

CENTRO AGRO-ALIMENTARE TORINO S.C.P.A.**Bilancio di esercizio al 31/12/2019**

Dati Anagrafici	
Sede in	GRUGLIASCO
Codice Fiscale	05841010019
Numero Rea	TORINO739122
P.I.	05841010019
Capitale Sociale Euro	34.350.763,89 i.v.
Forma Giuridica	SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO)	829930
Società in liquidazione	no
Società con Socio Unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	
Appartenenza a un gruppo	no
Denominazione della società capogruppo	
Paese della capogruppo	
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Bilancio al 31/12/2019

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	31/12/2019	31/12/2018
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) Costi di impianto e di ampliamento	292	2.082
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	1.764	2.165
7) Altre	14.040	8.320
Totale immobilizzazioni immateriali	16.096	12.567
II - Immobilizzazioni materiali		
1) Terreni e fabbricati	34.837.260	35.770.930
2) Impianti e macchinario	198.076	150.099
3) Attrezzature industriali e commerciali	2.695	3.928
4) Altri beni	30.265	23.366
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	17.737	0
Totale immobilizzazioni materiali	35.086.033	35.948.323
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) Partecipazioni in		
d-bis) Altre imprese	1.500	1.000
Totale partecipazioni (1)	1.500	1.000
Totale immobilizzazioni finanziarie (III)	1.500	1.000
Totale immobilizzazioni (B)	35.103.629	35.961.890
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I) Rimanenze		
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo	20.697	20.723
Totale rimanenze	20.697	20.723
II) Crediti		
1) Verso clienti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	601.835	676.506
Totale crediti verso clienti	601.835	676.506
5-bis) Crediti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	123.829	13.904
Esigibili oltre l'esercizio successivo	742.865	0
Totale crediti tributari	866.694	13.904
5-quater) Verso altri		
Esigibili entro l'esercizio successivo	2.243	0
Esigibili oltre l'esercizio successivo	200	200
Totale crediti verso altri	2.443	200
Totale crediti	1.470.972	690.610
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV - Disponibilità liquide		
1) Depositi bancari e postali	4.785.400	4.506.794
3) Danaro e valori in cassa	14.848	15.894

Totale disponibilità liquide	4.800.248	4.522.688
Totale attivo circolante (C)	6.291.917	5.234.021
D) RATEI E RISCONTI	144.324	137.571
TOTALE ATTIVO	41.539.870	41.333.482

STATO PATRIMONIALE

PASSIVO	31/12/2019	31/12/2018
A) PATRIMONIO NETTO		
I - Capitale	34.350.764	34.350.764
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	9.120	4.030
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva da riduzione capitale sociale	54.403	54.403
Varie altre riserve	0	2
Totale altre riserve	54.403	54.405
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-424.618	-521.328
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	64.655	101.800
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	34.054.324	33.989.671
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
4) Altri	1.854.205	1.248.845
Totale fondi per rischi e oneri (B)	1.854.205	1.248.845
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	176.362	149.621
D) DEBITI		
4) Debiti verso banche		
Esigibili entro l'esercizio successivo	587.679	573.258
Esigibili oltre l'esercizio successivo	2.502.320	3.089.999
Totale debiti verso banche (4)	3.089.999	3.663.257
7) Debiti verso fornitori		
Esigibili entro l'esercizio successivo	1.164.860	1.097.294
Totale debiti verso fornitori (7)	1.164.860	1.097.294
12) Debiti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	29.632	96.429
Totale debiti tributari (12)	29.632	96.429
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
Esigibili entro l'esercizio successivo	28.065	24.990
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale (13)	28.065	24.990
14) Altri debiti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	252.357	225.643
Esigibili oltre l'esercizio successivo	776.975	726.479
Totale altri debiti (14)	1.029.332	952.122
Totale debiti (D)	5.341.888	5.834.092
E) RATEI E RISCONTI	113.091	111.253
TOTALE PASSIVO	41.539.870	41.333.482

CONTO ECONOMICO

	31/12/2019	31/12/2018
A) VALORE DELLA PRODUZIONE:		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.853.291	5.900.620
5) Altri ricavi e proventi		
Contributi in conto esercizio	500	0
Altri	1.174.059	1.320.480
Totale altri ricavi e proventi	1.174.559	1.320.480
Totale valore della produzione	7.027.850	7.221.100
B) COSTI DELLA PRODUZIONE:		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	44.742	41.555
7) Per servizi	4.019.884	3.983.446
8) Per godimento di beni di terzi	10.039	9.790
9) Per il personale:		
a) Salari e stipendi	447.945	281.753
b) Oneri sociali	146.615	93.078
c) Trattamento di fine rapporto	27.198	18.678
e) Altri costi	2.045	2.110
Totale costi per il personale	623.803	395.619
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	6.622	8.958
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.037.663	1.038.836
d) Svalutazione crediti attivo circolante e disponibilità liquide	9.432	143.375
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.053.717	1.191.169
11) Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	26	224
12) Accantonamenti per rischi	815.479	1.087.000
14) Oneri diversi di gestione	255.024	199.192
Totale costi della produzione	6.822.714	6.907.995
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	205.136	313.105
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
16) Altri proventi finanziari:		
d) Proventi diversi dai precedenti		
Altri	26.269	24.034
Totale proventi diversi dai precedenti	26.269	24.034
Totale altri proventi finanziari	26.269	24.034
17) Interessi e altri oneri finanziari		
Altri	94.553	105.444
Totale interessi e altri oneri finanziari	94.553	105.444
Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+-17-bis)	-68.284	-81.410
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE:		
Totale rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18-19)	0	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D)	136.852	231.695
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
Imposte correnti	72.197	129.895
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	72.197	129.895
21) UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	64.655	101.800

RENDICONTO FINANZIARIO		
(FLUSSO REDDITUALE CON METODO INDIRECTO)		
	31/12/2019	31/12/2018
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	64.655	101.800
Imposte sul reddito	72.197	129.895
Interessi passivi/(attivi)	68.284	81.410
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	(1.106)
1. Utile / (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	205.136	311.999
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Accantonamenti ai fondi	815.479	1.105.245
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.044.285	1.047.794
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazioni monetarie	0	0
Altre rettifiche in aumento / (in diminuzione) per elementi non monetari	9.432	143.375
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	1.869.196	2.296.414
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	2.074.332	2.608.413
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	26	225
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	65.239	(192.011)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	67.566	19.723
Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi	(6.753)	8.983
Incremento/(Decremento) ratei e risconti passivi	1.838	16.365
Altri decrementi / (Altri incrementi) del capitale circolante netto	(913.742)	(822.282)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(785.826)	(968.997)
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	1.288.506	1.639.416
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	(68.284)	(81.410)
(Imposte sul reddito pagate)	0	0
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	(183.378)	(326.583)
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
Totale altre rettifiche	(251.662)	(407.993)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	1.036.844	1.231.423
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
(Investimenti)	(175.373)	(68.245)
Disinvestimenti	0	2.808
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>		
(Investimenti)	(10.151)	(10.401)
Disinvestimenti	0	0
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>		
(Investimenti)	(500)	0
Disinvestimenti	0	0

<i>Attività finanziarie non immobilizzate</i>		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	0
Flusso finanziario dell'attività d'investimento (B)	(186.024)	(75.838)
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	14.421	14.067
Accensione finanziamenti	0	0
(Rimborso finanziamenti)	(587.679)	(573.258)
<i>Mezzi propri</i>		
Aumento di capitale a pagamento	0	4
(Rimborso di capitale)	(2)	0
Cessione (Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(573.260)	(559.187)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	277.560	596.398
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio		
Depositi bancari e postali	4.506.794	3.915.570
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	15.894	10.720
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	4.522.688	3.926.290
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	4.785.400	4.506.794
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	14.848	15.894
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	4.800.248	4.522.688
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

Nota Integrativa al bilancio di esercizio al 31/12/2019

PREMESSA

Il bilancio chiuso al **31/12/2019** costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa, è stato redatto in conformità alle norme disposte dal Decreto Legislativo 9 aprile 1991, n. 127, integrato dalle modifiche introdotte dal Decreto Legislativo 17 gennaio 2003, n. 6 e dal Decreto Legislativo 18 agosto 2015, n. 139, e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Società ed il risultato economico dell'esercizio.

Il presente bilancio è inoltre corredato dalla Relazione sulla Gestione precedentemente esposta.

Gli schemi di bilancio sono redatti in conformità alle disposizioni degli art. 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis, 2425 ter del Codice Civile. I valori esposti sono espressi in unità di Euro.

La nota integrativa contiene le informazioni richieste dagli art. 2427 e 2427 bis del Codice Civile.

I valori esposti sono espressi in migliaia di Euro, se non diversamente specificato nel commento della rispettiva voce di bilancio.

Le voci non espressamente riportate negli schemi si intendono a saldo zero, sia nel bilancio dell'esercizio in chiusura, sia in quello precedente.

PRINCIPI DI REDAZIONE E DI VALUTAZIONE

Il bilancio d'esercizio al **31/12/2019** è stato redatto in conformità alla normativa del Codice Civile, interpretata ed integrata dai principi contabili elaborati e revisionati dall'Organismo Italiano di Contabilità ("OIC").

Come previsto dagli art. 2423 e 2423 bis del Codice Civile, il bilancio d'esercizio è stato redatto nella prospettiva della continuazione dell'attività, secondo i principi generali della prudenza, della competenza e della rilevanza, nonché tenendo conto della prevalenza della sostanza dell'operazione o del contratto.

I criteri applicati nella valutazione delle voci del bilancio e nelle rettifiche di valore sono rimasti costanti rispetto all'esercizio precedente e conformi alle disposizioni del Codice Civile, principalmente contenuti nell'art. 2426, anche seguito dell'emanazione da parte dell'Organismo Italiano di Contabilità ("OIC") degli emendamenti ai principi contabili applicati a partire dal 1 gennaio 2016.

Prospettiva della continuità aziendale

Per quanto concerne tale principio, la valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata nella prospettiva della continuità aziendale e quindi tenendo conto del fatto che l'azienda costituisce un complesso economico funzionante, destinato, almeno per un prevedibile arco di tempo futuro (12 mesi dalla data di riferimento di chiusura del bilancio), alla produzione di reddito.

Nella valutazione prospettica circa il presupposto della continuità aziendale, non sono emerse significative incertezze.

CASI ECCEZIONALI EX ART. 2423, QUINTO COMMA DEL CODICE CIVILE

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

CAMBIAMENTI DI PRINCIPI CONTABILI

Non si sono verificati cambiamenti di principi contabili nell'esercizio.

CORREZIONE DI ERRORI RILEVANTI

Non sono emersi nell'esercizio errori rilevanti commessi in esercizi precedenti.

PROBLEMATICHE DI COMPARABILITÀ E ADATTAMENTO

Non ci sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadano sotto più voci dello schema di bilancio.

CRITERI DI VALUTAZIONE APPLICATI

Vengono di seguito illustrati i più significativi criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio in commento.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione interna, inclusi tutti gli oneri accessori di diretta imputazione, e sono sistematicamente ammortizzate in quote costanti in relazione alla residua possibilità di utilizzazione del bene.

Per i beni acquistati da terzi, il costo di acquisto è rappresentato dal prezzo pagato, aumentato degli oneri accessori sostenuti fino alla data in cui il bene può essere utilizzato.

Nel caso di cespiti acquisiti mediante conferimento o incorporazione, il bene viene iscritto in bilancio al valore di apporto stabilito negli atti sulla base delle risultanze peritali.

Per i beni realizzati in economia, il costo di produzione comprende tutti i costi direttamente imputabili al bene, nonché i costi generali di produzione, per la quota ragionevolmente imputabile al cespite, relativi al periodo di fabbricazione e fino al momento in cui il cespite è pronto per l'uso.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi ai beni acquisiti e sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione al netto dei relativi fondi di ammortamento, inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione, dei costi indiretti inerenti la produzione interna, nonché degli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione interna sostenuti nel periodo di fabbricazione e fino al momento nel quale il bene può essere utilizzato.

Per i beni acquistati da terzi, il costo di acquisto è rappresentato dal prezzo pagato, aumentato degli oneri accessori sostenuti fino alla data in cui il bene può essere utilizzato.

Nel caso di cespiti acquisiti mediante conferimento o incorporazione, il bene viene iscritto in bilancio al valore di apporto stabilito negli atti sulla base delle risultanze peritali.

Per i beni costruiti in economia, il costo di produzione comprende tutti i costi direttamente imputabili al bene, nonché i costi generali di produzione, per la quota ragionevolmente imputabile al cespite, relativi al periodo di fabbricazione e fino al momento in cui il cespite è pronto per l'uso.

I costi di manutenzione ordinaria sono rilevati a conto economico nell'esercizio in cui sono sostenuti.

I costi sostenuti per migliorie e spese incrementative, inclusi i costi di manutenzione straordinaria, così come i costi per migliorie su beni di terzi separabili dai beni stessi, che producono un aumento significativo e misurabile di capacità, di produttività o di sicurezza dei cespiti ovvero ne prolunghino la vita utile, rientrano

tra i costi capitalizzabili e sono imputati ad incremento del valore dei beni cui si riferiscono, nei limiti del valore recuperabile del bene stesso.

Il valore dei cespiti comprende i costi derivanti dall'esercizio di opzioni di riscatto di beni precedentemente posseduti in leasing.

Immobilizzazioni finanziarie ed attività finanziarie non immobilizzate

Partecipazioni

Rappresentano investimenti nel capitale di altre imprese e consistono in partecipazioni in imprese controllate e collegate, così come definite dall'art. 2359 del Codice Civile, nonché da partecipazioni in imprese controllanti, in imprese sottoposte al controllo delle controllanti ed in altre imprese.

