attuale area che richiede frequenti interventi di adeguamento normativo.

La costruzione del nuovo edificio consentirà di conseguire i seguenti obiettivi principali:

- trasferimento degli operatori in una struttura moderna e conforme alle più recenti normative di settore.
- riorganizzazione funzionale del sito CAAR, riservando l'attuale Padiglione 2 interamente alle attività logistiche, così da creare poli distinti e specializzati: ittico, ortofrutta, logistica e cash & carry. Saranno inoltre annesse celle frigorifere a servizio delle diverse aree.
- miglioramento dell'efficienza energetica e della sostenibilità ambientale, grazie alla costruzione di un fabbricato meno energivoro e all'utilizzo di celle frigorifere ad alto rendimento.
- ottimizzazione dei controlli sulla sicurezza alimentare, mediante l'introduzione di un moderno sistema di digitalizzazione dei processi di verifica e monitoraggio.

Il completamento del nuovo fabbricato è previsto per la fine di giugno 2026. Successivamente si procederà con le fasi di collaudo, mentre il trasferimento delle attività potrà avvenire negli ultimi mesi del 2026.

Parallelamente, CAAR avvierà le trattative con le imprese interessate alla locazione degli spazi che risulteranno liberi, con priorità alla ditta che attualmente occupa la maggior parte del Padiglione 2. L'obiettivo è predisporre per tempo la riorganizzazione dell'area ex ittico, in funzione delle esigenze del nuovo conduttore, anticipando anche le eventuali pratiche autorizzative necessarie.

Gli oneri relativi alle opere di sistemazione delle aree liberate e riorganizzate sono previsti per la prima parte del 2027.

Bilancio di Previsione 2026 - analisi dei principali elementi

Stato Patrimoniale – Allegato 1

Le **Immobilizzazioni Materiali** passano da un valore stimato (lordo da ammortamenti) di Euro 44,4 mln nel 2025 ad Euro 52,4 mln nel 2026 con incremento di Euro 8 mln a seguito della capitalizzazione dei seguenti principali investimenti:

- immobilizzazioni materiali su immobili ed impianti esistenti	euro	140.000
- immobilizzazioni in corso progettazione e opere nuovi fabbricati e imp.ti	euro	280.000
- immobilizzazioni in corso progettazione, opere, e oneri diversi Bando PNRR	euro	7.596.000

Le **Disponibilità liquide** passano da un valore stimato di Euro 1.242.927 nel 2025 ad Euro 330.558 nel 2026, il decremento di euro 912.369 risulta determinato dai flussi finanziari riportati nel Rendiconto finanziario (**Allegato 3**) a cui si fa rinvio.

I **Debiti** passano da un valore stimato di Euro 7.375.063 nel 2025 ad Euro 3.836.532 nel 2026, evidenziando un decremento di Euro 3.538.531 principalmente dovuto:

- dal rimborso ad Invitalia SpA della somma di Euro 3.000.000, ricevuta a titolo di anticipo contributi PNRR

nell'esercizio 2025, che avverrà nel corso dell'esercizio 2026 attraverso compensazione con i contributi maturati a stato di avanzamento lavori delle opere previste.

- dal rimborso delle quote capitale dei finanziamenti bancari in essere per la somma complessiva di euro 526.831.

Tra i debiti sono inoltre iscritti i seguenti finanziamenti bancari:

- **mutuo ipotecario contratto con Credit Agricole** per complessivi euro 6.000.000 della durata di anni ventiquattro, tasso variabile 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 31.12.2025 il residuo debito in linea capitale risulterà pari ad Euro 2.638.855 e alla data del 31.12.2026 risulterà pari ad Euro 2.380.680 a seguito del rimborso delle due ordinarie rate semestrali per complessivi euro 258.175 in quota capitale.
- **mutuo ipotecario contratto con Romagna Banca** per complessivi euro 1.300.000 della durata di anni quindici, tasso fisso e scadenza al 19.02.2039, finanziamento acceso nell'esercizio 2024 per l'acquisto di un'area di mq. 50.717 per la successiva realizzazione di un nuovo fabbricato da adibire a piattaforma logistica e di stoccaggio temporaneo a temperatura controllata di prodotti deperibili.
Alla data del 31.12.2025 il residuo debito in linea capitale risulterà pari ad Euro 1.181.370 e alla data del 31.12.2026 risulterà pari ad Euro 1.112.715 a seguito del rimborso delle dodici rate mensili per complessivi euro 68.655 in quota capitale.
- **mutuo chirografario contratto con Romagna Banca** per un plafond complessivo di euro 3.000.000 della durata di anni tre, tasso variabile e scadenza al 27.10.2028 a sostegno della realizzazione degli interventi agevolati dai contributi PNRR con estinzione prevista in una o più tranches.
Alla data del 31.12.2025 il finanziamento risulterà erogato per la somma di Euro 200.000, nel corso dell'esercizio 2026 se ne prevede l'integrale erogazione fino alla concorrenza di euro 3.000.000 e alla data del 31.12.2026 se ne prevede l'integrale rimborso a seguito del ricevimento dei contributi PNRR e dell'l.v.a. richiesta a rimborso.

Come risultante dal **Rendiconto Finanziario (allegato 3)** nell'esercizio 2026 non risulterà necessario accedere ad ulteriori forme di finanziamento per la realizzazione di tutte le attività programmate.

La posizione finanziaria netta stimata al 31.12.2025 è pari ad euro - 2,8 mln e quella stimata al 31.12.2026 è pari ad euro - 3,2 mln con un incremento di - 0,4 mln principalmente derivante dalla riduzione della liquidità disponibile della Società in quanto utilizzata a sostegno degli investimenti programmati.

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 2025 (+ 274.745) che nel previsionale 2026 (+286.037) così come i rispettivi risultati netti d'esercizio (utile netto di euro 50.722 nel 2024 e utile netto di euro 66.470 nel 2025).

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 3.024.865 nel 2025 ad euro 3.017.521 nel 2026 rilevando un decremento di euro 7.344.

Valore della produzione	2026	2025	Var.
Ricavi vendite	2.785.632	2.754.801	+ 30.831
Ricavi diversi	45.641	83.689	- 38.048
Contributi e/capitale	186.248	186.375	- 127
Totale valore produzione	3.017.521	3.024.865	- 7.344

I ricavi della gestione caratteristica iscritti nella voce A1 (canoni di locazione e fornitura di servizi) iscritti nel 2025 per euro 2.754.801 evidenziano un incremento complessivo pari ad euro 30.831 per lo più determinato dai ricavi da locazione che registrano nel 2026 un incremento di circa euro 22.000.

I ricavi derivanti dalla vendita di abbonamenti e tickets di ingresso al Caar sono iscritti nel 2025 per euro 201.000 (secondo anno di applicazione delle tariffe in misura piena) e confermati in euro 202.000 per l'esercizio 2026.

Il sistema di controllo accessi, avviato dal 1° gennaio 2023, ha determinato tale nuova fonte stabile di ricavo a sostegno del conto economico della Società.

Gli altri ricavi iscritti nella voce A5 evidenziano una riduzione di euro 38.048 principalmente dovuta al conseguimento nel 2025 di ricavi di natura straordinaria quali rimborsi assicurativi e sopravvenienze attive. Senza variazioni di rilievo i Contributi in conto capitale in quanto correlati alla dinamica degli ammortamenti dei fabbricati originariamente realizzati e beneficiari dei contributi.

Costi della Produzione

I Costi della produzione passano da un valore stimato 2025 di Euro 2.750.120 ad Euro 2.731.484 nel 2026 evidenziando un decremento di euro 18.636.

Costi della produzione	2026	2025	Var.
Acquisto di merce	0	1.019	-1.019
Servizi	1.312.144	1.326.162	- 14.018
Personale	437.940	421.001	+ 16.939
Ammortamenti	731.000	706.164	+ 24.836
Acc.to F.do Sval.ne crediti	0	54.710	- 54.710
Oneri diversi di gestione	250.400	241.064	+ 9.336
Totale costi produzione	2.731.484	2.750.120	- 18.636

Per quanto attiene ai costi del personale non sono previste nel 2026 variazioni all'attuale pianta organica costituita da sette dipendenti di cui un Dirigente, quattro Impiegati e due Operai. L'incremento del costo del personale rispetto all'esercizio precedente è principalmente dovuto dall'applicazione degli adeguamenti previsti dal rinnovo del CCNL applicato.

Proventi e oneri finanziari

Il saldo negativo tra *Proventi Finanziari* e *Oneri finanziari* passa da un valore stimato 2025 di euro – 162.323 ad un valore stimato per il 2026 di euro – 169.567 con un incremento pari ad euro 7.244.

Proventi e oneri finanziari	2026	2025	Var.
Proventi finanziari	20	20.263	-20.243
Oneri finanziari:			
Interessi Passivi su mutui ipo.	148.400	167.156	- 18.756
Altri oneri finanziari	21.187	15.430	+ 5.757
Totale oneri finanziari	169.587	182.586	- 12.999
Saldo proventi/oneri fin.	(169.567)	(162.323)	+ 7.244

La variazione in incremento del saldo negativo della gestione finanziaria è determinata dalla stima di una modesta riduzione del tasso variabile applicato alle rate del mutuo in essere concesso da Credit Agricolè, dalla rilevazione per competenza degli oneri sostenuti per la concessione del finanziamento chirografario di euro 3.000.000 unitamente alla mancata (prudenziale) rilevazione di proventi finanziari sulla giacenza media di disponibilità liquide.