Esse sono valutate con il criterio del costo, rappresentato dal prezzo di acquisto, dalle somme versate per la sottoscrizione o dal valore attribuito ai beni conferiti, comprensivi di oneri accessori.

Le partecipazioni, qualora destinate a permanere durevolmente nel patrimonio della società, sono iscritte in bilancio tra le immobilizzazioni finanziarie.

Le partecipazioni sono sottoposte a verifica al fine di accertare le condizioni economico-patrimoniali delle società partecipate. Tali analisi sono determinate essenzialmente sulla base dei patrimoni netti delle partecipate desumibili dall'ultimo bilancio redatto secondo i principi contabili italiani.

Se dal confronto tra il costo e la corrispondente frazione di patrimonio netto emerge una perdita durevole di valore viene effettuata la svalutazione; di norma il costo viene ridotto nel caso in cui le partecipate abbiano conseguito perdite o abbiano altrimenti manifestato perdite nel loro valore e non siano prevedibili nell'immediato futuro utili o altri favorevoli eventi di entità tale da assorbire le perdite.

Il valore originario viene ripristinato negli esercizi successivi se vengono meno i motivi che ne hanno determinato la svalutazione effettuata.

Le partecipazioni che non costituiscono immobilizzazioni sono iscritte al minor valore tra il costo di acquisto e il valore di presunto realizzo desunto dall'andamento del mercato.

Rimanenze

Le rimanenze sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi ai beni acquisiti e sono iscritte al minore tra il costo di acquisto o di produzione ed il valore di presumibile realizzo desumibile dall'andamento del mercato.

Il costo di acquisto comprende gli oneri accessori e gli altri costi direttamente attribuibili ai beni acquistati ed è rettificato

da sconti e abbuoni. Il costo di produzione comprende i costi direttamente attribuibili e la quota ragionevolmente imputabile dei costi indiretti di produzione, sostenuti nelle varie fasi di trasformazione industriale, tenendo conto della normale capacità produttiva della società.

In particolare, i metodi di determinazione del costo delle diverse tipologie di rimanenze sono i seguenti: il magazzino delle materie prime, sussidiarie e di consumo è valutato con il metodo LIFO.

Crediti

I crediti sono classificati nell'attivo immobilizzato ovvero nell'attivo circolante sulla base della destinazione / origine degli stessi rispetto all'attività ordinaria, e sono iscritti al valore di presunto realizzo.

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria, della realistica capacità del debitore di adempiere all'obbligazione nei termini contrattuali e dell'orizzonte temporale in cui, ragionevolmente, si ritiene di poter esigere il credito.

I crediti ai sensi dell'art. 2426, comma 1 numero 8 del Codice Civile sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, ad eccezione dei crediti per i quali gli effetti dell'applicazione del costo ammortizzato, ai sensi dell'art. 2423 comma 4 del Codice Civile, sono irrilevanti (scadenza inferiore ai 12 mesi).

Per il principio di rilevanza già richiamato, non sono stati attualizzati i crediti nel caso in cui il tasso d'interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non sia significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

Si è inoltre tenuto conto del '*fattore temporale*' di cui all'art. 2426, comma 1 numero 8, operando l'attualizzazione dei crediti scadenti oltre i 12 mesi nel caso di differenza significativa tra tasso di interesse effettivo e tasso di mercato.

I crediti per i quali non è stato applicato il criterio del costo ammortizzato sono stati rilevati al valore di presumibile realizzo.

I crediti, indipendentemente dall'applicazione o meno del costo ammortizzato, sono rappresentati in bilancio al netto dell'iscrizione di un fondo svalutazione a copertura dei crediti ritenuti inesigibili, nonché del generico rischio relativo ai rimanenti crediti, basato su stime effettuate sulla base dell'esperienza passata, dell'andamento degli indici di anzianità dei crediti scaduti, della situazione economica generale, di settore e di rischio paese, nonché sui fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che hanno riflessi sui valori alla data del bilancio.

Per i crediti assistiti da garanzie si è tenuto conto degli effetti relativi all'escussione delle garanzie, e per i crediti assicurati si è tenuto conto solo della quota non coperta dall'assicurazione.

Inoltre, è stato operato uno stanziamento in uno specifico fondo rischi con riferimento alla stima, basata sull'esperienza e su ogni altro elemento utile, di resi di merci o prodotti da parte dei clienti e di sconti e abbuoni che si presume verranno concessi al momento dell'incasso.

La società si è avvalsa della facoltà prevista dall'OIC 15 di non applicare il criterio del costo ammortizzato e dell'attualizzazione per i crediti iscritti in bilancio al 31 dicembre 2015, e pertanto tali criteri sono stati applicati esclusivamente ai crediti rilevati a partire dal 1 gennaio 2016. Tali crediti sono valutati al valore di presumibile realizzo.

La voce '*Crediti tributari*' accoglie gli importi certi e determinati derivanti da crediti per i quali sia sorto un diritto di realizzo tramite rimborso o in compensazione.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate secondo i seguenti criteri:

- * i depositi bancari, i depositi postali e gli assegni (di conto corrente, circolari e assimilati), costituendo crediti, sono valutati secondo il principio generale del presumibile valore di realizzo. Tale valore, normalmente, coincide con il valore nominale, mentre nelle situazioni di difficile esigibilità è esposto lo stimato valore netto di realizzo;
- * il denaro ed i valori bollati in cassa sono valutati al valore nominale;
- * le disponibilità in valuta estera sono valutate al cambio in vigore alla data di chiusura dell'esercizio.

Ratei e risconti

I ratei ed i risconti sono determinati per definire la corretta competenza dei costi e dei ricavi cui si riferiscono. I ratei costituiscono la contropartita numeraria dell'accertamento di costi e di ricavi di competenza dell'esercizio per i quali non si sono ancora verificate le corrispondenti variazioni di disponibilità monetarie o di crediti e debiti.

I risconti rappresentano la contropartita di porzioni di costi e di ricavi non imputabili al risultato economico dell'esercizio relativo al periodo nel corso del quale si è avuta la corrispondente variazione monetaria o di crediti e debiti.

I criteri di misurazione adottati costituiscono l'applicazione del generale principio di correlazione dei costi e dei ricavi in ragione di esercizio.

I ratei attivi pluriennali sono iscritti in base al presumibile valore di realizzo. Eventuali perdite di valore sono state rilevate a conto economico nella voce B.10.d Svalutazioni di crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide.

Per i risconti attivi pluriennali la società valuta il futuro beneficio economico correlato ai costi differiti. Se tale beneficio è inferiore rispetto alla quota riscontata tale differenza è rilevata a conto economico nella voce B.10.d Svalutazioni di crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi rappresentano le passività connesse a situazioni esistenti alla data di bilancio, ma il cui verificarsi è solo probabile.

I fondi per oneri rappresentano passività certe, correlate a componenti negativi di reddito di competenza dell'esercizio, ma che avranno manifestazione numeraria nell'esercizio successivo.

Il processo di stima è operato e/o adeguato alla data di chiusura del bilancio sulla base dell'esperienza passata e di ogni elemento utile a disposizione.

In conformità con l'OIC 31 par.19, dovendo prevalere il criterio di classificazione per natura dei costi, gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri sono iscritti tra le voci dell'attività gestionale a cui si riferisce l'operazione (caratteristica, accessoria o finanziaria).

Fondi per imposte, anche differite

Accoglie le passività per imposte probabili, derivanti da accertamenti non definitivi e contenziosi in corso, e le passività per imposte differite determinate in base alle differenze temporanee imponibili, applicando l'aliquota stimata in vigore al momento in cui si ritiene tali differenze si riverteranno.

Il fondo per imposte differite accoglie, ai sensi dell'OIC 25 par. da 53 a 85, anche le imposte differite derivanti da operazioni straordinarie, rivalutazione di attività, riserve in sospensione d'imposta che non sono transitate dal conto economico ovvero dal patrimonio netto.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente e corrisponde all'effettivo impegno della Società nei confronti dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio, dedotte le anticipazioni corrisposte.

Debiti

I debiti ai sensi dell'art. 2426, comma 1 numero 8 del Codice Civile sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, ad eccezione dei debiti per i quali gli effetti dell'applicazione del costo ammortizzato, ai sensi dell'art. 2423 comma 4 del Codice Civile, sono irrilevanti (scadenza inferiore ai 12 mesi).

Per il principio di rilevanza già richiamato, non sono stati attualizzati i debiti nel caso in cui il tasso d'interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non sia significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato. Si è inoltre tenuto conto del '*fattore temporale*' di cui all'art. 2426, comma 1 numero 8, operando l'attualizzazione dei debiti scadenti oltre i 12 mesi nel caso di differenza significativa tra tasso di interesse effettivo e tasso di mercato.

I debiti per i quali non è stato applicato il criterio del costo ammortizzato sono stati rilevati al valore nominale. La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria.

I debiti originati da acquisizioni di beni sono iscritti al momento in cui sono trasferiti i rischi, gli oneri e i benefici; quelli relativi ai servizi sono rilevati al momento di effettuazione della prestazione; quelli finanziari e di altra natura al momento in cui scaturisce l'obbligazione verso la controparte.

I debiti tributari accolgono le passività per imposte certe e determinate, nonché le ritenute operate quale sostituto, e non ancora versate alla data del bilancio, e, ove la compensazione è ammessa, sono iscritti al netto di acconti, ritenute d'acconto e crediti d'imposta.

La società si è avvalsa della facoltà prevista dall' OIC 19 di non applicare il criterio del costo ammortizzato e dell'attualizzazione per i debiti iscritti in bilancio al 31 dicembre 2015, e pertanto tali criteri sono stati applicati esclusivamente ai debiti rilevati a partire dal 1 gennaio 2016. Tali debiti sono valutati al valore nominale.

Ricavi

I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono rilevati secondo il principio della competenza e sono contabilizzati al netto delle poste rettificative quali resi, sconti, abbuoni, premi, nonché delle imposte direttamente connesse alla vendita e di eventuali variazioni di stima. In particolare:

- * i ricavi per la vendita dei prodotti sono riconosciuti al momento del passaggio dei rischi sulla proprietà che generalmente coincide con la spedizione o l'arrivo a destinazione;
- * i ricavi per prestazioni di servizi sono riconosciuti al momento dell'ultimazione dei servizi o in modo continuativo nella misura in cui le connesse prestazioni sono state eseguite nel corso dell'esercizio.

Costi

I costi e le spese vengono rilevati secondo il principio della competenza e sono contabilizzati al netto delle poste rettificative quali resi, sconti, abbuoni e premi, nonché di eventuali variazioni di stima. In particolare:

- * le spese per l'acquisizione di beni e per le prestazioni di servizi sono riconosciute rispettivamente al momento del trasferimento della proprietà, che generalmente coincide con la consegna o spedizione dei beni, ed alla data in cui le prestazioni sono ultimate, ovvero alla maturazione dei corrispettivi periodici;
- * le spese di pubblicità e promozione sono imputate a conto economico nell'esercizio in cui sono sostenute;

Proventi e oneri finanziari

Vengono rilevati tutti i componenti positivi e negativi del risultato economico d'esercizio connessi con l'attività finanziaria dell'impresa, secondo il principio della competenza.

Gli utili e le perdite derivanti dalla conversione delle poste in valuta sono rispettivamente accreditati e addebitati al Conto Economico alla voce C.17 bis Utile e perdite su cambi.

In particolare se dall'adeguamento ai cambi in vigore a fine esercizio delle poste in valuta emerge un utile netto, tale importo è accantonato in apposita riserva non distribuibile fino all'effettivo realizzo.

Imposte

Imposte sul reddito

Le imposte correnti sul reddito dell'esercizio sono determinate, nel rispetto delle norme dettate dal D.P.R. 917/1986 e successive modificazioni e dal D.Lgs. 446/1997 in base all'onere di competenza dell'esercizio. Il debito rilevato nel passivo dello Stato Patrimoniale è esposto al netto degli acconti versati, dei crediti d'imposta e delle ritenute subite.

Imposte anticipate e differite

Le imposte anticipate e differite sono calcolate sulle differenze temporanee tra i valori contabili di attività e passività applicando le aliquote fiscali in vigore nell'esercizio nel quale le differenze temporanee presumibilmente si riverseranno, secondo la normativa fiscale vigente alla data del presente bilancio. Le imposte anticipate e differite sono imputate effettuando calcoli separati ai fini IRES e IRAP.

Ai sensi dell'OIC 25 vengono inoltre iscritte imposte differite attive a fronte del beneficio fiscale connesso a perdite riportabili a nuovo, qualora siano verificati specifici requisiti di recuperabilità.

Le imposte differite passive non sono iscritte qualora esistano scarse probabilità che il debito insorga.

Le imposte differite attive sono rilevate solo se esiste la ragionevole certezza del loro futuro recupero. Le attività per imposte anticipate includono le imposte differite attive, laddove non compensabili, per natura e scadenza, con le imposte differite passive.

Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati sono iscritti al fair value corrispondente al valore di mercato, ove esistente, o al valore risultante da modelli e tecniche di valutazione tali da assicurare una ragionevole approssimazione al valore di mercato. Gli strumenti finanziari per i quali non sia stato possibile utilizzare tali metodi sono valutati in base al prezzo d'acquisto.

L'imputazione del valore corrente è imputato nell'attivo dello stato patrimoniale, nella specifica voce delle immobilizzazioni finanziarie ovvero dell'attivo circolante a seconda della destinazione, o nel passivo nella specifica voce ricompresa tra i fondi per rischi e oneri

I derivati di copertura di flussi finanziari (c.d. cash flow edge) hanno come contropartita una riserva di patrimonio netto, ovvero, per la parte inefficace, il conto economico.

Le variazioni di fair value dei derivati speculativi e di copertura del prezzo di un sottostante (c.d. fair value edge) sono rilevate in conto economico.

NOTE ESPLICATIVE SULLO STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

Le voci dell'attivo dello Stato Patrimoniale sono state classificate in base alla relativa destinazione aziendale.

I criteri di valutazione di ciascun elemento dell'attivo sono conformi a quelli previsti dall'art. 2426 del Codice Civile e dai principi contabili nazionali di riferimento.

CREDITI VERSO SOCI

Nella situazione in commento non figurano importi iscritti a tale voce.

IMMOBILIZZAZIONI

Immobilizzazioni immateriali

Le **immobilizzazioni immateriali** sono pari a Euro 16.096 (Euro 12.567 nel precedente esercizio 2018).

Nel seguente prospetto vengono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni immateriali, evidenziandone distintamente per ciascuna categoria il costo d'acquisto o di produzione, gli ammortamenti alla data di inizio dell'esercizio, le acquisizioni, le alienazioni e il valore netto di iscrizione nella presente situazione economico patrimoniale.

	Costi di impianto e di ampliamento	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Altre immobilizzazioni i immateriali	Totale immobilizzazioni i immateriali
Valore di inizio esercizio				
Costo	15.925	144.019	246.730	406.674
Rivalutazioni	0	0	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	13.843	141.854	238.410	394.107
Svalutazioni	0	0	0	0
Valore di bilancio	2.082	2.165	8.320	12.567
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	0	401	0	401
Riclassifiche (del valore di bilancio)	0	0	0	0
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	0	0	0
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0
Ammortamento dell'esercizio	1.790	802	4.030	6.622
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0
Altre variazioni	0	0	9.750	9.750
Totale variazioni	-1.790	-401	5.720	3.529
Valore di fine esercizio				
Costo	15.925	144.419	256.480	416.824
Rivalutazioni	0	0	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	15.633	142.655	242.440	400.728
Svalutazioni	0	0	0	0
Valore di bilancio	292	1.764	14.040	16.096

Le **immobilizzazioni immateriali** hanno visto, nel corso dell'esercizio in commento, una **variazione netta** di Euro 3.529 così ripartita:

Costi di impianto e ampliamento: Euro -1.790 ;

Costi di sviluppo: Euro 0 ;

Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno:-401 ;

Concessioni, licenze, marchi e diritti e simili: Euro 0 ;

Avviamento: Euro 0 ;

Immobilizzazioni in corso e acconti: Euro 0 ;

Altre immobilizzazioni immateriali: Euro 5.720 .

Di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni complementari.

Composizione della voce "Altre immobilizzazioni immateriali"

La voce "Altre immobilizzazioni immateriali" pari a Euro 14.040 è così composta:

	Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
	Oneri pluriennali da ammortizzare	8.320	5.720	14.040
Totale		8.320	5.720	14.040

Composizione dei "Costi di impianto e ampliamento" e dei "Costi di sviluppo"

In relazione a quanto disposto dall'art.2427, comma 1 numero 3 del codice civile, viene esposta nei seguenti prospetti la composizione dei costi di impianto e ampliamento e dei costi di sviluppo.

Composizione dei Costi di impianto e ampliamento

	Descrizione	Valore di inizio esercizio	Incrementi dell'esercizio	Ammortamenti dell'esercizio	Altri decrementi	Totale variazioni	Valore di fine esercizio
	Modifiche statutarie	2.082	0	1.790	0	-1.790	292
Totale		2.082	0	1.790	0	-1.790	292

Composizione dei Costi di sviluppo

Nel bilancio in commento non figurano importi iscritti a tale voce.

Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali

Il costo delle immobilizzazioni immateriali viene sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio, tenendo conto della residua possibilità di utilizzazione del bene.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali sono calcolati in maniera sistematica a quote costanti e concretamente applicando le seguenti aliquote ragguagliate al periodo semestrale cui si riferisce la presente situazione economico patrimoniale:

	Valore residuo al 31/12/2019	Aliquota di ammortamento	Ammortamenti dell'esercizio 2019
Spese modifica statuto (B.I.1)	292	20,00%	1.790
Software (B.I.3)	1.764	20,00%	802
Oneri pluriennali da ammortizzare (B.I.7)	14.040	20,00%	4.030
TOTALE	16.096		6.622

Si precisa infine che le **immobilizzazioni immateriali** non hanno subito variazioni per perdite durevoli, non essendo il valore recuperabile, così come definito dal principio contabile OIC n. 9, inferiore al valore netto iscritto in contabilità e che esse non hanno mai subito, neanche in esercizi precedenti, rivalutazioni derivanti da Leggi speciali.

Immobilizzazioni materiali

Le **immobilizzazioni materiali** sono pari a Euro 35.086.033 (Euro 35.948.323 nel precedente esercizio 2018).

Nel seguente prospetto vengono espone le movimentazioni delle **immobilizzazioni materiali**, evidenziandone distintamente per ciascuna categoria il costo d'acquisto o di produzione, gli ammortamenti alla data di inizio dell'esercizio, le acquisizioni, le alienazioni e il valore netto di iscrizione nella presente situazione economico patrimoniale.

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	60.966.193	11.670.788	38.837	308.481	0	72.984.299
Rivalutazioni	0	0	0	0	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	25.195.263	11.520.689	34.909	285.115	0	37.035.976
Svalutazioni	0	0	0	0	0	0
Valore di bilancio	35.770.930	150.099	3.928	23.366	0	35.948.323
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	42.602	96.758	524	17.752	17.737	175.373
Riclassifiche (del valore di bilancio)	0	0	0	0	0	0
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	0	0	0	0	0
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	0	0
Ammortamento dell'esercizio	976.272	48.781	1.757	10.853	0	1.037.663
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	0	0
Altre variazioni	0	0	0	0	0	0
Totale variazioni	-933.670	47.977	-1.233	6.899	17.737	-862.290
Valore di fine esercizio						
Costo	61.008.795	11.767.546	39.362	326.233	17.737	73.159.673

Rivalutazioni	0	0	0	0	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	26.171.535	11.569.470	36.667	295.968	0	38.073.640
Svalutazioni	0	0	0	0	0	0
Valore di bilancio	34.837.260	198.076	2.695	30.265	17.737	35.086.033

Le **immobilizzazioni materiali** hanno visto, nel corso dell'esercizio in commento, una **variazione netta** di Euro -862.290 così ripartita:

Terreni e fabbricati: Euro -933.670 ;

Impianti e macchinari: Euro 47.977 ;

Attrezzature industriali e commerciali: Euro -1.233 ;

Altri beni materiali: Euro 6.899 ;

Immobilizzazioni in corso e acconti: Euro 17.737 .

Di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni complementari

Composizione della voce "Altri beni"

La voce "Altri beni" pari a Euro 30.265 è così composta:

	Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
	Macchine d'ufficio elettroniche	8.587	-444	8.143
	Autovetture	0	10.137	10.137
	Telefoni mobili	0	0	0
	Mobili e arredi	6.148	-2.140	4.008
	Elaboratori	2.732	-2.732	0
	Altri beni materiali	0	3.777	3.777
	Stampanti	4.032	-2.497	1.535
	Registratori di cassa	638	1.275	1.913
	Macchine ordinarie d'ufficio	1.229	-477	752
Totale		23.366	6.899	30.265

Beni acquisiti a titolo gratuito e a titolo di permuta

Non sussistono.

Beni per i quali sono stati ricevuti contributi pubblici (contabilizzati con il metodo diretto)

Non sussistono.

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

Il costo delle immobilizzazioni materiali viene sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio, tenendo conto della residua possibilità di utilizzazione del bene, anche su cespiti temporaneamente non utilizzati. L'ammortamento decorre dal momento in cui l'immobilizzazione è disponibile e pronta per l'uso.

I terreni non sono oggetto di ammortamento.

I beni di valore esiguo, in considerazione del loro rapido rinnovo, sono ammortizzati nell'esercizio di acquisizione.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali sono calcolati in maniera sistematica a quote costanti e concretamente applicando le seguenti aliquote, ridotte del 50% in caso di acquisizione nel corso dell'esercizio e raggugliate al periodo semestrale cui si riferisce la presente situazione economico patrimoniale:

	Valore residuo al 31.12.2019	Aliquota di ammortamento	Ammortamenti dell'esercizio 2019
Terreni (B.II.1)	8.328.244	ZERO	ZERO
Fabbricati (B.II.1)	26.509.016	1,88%	976.272
Impianti elettrici (B.II.2)	7.344	7,50%	1.159
Impianti di refrigerazione (B.II.2)	3.286	7,50%	5.651
Impianti d'allarme (B.II.2)	713	15,00%	225
Impianti generici (B.II.2)	16.846	7,50%	1.765
Impianti speciali di comunicazione (B.II.2)	833	20,00%	93
Impianti idrici e antincendio (B.II.2)	20.415	7,50%	3.879
Sistema informatico (B.II.2)	38.380	20,00%	9.303
Impianti di condizionamento (B.II.2)	54.548	7,50%	4.180
Impianti di video sorveglianza (B.II.2)	11.377	7,50%	8.193
Segnaletica verticale e orizzontale (B.II.2)	44.334	10,00%	14.333
Attrezzature varie (B.II.3)	2.695	15,00%	1.757
Macchine d'ufficio elettroniche (B.II.4)	8.143	20,00%	3.447
Mobili e arredi (B.II.4)	4.008	10,00%	2.582
Elaboratori (B.II.4)	0	20,00%	0
Stampanti (B.II.4)	1.535	20,00%	1.254
Altri beni materiali (B.II.4)	3.777	15,00%	1.118
Registratori di cassa (B.II.4)	1913	25,00%	525
Autovetture (B.II.4)	10137	25,00%	1.449
Attrezzature e arredi bar (B.II.4)	0	15,00%	0
Macchine ordinarie d'ufficio (B.II.4)	752	12,00%	478
Telefonia mobile (B.II.4)	0	20,00%	0
Immobilizzazioni in corso e acconti (B.II.5)	17.737	ZERO	ZERO
Totale	35.086.033		1.037.663

Si precisa infine che le **immobilizzazioni materiali** non hanno subito variazioni per perdite durevoli, non essendo il valore recuperabile, così come definito dal principio contabile O.I.C. n. 9, inferiore al valore netto iscritto in contabilità e che esse non hanno mai subito, neanche in esercizi precedenti, rivalutazioni derivanti da Leggi speciali.

Operazioni di locazione finanziaria

Con riferimento all'art. 2427, punto 22 del Codice Civile, si segnala che la società non ha in essere alcun contratto di locazione finanziaria.

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni, altri titoli e strumenti derivati finanziari attivi

Le partecipazioni comprese nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a Euro 1.500 (Euro 1.000 nel precedente esercizio).

Gli **altri titoli compresi nelle immobilizzazioni finanziarie** sono pari a Euro 0 (Euro 0 nel precedente esercizio).

Gli **strumenti finanziari derivati attivi compresi nelle immobilizzazioni finanziarie** sono pari a Euro 0 (Euro 0 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	4.475	4.475
Rivalutazioni	0	0
Svalutazioni	3.475	3.475
Valore di bilancio	1.000	1.000
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni	500	500
Riclassifiche (del valore di bilancio)	0	0
Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)	0	0
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0
Altre variazioni	0	0
Totale variazioni	500	500
Valore di fine esercizio		
Costo	4.975	4.975
Rivalutazioni	0	0
Svalutazioni	3.475	3.475
Valore di bilancio	1.500	1.500

Crediti immobilizzati

Nel bilancio in commento non figurano crediti iscritti tra le Immobilizzazioni finanziarie.

Partecipazioni in imprese controllate

Ai sensi dell'articolo 2427, punto 5 del Codice Civile, si precisa che la Società non detiene partecipazioni in imprese controllate.

Partecipazioni in imprese collegate

Ai sensi dell'articolo 2427, punto 5 del Codice Civile, si precisa che la Società non detiene partecipazioni in imprese collegate.

Crediti immobilizzati - Ripartizione per area geografica

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei **crediti immobilizzati per area geografica**, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

Crediti immobilizzati - Operazioni con retrocessione a termine

Con riferimento all'art. 2427, punto 6-ter del Codice Civile, si precisa che nel bilancio in commento non figurano crediti iscritti nelle immobilizzazioni finanziarie derivanti da operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

Immobilizzazioni Finanziarie iscritte ad un valore superiore al fair value

Ai sensi dell'art. 2427 bis, comma 1, punto 2 del Codice Civile, si precisa che nel bilancio in commento non figurano iscritte immobilizzazioni finanziarie ad un valore superiore al fair value.

	Descrizione	Valore contabile	Fair Value
	Consorzio INFOMERCATI	0	0
	ITALMERCATI rete d'impresa	1.500	1.500
	Consorzio UNIONENERGIA	500	500
Totale		2.000	2.000

ATTIVO CIRCOLANTE

L'**attivo circolante** dell'esercizio in commento ammonta a complessivi Euro 6.291.917 (Euro 5.234.021 nel precedente esercizio) e risulta così composto:

Rimanenze: Euro 20.697 ;

Crediti: Euro 1.470.972 ;

Attività finanziarie non immobilizzate: Euro 0 ;

Disponibilità liquide: Euro 4.800.248 .

Rimanenze

Le **rimanenze** comprese nell'attivo circolante sono pari a Euro 20.697 (Euro 20.723 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	20.723	-26	20.697
Totale rimanenze	20.723	-26	20.697

Le rimanenze sono relative a materie prime e nello specifico a gasolio utilizzato per alimentare i gruppi elettrogeni di emergenza installati presso il Centro.

Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita

Le **immobilizzazioni materiali destinate alla vendita** sono pari a Euro 0 (Euro 0 nel precedente esercizio).

Ai sensi dell'OIC 16 par.75 sono state riclassificate nell'attivo circolante e pertanto valutate al minore fra il valore netto contabile e il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato, e non sono oggetto di ammortamento.

Crediti

I **crediti** compresi nell'attivo circolante sono pari a Euro 1.470.972 (Euro 690.610 nel precedente esercizio).

La composizione è così rappresentata:

	Esigibili entro l'esercizio successivo	Esigibili oltre l'esercizio	Valore nominale totale	(Fondi rischi/svalutazioni)	Valore netto
Verso clienti	1.046.822	0	1.046.822	444.987	601.835
Verso imprese controllate	0	0	0	0	0
Verso imprese collegate	0	0	0	0	0
Verso controllanti	0	0	0	0	0
Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0	0	0	0
Crediti tributari	123.829	742.865	866.694		866.694
Imposte anticipate			0		0
Verso altri	2.243	200	2.443	0	2.443
Totale	1.172.894	743.065	1.915.959	444.987	1.470.972

I **crediti verso clienti** pari ad **Euro 601.835** sono iscritti al netto del fondo svalutazione crediti di Euro 444.987 che è stato adeguato per tenere conto di rischi potenziali gravanti su partite scadute alla data del 31 dicembre 2019.

Saldo 31.12.2018	469.119
Accantonamenti	9.432
Utilizzi	-33.564
Totale al 31.12.2019	444.987

I **crediti Tributari** pari ad **Euro 866.694** sono relativi ad IVA (Euro 66.634) IRES, (Euro 42.357), IRAP (Euro 14.781), Imposte sostitutive (Euro 57) e tributi locali IMU-TASI (Euro 742.865).

I crediti tributari con scadenza oltre l'esercizio successivo ammontano ad Euro 742.865.

I **crediti verso altri** pari ad **Euro 2.443** risultano essere composti da importi di varia natura, non classificabili nelle precedenti voci, come dettagliati nella seguente tabella:

	31.12.2019	31.12.2018
Crediti diversi	168	0
Anticipi a fornitori	2.075	0
Depositi cauzionali	200	200
TOTALE Crediti verso altri	2.443	200

Tutti i crediti, ad eccezione di quelli tributari, hanno generalmente scadenze brevi (inferiori a 12 mesi) e sono sostanzialmente privi di costi di transazione. Ricorrendone le condizioni, conformemente a quanto previsto dall'art. 2423, comma 4, del Codice Civile, si precisa che la Società si è avvalsa della semplificazione prevista dall' OIC 15, secondo la quale il criterio del costo ammortizzato e della connessa attualizzazione può non essere applicato ai crediti con scadenza inferiore ai 12 mesi o nel caso di crediti con scadenza superiore ai 12 mesi quando i costi di transazione, le commissioni pagate tra le parti e ogni differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo.

Crediti - Distinzione per scadenza

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla **suddivisione dei crediti per scadenza**, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	676.506	-74.671	601.835	601.835	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	13.904	852.790	866.694	123.829	742.865	0
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	200	2.243	2.443	2.243	200	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	690.610	780.362	1.470.972	727.907	743.065	0

Crediti - Ripartizione per area geografica

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla **suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica**, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Totale	Italia	UE	Extra-UE
Area geografica				
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	601.835	601.835	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	866.694	866.694	0	0
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	2.443	2.443	0	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.470.972	1.470.972	0	0

Crediti - Operazioni con retrocessione a termine

Con riferimento all'art. 2427, punto 6-ter del Codice Civile, si precisa che nel bilancio in commento non figurano crediti iscritti nell'attivo circolante derivanti da operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

Attività finanziarie

Nel bilancio in commento non figurano importi iscritti a tale voce.

Partecipazioni in imprese controllate

Nel bilancio in commento non figurano importi iscritti a tale voce.

Partecipazioni in imprese collegate

Nel bilancio in commento non figurano importi iscritti a tale voce.

Disponibilità liquide

Le **disponibilità liquide** comprese nell'attivo circolante sono pari a Euro 4.800.248 (Euro 4.522.688 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	4.506.794	278.606	4.785.400
Denaro e altri valori in cassa	15.894	-1.046	14.848
Totale disponibilità liquide	4.522.688	277.560	4.800.248

RATEI E RISCONTI ATTIVI

I **ratei e risconti attivi** sono pari a Euro 144.324 (Euro 137.571 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	72	1.066	1.138
Risconti attivi	137.499	5.687	143.186
Totale ratei e risconti attivi	137.571	6.753	144.324

Con riferimento all'art. 2427, punto 7 del Codice Civile nelle tabelle che seguono si fornisce il dettaglio della composizione delle voci "Ratei e risconti attivi".

Composizione dei ratei attivi:

	Descrizione	Importo
	Ratei attivi su interessi bancari	58
	Ratei attivi su rimborsi assicurativi	1.080
Totale		1.138

Composizione dei risconti attivi:

	Descrizione	Importo
	Risconti attivi su polizze assicurative	95.151
	Risconti attivi gestionali	17.545
	Risconti attivi pluriennali su mutui	21.218
	Risconti attivi pluriennali gestionali	9.270
Totale		143.184

Oneri finanziari capitalizzati

Con riferimento all'art. 2427, punto 8 del Codice Civile, si precisa che nel bilancio in commento non figurano oneri finanziari capitalizzati.

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

Le voci del passivo sono classificate in base alla loro origine; i criteri di valutazione di ciascun elemento del passivo sono conformi a quelli previsti dall'articolo 2426 del Codice Civile e dai principi contabili nazionali di riferimento.

Le indicazioni obbligatorie previste dall'art. 2427 del Codice Civile, dalle altre norme del Codice Civile stesso, nonché dai principi contabili, unitamente alle informazioni che si è ritenuto di fornire per una rappresentazione veritiera e corretta, seguono l'ordine delle voci di bilancio delineato dall'art. 2424 del Codice Civile.

PATRIMONIO NETTO

Il **patrimonio netto** esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a Euro 34.054.324 (Euro 33.989.671 nel precedente esercizio).

Nei prospetti riportati di seguito viene evidenziata la movimentazione subita durante l'esercizio dalle singole poste che compongono il Patrimonio Netto e il dettaglio della voce "Altre riserve":

	Valore di inizio esercizio	Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi
Capitale	34.350.764	0	0	0
Riserva legale	4.030	0	0	0
Altre riserve				
Riserva da riduzione capitale sociale	54.403	0	0	0
Varie altre riserve	2	0	0	0
Totale altre riserve	54.405	0	0	0
Utili (perdite) portati a nuovo	-521.328	0	96.710	0
Utile (perdita) dell'esercizio	101.800	0	-101.800	0
Totale Patrimonio netto	33.989.671	0	-5.090	0

	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	0	0		34.350.764
Riserva legale	0	5.090		9.120
Altre riserve				
Riserva da riduzione capitale sociale	0	0		54.403
Varie altre riserve	2	0		0
Totale altre riserve	2	0		54.403
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0		-424.618
Utile (perdita) dell'esercizio	0	0	64.655	64.655
Totale Patrimonio netto	2	5.090	64.655	34.054.324

	Descrizione	Importo
	Riserva arrotondamento Euro	0

Ai fini di una migliore intelligibilità delle variazioni del patrimonio netto qui di seguito vengono evidenziate le movimentazioni dell'esercizio precedente delle voci del patrimonio netto:

	Valore di inizio esercizio	Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi
Capitale	34.350.764	0	0	0
Riserva legale	2.262	0	0	0
Altre riserve				
Riserva da riduzione capitale sociale	54.403	0	0	0

Varie altre riserve	-2	0	0	4
Totale altre riserve	54.401	0	0	4
Utili (perdite) portati a nuovo	-554.919	0	33.591	0
Utile (perdita) dell'esercizio	35.359	0	-35.359	0
Totale Patrimonio netto	33.887.867	0	-1.768	4

	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	0	0		34.350.764
Riserva legale	0	1.768		4.030
Altre riserve				
Riserva da riduzione capitale sociale	0	0		54.403
Varie altre riserve	0	0		2
Totale altre riserve	0	0		54.405
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0		-521.328
Utile (perdita) dell'esercizio	0	0	101.800	101.800
Totale Patrimonio netto	0	1.768	101.800	33.989.671

Disponibilità ed utilizzo delle voci di patrimonio netto

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1 numero 7-bis del codice civile relativamente alla specificazione delle voci del patrimonio netto con riferimento alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché alla loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, sono desumibili dai prospetti sottostanti:

	Importo	Origine/natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per copertura perdite	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per altre ragioni
Capitale	34.350.764	Riserva di capitale	===	0	0	0
Riserva legale	9.120	Riserva di utili	===	0	0	0
Altre riserve						
Riserva da riduzione capitale sociale	54.403	Riserva di capitale	B	0	0	0
Varie altre riserve	0	Riserva di capitale	===	0	0	0
Totale altre riserve	54.403			0	0	0
Totale	34.414.287			0	0	0

Legenda:

A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statuari E: altro

Descrizione	Importo	Origine/natura	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi: per	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi: per altre ragioni
		a				

					copertura perdite	
Riserva arrotondamento Euro	0	Riserva di capitale	===	0	0	0

Legenda:
A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutarî E: altro

Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

Nel bilancio in commento non figurano importi iscritti a tale voce.

A complemento delle informazioni fornite sul Patrimonio netto, in relazione alla natura fiscale di tali poste, si segnala che la **Riserva legale** ha natura di riserve di utili, ai sensi dell'art. 47 comma 1 del DPR 917/86 e che la **Riserva da riduzione del capitale sociale** ha natura di riserva di capitale ai sensi dell'art. 47 comma 5 del DPR 917/86.

In ordine al **Capitale sociale**, si segnala che l'intero ammontare di **Euro 34.350.764** ha natura di riserva di capitale ai sensi dell'art. 47 comma 5 del DPR 917/86 e che non sono presenti riserve in sospensione d'imposta.

Riserve di rivalutazione

Nel bilancio in commento non figurano importi iscritti a tale voce.

FONDI PER RISCHI ED ONERI

I **fondi per rischi ed oneri** sono iscritti nelle passività per complessivi Euro 1.854.205 (Euro 1.248.845 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	0	0	0	1.248.845	1.248.845
Variazioni nell'esercizio					
Accantonamento nell'esercizio	0	0	0	815.479	815.479
Utilizzo nell'esercizio	0	0	0	50.119	50.119
Altre variazioni	0	0	0	-160.000	-160.000
Totale variazioni	0	0	0	605.360	605.360
Valore di fine esercizio	0	0	0	1.854.205	1.854.205

La voce altri accantonamenti ricomprende i fondi stanziati a copertura degli eventuali rischi e oneri derivanti da **vertenze legali** (Euro 462.918), **rischi** di dover corrispondere **tributi locali IMU-TASI** (Euro 1.368.760) e **inadempimenti contrattuali** (Euro 22.527).

Gli accantonamenti per **controversie legali e oneri accessori** riflettono la valutazione prudenziale, effettuata sulla base degli elementi valutativi a disposizione, delle potenziali passività sussistenti per effetto di controversie attualmente in corso, nonché di altri oneri di varia natura aventi manifestazione futura certa o probabile.

La movimentazione di tali accantonamenti è stata la seguente:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Consistenza iniziale	370.000	-30.682	339.318
Accantonamenti dell'esercizio	200.000	133.719	333.719
Utilizzi dell'esercizio	-133.624	83.504	-50.120
Adeguamento di stima	-97.058	-62.942	-160.000
Valore di fine esercizio	339.318	123.599	462.917

Nel corso dell'**esercizio 2019** la consistenza del fondo è stato oggetto di revisione della stima e **rilasciato** per **Euro 160.000** (a seguito della definizione transattiva della vertenza che ne aveva determinato l'accantonamento), è stato **utilizzato** per l'importo di **Euro 50.120**, è stato **incrementato** per l'importo di **Euro 333.719** in ragione dell'aggiornamento della valutazione dei rischi derivanti dai contenziosi in essere e potenziali.

Nel precedente esercizio 2018 è stato istituito un **fondo** volto a coprire i **rischi** derivanti da possibili richieste di corresponsione delle **imposte locali IMU-TASI** in conseguenza della controversia che vede coinvolto CAAT e l'Agenzia delle Entrate – Territorio sul classamento catastale dei fabbricati del centro.

Seguendo l'impostazione discussa ed analizzata da ITALMERCATI, rete d'impresе di cui CAAT è membro fondatore, nel corso dell'esercizio 2016 è stato rivisto il classamento dei fabbricati all'interno del Centro agro-alimentare in ragione dell'interesse generale che sottende all'attività svolta.

CAAT svolge, infatti, un servizio d'interesse generale consistente nella redistribuzione su larga scala di merci e servizi in ambito agroalimentare, come sommatoria di plurimi interessi individuali. Per tale motivo, i fabbricati strettamente connessi con i fini statutari sono stati classati nella categoria E/3, in luogo dell'originaria categoria D/8.

A seguito di detta revisione, nel corso dell'anno 2017, l'Agenzia delle Entrate (Territorio) ha emesso due avvisi di accertamento con i quali ha contestato la revisione del classamento proposta da CAAT e sostanzialmente *"ripristinato"* la precedente categoria catastale D/8; i suddetti avvisi sono stati, rispettivamente, notificati in data 26.07.2017 e 13.12.2017.

Avverso i citati Avvisi di accertamento catastale CAAT ha proposto ricorso avanti la Commissione Tributaria Provinciale di Torino.

I ricorsi, riuniti, sono stati discussi in data 16.05.2019 e la sentenza (924/5/2019), depositata in data 27.06.2019 ha avuto esito favorevole alla Società e i citati avvisi di accertamento sono stati annullati.