Non sono stati previsti a conto economico gli interessi passivi che matureranno sul mutuo chirografario di Euro 3.000.000, in quanto, come precisato nel commento alla voce Immobilizzazioni, se ne prevede la capitalizzazione per un valore - nell'esercizio 2026 - pari ad Euro 67.000, essendo oneri finanziari riferiti a linea di credito espressamente dedicata alla costruzione/acquisto di immobilizzazioni, e quindi direttamente imputabile ai beni stessi, nel rispetto di quanto previsto dal Principio Contabile n. 16 emanato dall'O.I.C..

Imposte sul reddito d'esercizio

Imposte sul reddito d'esercizio	2026	2025	Var.
Imposta IRES corrente	31.000	42.000	-11.000
Imposta IRAP corrente	19.000	19.700	- 700
TOTALE	50.000	61.700	-11.700

Le imposte sono state stimate sia per l'esercizio 2025 che per il 2026 in base alla normativa vigente e sono costituite dall'IRES e dall' IRAP.

OBIETTIVO SUL COMPLESSO DELLE SPESE DI FUNZIONAMENTO DELLA SOCIETA' A CONTROLLO PUBBLICO DEL COMUNE DI RIMINI "C.A.A.R. - CENTRO AGRO-ALIMENTARE RIMINESE S.P.A. CONSORTILE"

Ai sensi di quanto previsto dalle disposizioni di legge vigenti (1), alla "società a controllo pubblico" (come definita dalle disposizioni di legge vigenti) (2) "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 approvati (5).

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 2025:

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 2023	CONSUNTIVO 2024	PRE-CONSUNTIVO 2025	MEDIA 2023/2024/2025	PREVISIONE 2026
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	2.522.150,00	2.590.529,00	2.750.120,00	2.620.933,00	2.731.484,00
COSTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA	- 143.627,00	- 133.620,00	- 199.172,98	- 158.806,66	- 205.000,00
COSTI PER SERVIZI COMUNI	- 651.520,00	- 656.530,00	- 705.910,00	- 671.320,00	- 714.753,00
AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	- 697.357,00	- 751.466,00	- 760.874,00	- 736.565,67	- 731.000,00
SPESE DI FUNZIONAMENTO	1.029.646,00	1.048.913,00	1.084.163,02	1.054.240,67	1.080.731,00
DI CUI COSTO DEL PERSONALE	378.426,00	399.882,00	421.001,00	399.769,67	437.940,00
DI CUI ALTRE SPESE DI FUNZIONAMENTO	651.220,00	649.031,00	663.162,02	654.471,01	642.791,00
VALORE DELLA PRODUZIONE	2.869.431,00	2.913.069,00	3.024.865,00	2.935.788,33	3.017.521,00
CONTRIBUTI IN CONTO IMPIANTI	- 186.662,00	- 186.248,00	- 186.375,00	- 186.428,33	- 186.248,00
VALORE DELLA PRODUZIONE NETTO	2.682.769,00	2.726.821,00	2.838.490,00	2.749.360,00	2.831.273,00
INCIDENZA SPESE DI FUNZIONAMENTO SU VALORE DELLA PRODUZIONE	38,38	38,47	38,20	38,34	38,17
	limite spese di funzionamento 2026 ipotesi con % media				1.085.650,17
	spese di funzionamento 2025 DA PREVISIONALE 2025				1.080.731,00
	delta minori i spese funzionamento rispetto a obiettivo				- 4.919,17
	delta percentuale				- 0,17

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 2025 pari al 38,34%, il medesimo rapporto determinato con i dati previsionali 2026 si attesta al 38,17% **pertanto l'obiettivo previsionale risulta perseguito.**

Conclusioni

L'esercizio 2026 è caratterizzato dalla stabilità di proventi ed oneri della gestione ordinaria nonché da una attività di investimento di natura straordinaria conseguente alla realizzazione degli investimenti in c/capitale previsti dal PNRR di cui la Società è riuscita a cogliere l'importante opportunità.

Si ricorda ai Soci che dall'emanazione della Legge 41/1986, che aveva erogato sia contributi in conto capitale che in conto interessi per la costruzione dei Centri Agroalimentari, il settore non ha più beneficiato di contributi statali.

Dalle opere previste deriverà un miglioramento tecnico della struttura, una maggiore sostenibilità ambientale della stessa dovuta all'efficientamento dell'organizzazione logistica e dalla riduzione dei consumi energetici, nonché la realizzazione di ulteriori fonti di ricavo per la locazione di nuovi spazi rivenienti dalla realizzazione del nuovo Padiglione n. 4 dedicato al trasferimento degli operatori del mercato ittico attualmente insediati nel Pad. 2, contemperando tali nuove attività con il mantenimento dell'equilibrio economico e finanziario della Società.

Il risultato economico previsto per l'esercizio 2026 è costituito da un **utile netto di euro 66.470.**

Rimini, 12 novembre 2025

Il Presidente **Moreno**
(Moreno Rignacci)



12.11.2025
17:19:47
GMT+01:00