I Giudici della Commissione Tributaria di Torino hanno ritenuto che: *"Il mercato ortofrutticolo all'ingrosso è tra le attività di pubblico interesse perché svolge un ruolo dedicato a favorire il collegamento diretto tra produzione e distribuzione "con funzioni di ausilio rispetto alla razionalizzazione del sistema distributivo, all'abbattimento / calmieramento dei costi dei prodotti attraverso l'intervento sull'approvvigionamento e sullo scambio, con promozione dell'associazionismo tra le varie parti sociali, con conseguente collegamento con gli enti pubblici di riferimento, radicato sulla base di una partecipazione al capitale dell'Ente Gestore del mercato degli Enti pubblici pari al 96,67% direttamente cui si aggiunge lo 0,50% in via indiretta corredato da forme di presenza obbligatoria negli organismi sociali di rappresentanti degli enti di riferimento e di controllo delle attività (v. artt. 22 e 28 Statuto del CAAT), oltre a significative funzioni di indirizzo e programmazione collettiva".*

Come avviene per il Centro agroalimentare di Brescia, Roma, Verona, ecc... , i mercati in questione vanno accatastati nella categoria E/3.

Non rileva, difatti, la tipologia dell'immobile, ma la destinazione d'uso, trattandosi - nella specie - di un fabbricato adatto ad una attività commerciale, quale il mercato generale, con finalità pubbliche e soggetto a procedimenti amministrativi.

La presenza, nel sito, di coperture fisse non fa venir meno la finalità pubblica del contesto".

Avverso la citata sentenza l'Agenzia delle Entrate-Territorio ha proposto appello alla Commissione Tributaria Regionale del Piemonte, notificato alla Società in data 31.10.2019.

La Società si è regolarmente costituita nel contenzioso e la vertenza sarà discussa in pubblica udienza il prossimo 20.04.2020.

Per quanto di interesse ai fini del presente bilancio d'esercizio, si è reso necessario valutare il rischio per CAAT di dover corrispondere l'imposta IMU sulla porzione di fabbricati ri-accatastati nella categoria E.

Come evidente, detta tematica è strettamente connessa all'esito dei contenziosi pendenti con l'Agenzia delle Entrate - Territorio.

Al fine di poter operare le necessarie valutazioni richieste dal Principio contabile OIC n. 31, in funzione dell'evoluzione registrata dal contenzioso nel corso dell'esercizio 2019.

In detto contesto, e in ragione del fatto che la sentenza di primo grado favorevole alla Società è stata appellata dagli Uffici finanziari, in ossequio al generale principio della prudenza, l'Organo amministrativo ha ritenuto di mantenere il fondo rischi già appostato (Euro 887.000) e di incrementarlo dell'importo **Euro 481.760**, volto a coprire, in caso di soccombenza, gli eventuali oneri da IMU e TASI fin dall'originaria data di revisione del classamento dei fabbricati (anni 2017, 2018 e 2019).

La movimentazione di tale accantonamento è stata la seguente:

c	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Consistenza iniziale	0	887.000	887.000
Accantonamenti dell'esercizio	887.000	-405.240	481.760
Utilizzi dell'esercizio	0	0	0
Adeguamento di stima	0	0	0
Valore di fine esercizio	887.000	481.760	1.368.760

Sempre in aderenza al Principio Contabile OIC n. 31 si evidenzia in ogni caso che, nella denegata e non creduta ipotesi di soccombenza, le maggiori imposte IMU e TASI potenzialmente accertabili (rischio massimo per gli esercizi 2017, 2018 e 2019) sarebbero pari ad Euro 1.627.065 così ripartiti:

***Euro 700.176** comprensivo a sanzioni ed interessi stimati al 15.06.2020 per la porzione di **compendio immobiliare insistente sul territorio del Comune di Rivoli;**

***Euro 926.889** comprensivo a sanzioni ed interessi stimati al 15.06.2020 per la porzione di **compendio immobiliare insistente sul territorio del Comune di Grugliasco.**

In ragione del deterioramento complessivo del contesto economico e della crisi che ha colpito l'Italia ed anche le aziende operanti nel settore ortofrutticolo, nel corso dell'esercizio 2011, è stato operato uno specifico accantonamento al **fondo rischi inadempienze contrattuali** con specifico riferimento ai contratti di locazione relativamente ai quali, per alcuni di essi, la società non ha ricevuto la polizza fideiussoria a garanzia.

In considerazione dei rischi connessi ad una potenziale morosità dei soggetti interessati era stato appostato un fondo atto a coprire gli oneri derivanti dalle potenziali perdite derivanti dalla impossibilità di CAAT di rivalersi nei confronti delle controparti escutendo la polizza fideiussoria.

La movimentazione di tale fondo nell'esercizio in commento è stata la seguente:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Consistenza iniziale	34.819	-22.871	24.830
Accantonamenti dell'esercizio	0	-4.605	0
Utilizzi dell'esercizio	0	7.986	0
Adeguamento di stima	-9.989	9.501	-2.302
Valore di fine esercizio	24.830	-9.989	22.527

In ragione dell'andamento del fondo che da quando è stato iscritto per la prima volta nell'anno 2011 è stato unicamente rilasciato e delle mutate condizioni che ne avevano giustificato l'iscrizione, a partire dall'anno 2017 i rischi connessi a detto fondo sono stati considerati dagli Amministratori come solo "possibili" e non più probabili. Lo stesso non è stato più alimentato. Tuttavia, in ossequio al generale principio della prudenza, il fondo rischi per inadempienze contrattuali non è stato oggetto di rilascio.

Il saldo degli accantonamenti ai fondi per oneri al **31.12.2019** è stato ritenuto congruo per la copertura dei rischi in essere alla data di chiusura dell'esercizio come valutati sulla base delle informazioni disponibili.

TFR

Il **trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato** è iscritto tra le passività per complessivi Euro 176.362 (Euro 149.621 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	149.621
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	26.741
Utilizzo nell'esercizio	0
Altre variazioni	0
Totale variazioni	26.741
Valore di fine esercizio	176.362

DEBITI

I **debiti** sono iscritti nelle passività per complessivi Euro 5.341.888 (Euro 5.834.092 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Obbligazioni	0	0	0
Obbligazioni convertibili	0	0	0
Debiti verso soci per finanziamenti	0	0	0

Debiti verso banche	3.663.257	-573.258	3.089.999
Debiti verso altri finanziatori	0	0	0
Acconti	0	0	0
Debiti verso fornitori	1.097.294	67.566	1.164.860
Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0	0
Debiti verso imprese controllate	0	0	0
Debiti verso imprese collegate	0	0	0
Debiti verso controllanti	0	0	0
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0	0
Debiti tributari	96.429	-66.797	29.632
Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	24.990	3.075	28.065
Altri debiti	952.122	77.210	1.029.332
Totale	5.834.092	-492.204	5.341.888

I **debiti verso banche**, pari ad **Euro 3.089.999** sono relativi unicamente al mutuo ipotecario, di cui Euro 2.502.320 con scadenza oltre l'esercizio successivo.

I **debiti verso fornitori**, pari ad **Euro 1.164.860**, sono esposti al netto degli sconti commerciali; il valore nominale è stato rettificato in occasione di resi ed abbuoni (rettifiche di fatturazione) nella misura corrispondente all'ammontare definito con la controparte e sono scadenti entro 12 mesi.

I **debiti tributari**, pari ad **Euro 29.632**, sono unicamente relativi a debiti verso l'Erario per ritenute operate su redditi di lavoro dipendente ed autonomo nel mese di dicembre.

I **debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale**, pari ad **Euro 28.065**, sono relativi agli importi dovuti agli Enti relativamente agli stipendi del mese di dicembre.

Gli **altri debiti** pari ad **Euro 1.029.332** risultano dettagliati nella tabella sottostante:

	31.12.2019	31.12.2018
Debiti verso dipendenti	97.070	75.937
Debiti diversi vari	79.568	80.612
Debiti per depositi cauzionali (entro)	75.719	69.094
Debiti per depositi cauzionali (oltre)	776.975	726.479
TOTALE altri debiti	1.029.332	952.122

Tutti i debiti, ad eccezione del mutuo ipotecario, hanno generalmente scadenze brevi (inferiori a 12 mesi) e sono sostanzialmente privi di costi di transazione. Ricorrendone le condizioni, conformemente a quanto previsto dall'art. 2423, comma 4, del Codice Civile, si precisa che la Società si è avvalsa della semplificazione prevista dall' OIC 19, secondo la quale il criterio del costo ammortizzato e della connessa attualizzazione può non essere applicato ai debiti con scadenza inferiore ai 12 mesi o nel caso di debiti con scadenza superiore ai 12 mesi quando i costi di transazione, le commissioni pagate tra le parti e ogni differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo.

Debiti - Distinzione per scadenza

Di seguito vengono riportati i dati relativi alla **suddivisione dei debiti per scadenza**, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata superiore a 5 anni
Debiti verso banche	3.663.257	-573.258	3.089.999	587.679	2.502.320	0
Debiti verso fornitori	1.097.294	67.566	1.164.860	1.164.860	0	0
Debiti tributari	96.429	-66.797	29.632	29.632	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	24.990	3.075	28.065	28.065	0	0
Altri debiti	952.122	77.210	1.029.332	252.357	776.975	0
Totale debiti	5.834.092	-492.204	5.341.888	2.062.593	3.279.295	0

Debiti - Ripartizione per area geografica

Di seguito vengono riportati i dati relativi alla **suddivisione dei debiti per area geografica**, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

Area geografica	Totale			
	Italia	UE	Extra-UE	
Debiti verso banche	3.089.999	3.089.999	0	0
Debiti verso fornitori	1.164.860	1.164.860	0	0
Debiti tributari	29.632	29.632	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	28.065	28.065	0	0
Altri debiti	1.029.332	1.029.332	0	0
Debiti	5.341.888	5.341.888	0	0

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Di seguito vengono riportate le **informazioni concernenti le garanzie reali sui beni sociali**, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso banche	3.089.999	3.089.999	0	3.089.999
Debiti verso fornitori	0	0	1.164.860	1.164.860
Debiti tributari	0	0	29.632	29.632
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	0	0	28.065	28.065
Altri debiti	0	0	1.029.332	1.029.332
Totale debiti	3.089.999	3.089.999	2.251.889	5.341.888

I debiti verso banche sono relativi al mutuo fondiario stipulato in data 30 dicembre 2015 con la Banca di Credito Cooperativo di Cherasco S.C. per l'importo di Euro 5.300.000 in sostituzione dell'originario mutuo ipotecario acceso per la costruzione del Centro.

Il Predetto mutuo ipotecario è assistito da garanzia ipotecaria per l'importo di Euro 11.000.000 su parte dei terreni, e dei fabbricati di proprietà della società come meglio descritto nell'atto a rogito Notaio Riccardo CINQUE in Torino (repertorio 30.875 - raccolta 16.615 registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Torino 3 il giorno 19.01.2016 al n. 907).

Debiti - Operazioni con retrocessione a termine

In riferimento all'art.2427, punto 6-ter Civile Civile, si precisa che nel bilancio in commento non figurano debiti derivanti da operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

Finanziamenti effettuati dai soci

Con riferimento all'art. 2427 n. 19bis c.c. si precisa che la società non ha ricevuto alcuna somma a titolo di finanziamento da parte dei soci.

RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi Euro 113.091 (Euro 111.253 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	30.938	17.794	48.732
Risconti passivi	80.315	-15.956	64.359
Totale ratei e risconti passivi	111.253	1.838	113.091

Con riferimento all'art. 2427, punto 7 del Codice Civile nelle tabelle che seguono si fornisce il dettaglio della composizione delle voci "Ratei e risconti passivi".

Composizione dei ratei passivi:

	Descrizione	Importo
	Ratei passivi gestionali	18.625
	Ratei passivi compensi amministratori parte variabile	30.107
Totale		48.732

Composizione dei risconti passivi:

	Descrizione	Importo
	Risconti passivi su canoni di locazione	19.401
	Risconti passivi cessione diritti di superficie	44.958
Totale		64.359

INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

Il Conto Economico è stato predisposto tenendo conto dei seguenti principi:

- suddivisione nelle quattro sub-aree previste dallo schema dell'articolo 2425 del Codice Civile;
- allocazione dei costi in base alla relativa natura;
- necessità di dare rilievo ai risultati intermedi della dinamica di formazione del bilancio d'esercizio.

VALORE DELLA PRODUZIONE

Ricavi delle vendite e delle prestazioni - Ripartizione per categoria di attività

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 10 del codice civile viene esposta nei seguenti prospetti la **ripartizione dei ricavi per categorie di attività**:

	Categoria di attività	Valore esercizio corrente
	Ricavi da locazioni	4.803.805
	Ricavi da accessi	1.049.486
Totale		5.853.291

La voce accoglie sostanzialmente i **ricavi** dell'attività derivante dalla locazione delle aree e dai corrispettivi incassati dall'emissione delle tessere di ingresso come di seguito dettagliato:

Ricavi da locazioni

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Canoni di locazione uffici	119.093	15.236	134.329
Canoni di locazione stands	3.377.228	20.108	3.397.336
Canoni di locazione bar	126.294	1.326	127.620
Canoni di locazione diversi	194.725	4.106	198.831
Canoni di locazione mag. di stoccaggio	336.307	37.903	374.210
Canoni di locazione edificio 06 est	185.483	-94.332	91.151
Canoni di locazione edificio 06 ovest	175.079	2.370	177.449
Canoni di locazione produttori stand 15	103.886	495	104.381
Canoni di locazione produttori stand 17b	30.067	-280	29.787
Canoni di locazione produttori 02 tenso	73.526	-5.903	67.623
Canoni di locazione TGV	74.880	26.208	101.088
Totale	4.796.568	7.237	4.803.805

Ricavi da accessi

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Ingressi da misuratori fiscali	497.111	9.950	507.061
Tessere d'accesso acquirenti	235.049	-32.751	202.298
Tessere d'accesso conferenti	66.183	-12.097	54.086
Tessere d'accesso trasportatori	81.709	-2.712	78.997
Tessere d'accesso movimentatori	29.536	-2.772	26.764
Tessere d'accesso standisti	148.000	-8.128	139.872
Tessere d'accesso fornitori servizi a pag.	3.273	-1.574	1.699
Tessere d'accesso produttori	38.705	-3.907	34.798
Tessere d'accesso locatari uffici e bar	4.486	-575	3.911
Totale	1.104.052	-54.566	1.049.486

Ricavi delle vendite e delle prestazioni - Ripartizione per area geografica

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 10 del codice civile viene esposta nei seguenti prospetti la **ripartizione dei ricavi per area geografica**:

	Area geografica	Valore esercizio corrente
	Italia	5.853.291
	UE	0
	Extra-UE	0
Totale		5.853.291

Altri ricavi e proventi

Gli **altri ricavi e proventi** sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi Euro 1.174.559 (Euro 1.320.480 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Contributi in conto esercizio	0	500	500
Altri			
Proventi immobiliari	1.067.977	-202.360	865.617
Rimborsi spese	74.765	29.854	104.619
Rimborsi assicurativi	7.083	-1.192	5.891
Altri ricavi e proventi	170.655	27.277	197.932
Totale altri	1.320.480	-146.421	1.174.059
Totale altri ricavi e proventi	1.320.480	-145.921	1.174.559

La voce accoglie i ricavi derivanti da rimborsi delle spese condominiali, i ricavi derivanti da servizi accessori, i riaddebiti vari, le sopravvenienze attive, le insussistenze del passivo ordinarie, gli adeguamenti di stima apportati ai fondi del passivo, e altri ricavi residuali.

Il dettaglio delle voci **Proventi immobiliari** e **Altri ricavi e proventi** sono dettagliati nelle sottostanti tabelle.

Proventi immobiliari

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Spese condominiali uffici	11.048	-977	10.071
Spese condominiali stands	418.633	-16.971	401.662
Spese condominiali bar/tabacchi	9.112	-980	8.132
Spese condominiali magazzini 7/8/9	44.081	5.064	49.145
Spese condominiali edificio 06 est	32.415	-18.032	14.383
Spese condominiali edificio 06 ovest	6.830	62	6.892
Spese condominiali produttori stand 15	20.100	1.781	21.881
Spese condominiali produttori stand 17b	5.793	472	6.265
Spese condominiali produttori 02 tenso	19.609	297	19.906
Recupero energia elettrica edificio 06 e	198.425	-66.679	131.746
Recupero energia elettrica edificio 06 o	71.926	-4.000	67.926
Recupero sfrido energia termica	8.005	5.161	13.166
Contributo spese smaltimento rifiuti	150.000	-150.000	0
Contributo spese smaltimento rifiuti	12.000	0	12.000

movimentatori			
Oneri di comprensorio ed. 01 e 05	0	38.908	38.908
Contributo spese movimentatori	60.000	3.534	63.534
Totale	1.067.977	-202.360	865.617

Altri ricavi e proventi

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Ricavi diversi	30.168	-3.576	26.592
Sopravvenienze attive	140.487	30.853	171.340
Totale	170.655	27.277	197.932

Per quanto attiene al commento delle **sopravvenienze attive** si rimanda al paragrafo nella presente nota integrativa relativa ai proventi di entità o incidenza eccezionali.

COSTI DELLA PRODUZIONE

Relativamente ai costi della produzione si fornisce il dettaglio relativo alle voci ritenute maggiormente rilevanti.

Spese per acquisti di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

Le **spese per acquisti di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci** sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi Euro 44.742 (Euro 41.555 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Materiali di consumo	18.956	488	19.444
Materiali di produzione	7.270	6.295	13.565
Cancelleria	8.806	-308	8.498
Carburanti e lubrificanti	1.031	-1.031	0
Trasporti su acquisti	62	16	78
Altri	5.430	-2.273	3.157
Totale	41.555	3.187	44.742

Spese per servizi

Le **spese per servizi** sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi Euro 4.019.884 (Euro 3.983.446 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Lavorazioni esterne	1.557.618	90.392	1.648.010
Energia elettrica	588.898	-61.674	527.224
Gas	135.805	19.649	155.454
Acqua	62.600	-267	62.333
Spese di manutenzione e riparazione	307.339	-2.495	304.844
Servizi e consulenze tecniche	835.335	9.307	844.642
Compensi agli amministratori	100.357	-7	100.350

Compensi a sindaci e revisori	36.600	-900	35.700
Pubblicità	6.438	-6.258	180
Spese e consulenze legali	136.100	-15.558	120.542
Consulenze fiscali, amministrative e commerciali	22.572	3.665	26.237
Spese telefoniche	10.281	-1.766	8.515
Servizi da imprese finanziarie e banche di natura non finanziaria	7.380	1.403	8.783
Assicurazioni	130.527	-2.290	128.237
Spese di viaggio e trasferta	3.949	-1.026	2.923
Altri	41.647	4.263	45.910
Totale	3.983.446	36.438	4.019.884

Per quanto attiene ai costi per servizi, ai fini di migliorare la lettura e la comprensione del bilancio, si precisano ulteriormente la composizione delle voci “**lavorazioni esterne**” e “**servizi e consulenze tecniche**”.

Lavorazioni esterne

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Servizi di pulizia	32.436	0	32.436
Servizi di raccolta e smaltimento rifiuti	1.525.182	90.392	1.615.574
Totale	1.557.618	90.392	1.648.010

Servizi e consulenze tecniche

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Servizio di guardiania	320.066	4.035	324.101
Servizi di vigilanza	315.740	10.304	326.044
Servizio sgombero neve	22.343	-5.657	16.686
Servizi in materia di analisi, igiene e sicurezza	96.470	-22.387	74.083
Consulenze tecniche	80.716	23.012	103.728
Totale	835.335	9.307	844.642

Spese per godimento beni di terzi

Le **spese per godimento beni di terzi** sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi Euro 10.039 (Euro 9.790 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Altri	9.790	249	10.039
Totale	9.790	249	10.039

Ammortamenti e svalutazioni

Gli **ammortamenti e le svalutazioni** sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi Euro 1.053.717 (Euro 1.191.169 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Amm. immobilizzazioni immateriali			
Amm. costi di impianto e ampliamento	2.312	-522	1.790
Amm. diritti di brevetto e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	3.422	-2.620	802
Amm. altre immobilizzazioni immateriali	3.224	806	4.030
Totale amm.ti immobilizzazioni immateriali (a)	8.958	-2.336	6.622
Amm. immobilizzazioni materiali			
Amm. terreni e fabbricati	975.317	955	976.272
Amm. impianti e macchinari	50.652	-1.871	48.781
Amm. attrezzature	1.723	34	1.757
Amm. altri beni materiali	11.144	-291	10.853
Totale amm.ti immobilizzazioni materiali (b)	1.038.836	-1.173	1.037.663
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
Svalutazione crediti attivo circolante e disponibilità liquide			
Svalutazione crediti attivo circolante	143.375	-133.943	9.432
Totale svalutazioni attivo circolante (d)	143.375	-133.943	9.432
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.191.169	-137.452	1.053.717

Oneri diversi di gestione

Gli **oneri diversi di gestione** sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi Euro 255.024 (Euro 199.192 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Imposte di bollo	1.075	319	1.394
ICI/IMU	78.912	0	78.912
Imposta di registro	54.752	20.172	74.924
Diritti camerali	1.023	12	1.035
Sopravvenienze e insussistenze passive	35.063	-3.990	31.073
Minusvalenze di natura non finanziaria	0	32.082	32.082
Altri oneri di gestione	28.367	7.237	35.604
Totale	199.192	55.832	255.024

Per quanto attiene agli oneri diversi di gestione, ai fini di migliorare la lettura e la comprensione del bilancio, si fornisce il dettaglio della composizione della voce "**IMU/TASI**".

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
IMU	62.135	0	62.135

TASI	16.777	0	16.777
Totale	78.912	0	78.912

Per quanto attiene al commento delle **sopravvenienze passive** si rimanda al paragrafo nella presente nota integrativa relativa ai costi di entità o incidenza eccezionali.

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Il **saldo dei proventi e degli oneri finanziari** è **negativo** per Euro -68.284 per effetto dell'eccedenza degli oneri finanziari rispetto ai proventi finanziari.

Proventi da partecipazione

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, punto 11 del Codice Civile, si precisa che non sussistono proventi da partecipazione.

Interessi e altri oneri finanziari - Ripartizione per tipologia di debiti

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 12 del codice civile viene esposta nel seguente prospetto la suddivisione della voce "*interessi ed altri oneri finanziari*":

	Interessi e altri oneri finanziari
Prestiti obbligazionari	0
Debiti verso banche	88.021
Altri	6.532
Totale	94.553

Utili e perdite su cambi

Nel bilancio in commento non figurano importi iscritti a tale voce.

RICAVI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 13 del codice civile, il seguente prospetto riporta i ricavi di entità o incidenza eccezionali:

	Voce di ricavo	Importo	Natura
	Sopravvenienze attive	17.338	Proventi straordinari gestionali vari
	Sopravvenienze attive	160.000	Proventi straordinari rilascio fondo rischi vertenze legali fornitori
Totale		177.338	

Il principale provento positivo di carattere straordinario è il rilascio fondo rischi vertenze legali a seguito della definizione transattiva della vertenza avente ad oggetto i contratti relativi ai servizi di guardiania e vigilanza.

COSTI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 13 del codice civile, il seguente prospetto riporta i costi di entità o incidenza eccezionali:

	Voce di costo	Importo	Natura
	Sopravvenienze passive	10.526	Oneri straordinari gestionali vari

	Sopravvenienze passive	14.948	Oneri derivanti da sentenze vertenza IMU - per restituzioni
	Sopravvenienze passive	1.452	Oneri derivanti da sentenze vertenza RIFIUTI per restituzioni
	Sopravvenienze passive	4.147	Revisione di stima fatture da emettere
Totale		31.073	

Il principale onere di incidenza eccezionale è derivato da sentenze emesse da parte dell'autorità giudiziaria.

IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Imposte correnti	Imposte relative a esercizi precedenti	Imposte differite	Imposte anticipate	Proventi (oneri) da adesione al regime consolidato fiscale/trasparenza a fiscale
IRES	23.117	0	0	0	
IRAP	49.080	0	0	0	
Totale	72.197	0	0	0	0

Con riferimento all'art. 2427, punto 14, lett. a) e b) del Codice Civile, si precisa che nell'esercizio in commento si sono registrate differenze di imponibili tassabili o deducibili in successivi esercizi atte a generare fiscalità anticipata.

Tuttavia, conformemente a quanto operato nei precedenti esercizi, gli effetti della fiscalità differita non è stata prudentemente rilevata nel presente bilancio.

Parimenti, con riferimento alle perdite fiscali, l'Organo amministrativo aveva ritenuto di non iscrivere attività per imposte anticipate ritenendo che non sussistesse la ragionevole certezza che dette perdite fiscali potessero essere riassorbite negli esercizi futuri entro i termini quinquennali di utilizzo.

In aderenza con le scelte operate nei precedenti esercizi, nonostante la soppressione dei limiti temporali di riporto delle perdite pregresse previsto dal novellato articolo 84 del TUIR, l'Organo amministrativo ha ritenuto prudenzialmente di non iscrivere nel presente bilancio attività per imposte anticipate IRES derivanti dalle perdite fiscali pregresse.

A solo scopo illustrativo si evidenzia che l'iscrizione della fiscalità differita sulle differenze temporanee deducibili e sulle perdite fiscali maturate dalla società al 31.12.2019 avrebbe determinato un effetto positivo sul risultato dell'esercizio pari ad Euro 358.830 (perdite fiscali nette illimitatamente riportabili al 31.12.2018 Euro 867.228 x 24% IRES = Euro 208.149 + differenze temporanee deducibili al 31.12.2019 Euro 627.841 x 24% IRES = Euro 150.681).

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Fondo svalutazione crediti tassato	464.119	-29.309	434.810	0	0	0	0
Fondo rischi vertenze legali tassato	339.317	-198.648	140.669	0	0	0	0
Fondo rischi inadempienze contrattuali	22.257	0	22.257	0	0	0	0

Compensi amministratori non pagati	30.107	-2	30.105	0	0	0	0
------------------------------------	--------	----	--------	---	---	---	---

	Esercizio corrente - Ammontare	Esercizio corrente - Aliquota fiscale	Esercizio corrente - Imposte anticipate rilevate	Esercizio precedente - Ammontare	Esercizio precedente - Aliquota fiscale	Esercizio precedente - Imposte anticipate rilevate
Perdite fiscali:						
dell'esercizio	0			0		
di esercizi precedenti	867.288			1.252.571		
Totale perdite fiscali	867.288			1.252.571		
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	0	0	0	0	24,00	0

ALTRE INFORMAZIONI

Dati sull'occupazione

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti il personale, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 15 del codice civile:

	Numero medio
Dirigenti	1
Quadri	2
Impiegati	7
Totale Dipendenti	10

Compensi agli organi sociali

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti gli amministratori ed i sindaci, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 16 del codice civile:

	Amministratori	Sindaci
Compensi	83.151	30.000
Anticipazioni	0	0
Crediti	0	0
Impegni assunti per loro conto per effetto di garanzie prestate	0	0

Gli importi sopra esposti sono relativi alla sommatoria dei compensi ad appannaggio del Consiglio di Amministrazione (parte fissa e parte variabile Euro 83.151) e del Collegio Sindacale (Euro 30.000) in carica dal 08.09.2017, al netto dei connessi oneri contributivi.

Compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione

La revisione legale è stata attribuita al Collegio Sindacale; nella delibera di nomina gli Azionisti non hanno distinto i compensi per l'attività di revisione legale.

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	4.500
Altri servizi di verifica svolti	0
Servizi di consulenza fiscale	0
Altri servizi diversi dalla revisione contabile	0
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	4.500

Categorie di azioni emesse dalla società

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1 numero 17 del codice civile relativamente ai dati sulle azioni che compongono il capitale della società, al numero ed al valore nominale delle azioni sottoscritte nell'esercizio sono desumibili dai prospetti seguenti:

	Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale	Azioni sottoscritte nell'esercizio, numero	Azioni sottoscritte nell'esercizio, valore nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valore nominale
	Azioni ordinarie	67.354.439	34.350.764	0	0	67.354.439	34.350.764
Totale		67.354.439	34.350.764	0	0	67.354.439	34.350.764

Titoli emessi dalla società

Con riferimento alle informazioni richieste dall'art. 2427, punto 18 del Codice Civile relativamente alle azioni di godimento e alle obbligazioni convertibili, si precisa che la società non ha emesso titoli diversi dalle azioni ordinarie.

Strumenti finanziari

Con riferimento alle informazioni richieste dall'art. 2427, punto 19 del Codice Civile relativamente agli strumenti finanziari, si precisa che la società non emesso titoli diversi dalle azioni ordinarie.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 9 del codice civile, il seguente prospetto riporta impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale:

	Importo
Impegni	31.233
di cui in materia di trattamento di quiescenza e simili	0
di cui nei confronti di imprese controllate	0
di cui nei confronti di imprese collegate	0
di cui nei confronti di imprese controllanti	0
di cui nei confronti di imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0
Garanzie	11.000.000

di cui reali	0
Passività potenziali	0

Impegni

Tra gli impegni (Euro 31.233) sono stati iscritti i valori dei beni di terzi presenti presso la società e l'importo corrisponde al valore attribuito ai beni noleggiati (fotocopiatrice, telefoni etc.);

Garanzie

Le garanzie rilasciate dalla società (Euro 11.000.000) si riferiscono all'ipoteca di primo grado rilasciato all'istituto di credito mutante già commentata nel paragrafo "Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali".

Informazioni su patrimoni e finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Con riferimento alle informazioni richieste dall'articolo 2427, punto 20, del Codice Civile si precisa che non sussistono patrimoni destinati ad uno specifico affare.

Con riferimento alle informazioni richieste dall'articolo 2427, punto 21, del Codice Civile si precisa che non sussistono finanziamenti destinati ad uno specifico affare.

Operazioni con parti correlate

La Società non ha effettuato operazioni con parti correlate (nell'accezione prevista dall'art. 2427, comma 1 numero 22-bis del codice civile) per importi di rilievo o a condizioni che si discostano da quelle di mercato.

Accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Con riferimento all'art. 2427 n. 22-ter del Codice Civile, si dà atto che non esistono accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale che possano avere un impatto significativo sulla situazione patrimoniale e finanziaria, nonché sul risultato economico della Società.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-quater del codice civile, si precisa che non sono intervenuti fatti di rilievo successivamente alla chiusura dell'esercizio.

Strumenti finanziari derivati

Con riferimento all'art. 2427 bis, comma 1, punto 1 del Codice Civile, si dà atto che non sono presenti strumenti finanziari derivati.

Informazioni sulle società o enti che esercitano attività di direzione e coordinamento - art. 2497 bis del Codice Civile

La società non è soggetta a direzione o coordinamento da parte di società o enti.

Informazioni ex art. 1 comma 125, della Legge 4 agosto 2017 n. 124

Con riferimento all'art. 1 comma 125 della Legge 124/2017 si dichiara che la Società non ha ricevuto alcuna sovvenzione dalle pubbliche amministrazioni (contributi, incarichi retribuiti, vantaggi economici).

Parimenti, ai sensi dell'art. 1 comma 126 della Legge 124/2017 si dichiara che la società non ha concesso sovvenzioni, contributi, sussidi ed ausili finanziari e neppure concesso vantaggi economici di qualunque genere a presone enti pubblici e privati.

Destinazione del risultato d'esercizio

Il bilancio al **31 dicembre 2019**, che l'organo amministrativo sottopone all'approvazione dell'Assemblea, si chiude con un **utile di Euro 64.655** .

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-septies del codice civile, si propone la destinazione del risultato d'esercizio come segue:

- * 5% alla Riserva legale, arrotondato a Euro 3.233;
- * il residuo ammontare a parziale copertura delle perdite portate a nuovo per Euro 61.422.

Informazioni sull'obbligo di redazione del Bilancio Consolidato

La società non è soggetta ad alcun obbligo in tal senso.

* * *

Il presente bilancio, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa e Rendiconto Finanziario rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Ing. Marco LAZZARINO

CENTRO AGRO-ALIMENTARE TORINO S.C.P.A.

Relazione sulla Gestione al 31/12/2019

Dati Anagrafici	
Sede in	GRUGLIASCO
Codice Fiscale	05841010019
Numero Rea	TORINO739122
P.I.	05841010019
Capitale Sociale Euro	34.350.763,89 i.v.
Forma Giuridica	SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO)	829930
Società in liquidazione	no
Società con Socio Unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	
Appartenenza a un gruppo	no
Denominazione della società capogruppo	
Paese della capogruppo	
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Signori Azionisti,

il bilancio relativo all'esercizio chiuso al **31 dicembre 2019**, che sottoponiamo alla Vostra approvazione, rileva un **utile pari ad Euro 64.655**.

A tale risultato si è pervenuti imputando un ammontare di imposte pari a Euro 72.197 al risultato prima delle imposte positivo e pari a Euro 136.852.

Il risultato prima delle imposte, a sua volta, è stato determinando allocando accantonamenti nella seguente misura:

- Euro 1.044.285 ai fondi di ammortamento delle immobilizzazioni materiali e immateriali;
- Euro 9.432 al fondo svalutazione crediti;
- Euro 815.479 ai fondi per rischi ed oneri;
- Euro 27.198 al fondo trattamento di fine rapporto lavoro subordinato.

La presente relazione accompagnatoria del **bilancio dell'esercizio 2019**, formato dai prospetti numerici di Stato Patrimoniale, di Conto Economico, Rendiconto Finanziario e dalla Nota Integrativa, costituisce un'integrazione dei dati e delle notizie richiamati nella predetta nota integrativa, mirata ad una analisi fedele, equilibrata ed esauriente della situazione della società, dell'andamento, nonché del risultato della gestione, con la descrizione dei rischi e delle incertezze a cui la società è esposta.

L'analisi è coerente con l'entità e la complessità degli affari della Vostra e favorisce la comprensione dell'andamento e del risultato della gestione, nonché degli indicatori finanziari di risultato.

* * *

1. Quadro Economico del Settore di Riferimento

Il **Centro Agro Alimentare di Torino (CAAT)** è una delle più moderne strutture del **panorama nazionale per quanto riguarda la commercializzazione all'ingrosso dei prodotti ortofrutticoli**; al suo interno vi si trovano insediate importanti realtà imprenditoriali, specializzate nella commercializzazione, e in alcuni casi anche nella trasformazione, dei prodotti ortofrutticoli all'ingrosso.

Il **CAAT**, realizzato insieme ad altri 13 centri agro-alimentari con le risorse messe a disposizione della Legge 41/1986, rappresenta una valida risposta logistica al sistema distributivo delle merci che transitano presso i mercati italiani.

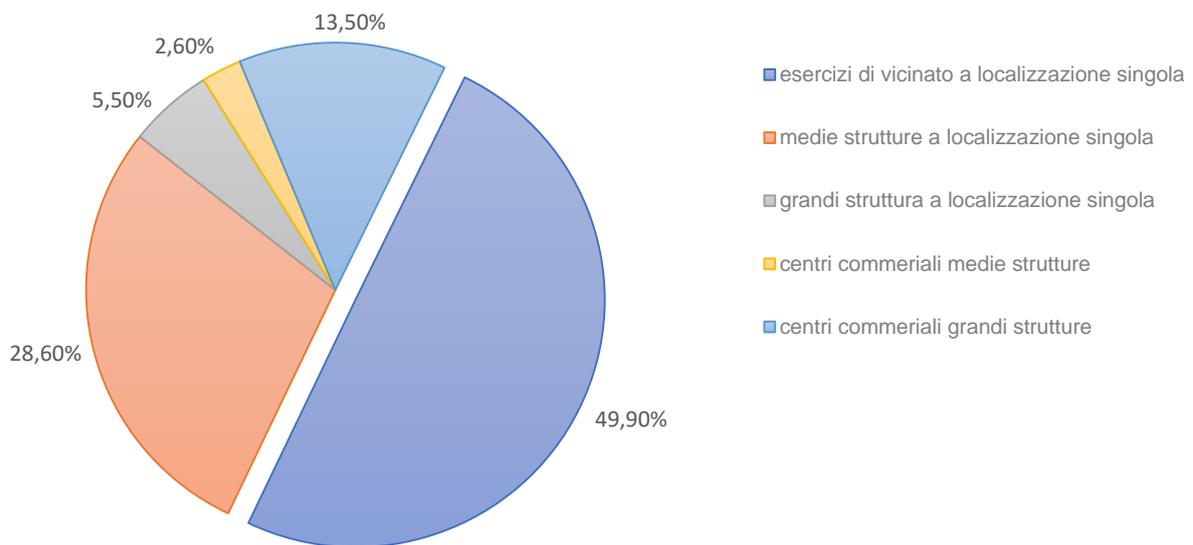
Le principali **attività** che quotidianamente vengono svolte nelle aree del Centro riguardano operazioni di approvvigionamento, di **stoccaggio, di trasformazione e infine di commercializzazione dei prodotti ortofrutticoli**.

Quotidianamente **CAAT** diventa il luogo di incontro tra i commercianti grossisti, produttori e acquirenti all'interno della struttura mercatale presso le aree dedicate alla commercializzazione.

Le varie tipologie di clienti vanno dai commercianti (grossisti e al dettaglio) piemontesi e delle regioni limitrofe (Valle d'Aosta e Liguria) alla GDO (Grande Distribuzione Organizzata), che effettua importanti acquisti di "completamento gamma" rispetto a quelli che effettua in produzione, fino ai commercianti dei mercati rionali della Città Metropolitana di Torino, nonché di taluni importanti players provenienti da alcune regioni della Francia.

Il **CAAT** si pone come HUB logistico rispetto alla rete commerciale di vendita che, per la sola regione Piemonte, contempla una superficie complessiva di circa 7,5 milioni di mq., metà della quale è detenuta dagli esercizi di vicinato a localizzazione singola, con oltre 3,75 milioni di mq. Il rimanente 50%, appannaggio della medio grande distribuzione organizzata, è detenuto per il 62% dalle medie strutture di vendita compresi i centri commerciali di media dimensione e per il restante 38% dalle grandi strutture di vendita compresi i centri commerciali di grandi dimensioni. Un terzo della superficie di vendita della rete distributiva nel suo complesso è destinato alla vendita di prodotti alimentari. Per gli esercizi di vicinato la percentuale di superficie di vendita alimentare, si attesta attorno al 24%. Nelle medie strutture la percentuale di superficie di vendita alimentare sale al 36% circa.

Peso delle tipologie di vendita nella rete distributiva del Piemonte - superficie di vendita



Accanto al canale distributivo tradizionale rappresentato dal dettaglio in sede fissa, a completare l'offerta della rete distributiva provvede il commercio su area pubblica che si conferma essere un punto di forza della rete distributiva della regione. In Piemonte si contano 925 mercati ambulanti a cui si possono aggiungere 187 posteggi isolati. Ben 181 dei 925 mercati del Piemonte comprendono più di 50 banchi e di questi 85 superano i 100 banchi e si configurano come grandi concentrazioni di offerta commerciale; tali mercati giocano un ruolo di primo piano nell'assetto del sistema distributivo in cui si collocano. La maggioranza dei 925 mercati ambulanti del Piemonte ha un'offerta commerciale mista, sono infatti 442 (48%) i mercati nei quali vengono commercializzati sia prodotti alimentari sia prodotti non alimentari. In 245 mercati (26,5%) sono commercializzati prevalentemente prodotti alimentari e 206 (22%) vendono prevalentemente prodotti non alimentari, 43 (3,5%), infine, i mercati gestiti direttamente da produttori agricoli.

2. Piano industriale e di sviluppo 2018-2022

Il giorno 21 dicembre 2018 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il **Piano Industriale e di sviluppo 2018-2022**, documento che delinea la strategia di sviluppo del quinquennio con l'intento di rafforzare e valorizzare la Società in termini di Hub commerciale di riferimento per lo scambio di prodotti agroalimentari. In tale contesto il Piano tende a perseguire gli scopi sotto riportati:

1. la valorizzazione dell'interesse generale che sottende alle finalità proprie di CAAT sulla scorta delle linee di indirizzo pervenute dal socio di riferimento;
2. il completamento delle gamme merceologiche all'interno del CAAT, per declinare appieno le finalità già contenute nella L. 41/1986;
3. l'implementazione e razionalizzazione dei servizi;
4. il Mantenimento in efficienza del Centro attraverso un Piano di Manutenzione ordinaria programmata ed un Piano di Investimenti e manutenzione straordinaria sulle strutture del Centro;
5. la comunicazione e promozione del Centro quale motore propulsore per aumentare la conoscenza e la consapevolezza del ruolo strategico ricoperto dal CAAT all'interno della filiera agroalimentare.

Dai suddetti obiettivi strategici si prevede possano derivare ricadute positive in termini di attrattività del Centro declinabili in maggiori opportunità di locazione degli spazi disponibili e nell'incremento dell'affluenza da parte degli acquirenti.

Il Consiglio di Amministrazione di CAAT, individuate le **aree strategiche di intervento**, con il **Piano industriale 2018-2022** intende focalizzare la propria azione su alcuni aspetti peculiari della gestione delle Strategic Business Unit e precisamente ha individuato i seguenti interventi:

Strategic Business Unit	Line of Business	Scopo	Azioni/Obiettivi	Descrizione
IMMOBILIARE	Locazione immobili di proprietà	Mantenere in efficienza il Centro migliorandone il livello di saturazione	Rifacimento asfalti	In considerazione del progressivo deterioramento del manto stradale , anche in virtù delle sollecitazioni a cui lo stesso è sottoposto sia per la tipologia di spazzamento che di trattamento antigelo effettuato nel periodo invernale, sono stati stimati interventi di ripristino per Euro 240 mila di cui Euro 140 mila nel biennio 2019-2020 ed Euro 100 mila nel 2021
			Rifacimento coperture edifici 01-05-11	Il grado di ammaloramento delle coperture non consente ulteriori interventi su aree circoscritte che non permettono di risolvere in modo definitivo il problema delle infiltrazioni . Per il quinquennio si stima un investimento complessivo sulle coperture pari a Euro 590 mila
			Studio sulla vita residua della tensostruttura	In considerazione del ciclo di vita garantito dalla casa madre per tutte le coperture tensostatiche del Mercato – pari a 20 anni – si rende necessario conferire un incarico per peritare lo stato di conservazione delle coperture per programmare gli eventuali interventi necessari
			Ricognizione e ammodernamento impianti elettrici e idraulici	Adeguamento dell'impianto di illuminazione , relativamente alle vie di fuga nelle parti comuni , in funzione delle previsioni normative in materia di antincendio. Sostituzione di n. 10 pompe idrauliche . Sostituzione delle torri faro con passaggio a lampade a LED
			Potenziamento degli interventi di manutenzione ordinaria	Nell'ottica di migliorare la fruibilità generale del Centro potenziandone l'efficienza , si prevede di incrementare le attività di manutenzione ordinaria destinando risorse aggiuntive per complessivi Euro 440 mila nel quinquennio (+50k anno 2019; + 130k anni 2020-2022)

Strategic Business Unit	Line of Business	Scopo	Azioni/Obiettivi	Descrizione
AGROALIMENTARE	Gestione del mercato	Valorizzare l'interesse generale	Sicurezza alimentare	Elevare, all'interno del Centro, lo standard di controlli sui prodotti commercializzati prevedendo esami clinici su un test a campione in aggiunta ai controlli da parte degli Operatori.
			Rilevamento prezzi	Implementare il sistema di rilevamento per garantire una maggiore trasparenza lungo tutta la filiera favorendone la massima divulgazione tramite canali informatici
			Contrasto al lavoro irregolare	Promuove iniziative con il coinvolgimento della Prefettura di Torino, la Questura e gli Operatori del CAAT per contrastare fenomeni di irregolarità all'interno del Centro
			Contrasto allo spreco alimentare	Promuovere la raccolta delle eccedenze , da parte degli organismi caritatevoli, per favorire la ridistribuzione di prodotto ancora edibile
AGROALIMENTARE	Gestione del mercato	Completare la gamma merceologica	Fiori Biologico Caseario	Proseguire la trattativa per il trasferimento del Mercato fiori nell'edificio 5 favorendo l'insediamento di nuove merceologie per ampliare l'offerta del Centro

AGROALIMENTARE	Gestione del mercato	Implementare e razionalizzare i servizi	Nuovo sistema accessi Videosorveglianza Igiene ambientale Servizi ad elevato valore aggiunto	Nell'ambito dei servizi, particolare rilievo assume quello afferente all' igiene ambientale che punta, con il nuovo appalto, a garantire una reale, concreta ed efficace differenziazione del rifiuto puntando ad un ragionevole recupero di risorse. Il nuovo sistema di accessi costituisce un investimento necessario per migliorare l'accessibilità al Centro mediante il ricorso a supporti tecnologici per il monitoraggio, l'accreditamento e la ricarica da remoto Per servizi ad elevato valore aggiunto si intendono tutti quelli volti a completare l'offerta con prodotti di 3 ^a , 4 ^a e 5 ^a gamma.
AGROALIMENTARE	Gestione del mercato	Comunicare e promuovere il Centro	Piano di comunicazione Marchio di luogo Piano scuole	Nella complessiva strategia di valorizzazione di CAAT nell'ambito della filiera agro-alimentare il programma di investimenti prevede altresì lo studio, la realizzazione e la registrazione di un marchio quale strumento per rendere maggiormente "nota" la struttura CAAT e le attività ivi svolte.

FOCUS SU MANUTENZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE – INVESTIMENTI		
	RISORSE DESTINATE NEL QUINQUENNIO	COMMENTO
MANUTENZIONE ORDINARIA	Euro 440.000	Nel corso del quinquennio 2018-2022 la voce di spesa afferente alle manutenzioni ordinarie subisce un incremento pari, complessivamente, a Euro 440 mila al fine di garantire il mantenimento in efficienza del Centro
MANUTENZIONI STRAORDINARIE - INVESTIMENTI	Euro 1,3 mln	Nel corso del quinquennio 2018 – 2022 sono previsti investimenti sull'infrastruttura per complessivi Euro 1,3 Mln riconducibili a quegli investimenti non più procrastinabili quali il rifacimento delle coperture degli edifici, il manto stradale, nuovo sistema accessi

Nel corso dell'esercizio **2019** sono proseguite le attività di implementazione delle azioni in esso previste.

Nello specifico, nel mese di novembre **2019** sono stati affidati i lavori di **refacimento degli asfalti** (primo lotto) e i lavori risultano in corso di svolgimento, compatibilmente con la situazione meteorologica necessaria al corretto svolgimento dei lavori.

Sempre in tema di **refacimento degli asfalti**, sono state trasmesse le lettere d'invito per il secondo lotto individuato.

Si prevede che i lavori sopra citati del valore di circa 200 mila Euro possano essere terminati nella corrente primavera 2020.

Per quanto attiene al rifacimento **coperture edifici** è stata realizzata un'analisi tecnico-economica sugli edifici 01, 06 e 11 da cui sono scaturite tipologie di intervento che prevedono 2 soluzioni tecnologiche differenti, l'una per gli edifici 01 e 06, l'altra per l'edificio 11. Per l'edificio 05 le analisi inizieranno non appena sarà complessivamente definita la sua destinazione.

Per quanto attiene alla **ricognizione e ammodernamento degli impianti elettrici e idraulici si è rispettivamente:**

*preventivato il costo della progettazione relativa all'adeguamento dell'impianto di illuminazione riferito al sistema antincendio;

*proceduto alla sostituzione di una pompa a servizio delle sotto-centrali. La sostituzione delle rimanenti è programmata in corrispondenza del fine-vita delle medesime e prevede l'inserimento di pompe elettroniche con funzionalità integrative rispetto alle esistenti;

*completata una valutazione in merito all'inserimento di lampade a LED in tutto il Centro, anche a mezzo di soluzioni alternative, quali ad esempio il noleggio operativo. In tali studi sono comprese anche le torri faro.

In relazione alle attività di **potenziamento degli interventi di manutenzione** ordinaria si segnala:

Manutenzione presidi antincendio: è stata avviata la predisposizione della gara per l'affidamento a nuovo fornitore di servizi;

Gruppi Elettrogeni: sono in corso le procedure di affidamento del progetto per la dismissione di 3 gruppi elettrogeni;

Ripristino rampa carraia tra blocchi 20 e 21: sono stati eseguiti studi e valutazioni tecnologiche ed è stata individuata la tecnologia da applicarsi.

3. Fatti salienti dell'Attività Gestionale

Nei paragrafi seguenti vengono rappresentati, per capitolo, i fatti di maggior rilievo che hanno determinato e/o caratterizzato la gestione sociale dell'**esercizio 2019**.

a. Patrimonio immobiliare

La Società è proprietaria del Centro Agro Alimentare di Torino, un'area mercatale occupata e recintata di 440.000 mq, di cui 120.000 mq composta da aree coperte.

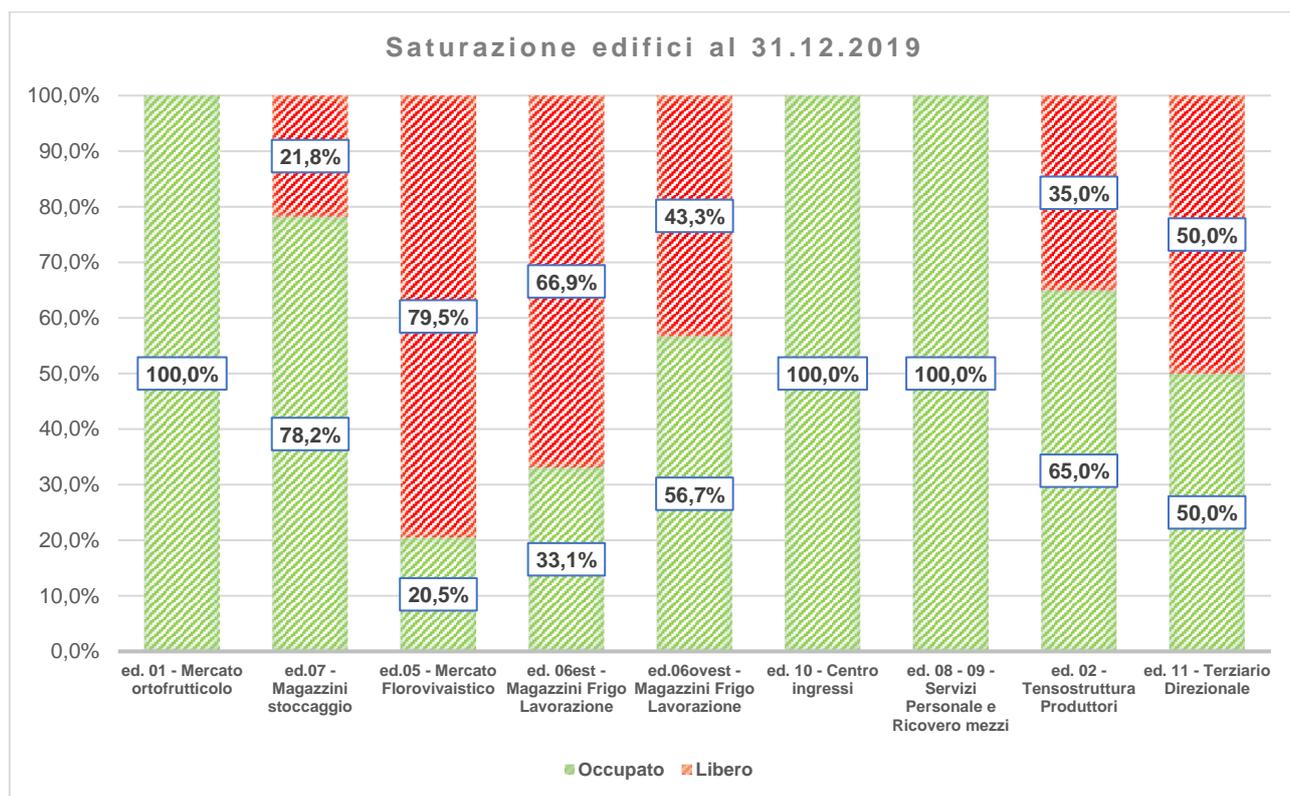
Il Centro è costituito da un'area recintata, che comprende fabbricati, parcheggi, aree verdi e sedi stradali, e da un'area esterna alla recinzione, che comprende aree verdi, una strada di collegamento interna tra la viabilità provinciale ed il Centro ed una strada di accumulo che collega la viabilità esterna agli ingressi del Centro.



La saturazione degli edifici disponibili **al 31 dicembre 2019** viene riepilogata nella sottostante tabella che ne descrive il livello per singolo edificio e, ove necessario, a livello di suddivisione interna.

Descrizione edificio	Saturazione 2018	Saturazione 2019
ed. 01 - Mercato ortofrutticolo	100,0%	100,0%
<i>ed. 01 – stand</i>	100,0%	100,0%
<i>ed. 01 - servizi terziari (bar/tabacchi/somministrazione)</i>	100,0%	100,0%
ed.07 - Magazzini stoccaggio	78,2%	78,2%
<i>07-1 – Magazzini</i>	46,3%	46,3%
<i>07-2 – Magazzini</i>	100,0%	100,0%
<i>07-3 – Magazzini</i>	100,0%	100,0%
<i>07-4 - Ricarica mezzi</i>	66,5%	66,5%
ed.05 - Mercato Florovivaistico	20,5%	20,5%
<i>Stand</i>	20,5%	20,5%

ed. 06est - Magazzini Frigo Lavorazione	71,3%	48,2%
<i>lato ovest</i>	82,8%	0%
<i>lato est</i>	54,9%	66,25%
ed.06ovest - Magazzini Frigo Lavorazione	53,5%	56,7%
<i>lato ovest</i>	75,4%	75,4%
<i>lato est</i>	38,1%	38,1%
ed. 10 - Centro ingressi	100,0%	100,0%
<i>Bar</i>	100,0%	100,0%
ed. 08 - 09 - Servizi Personale e Ricovero mezzi	100,0%	100,0%
ed. 02 - Tensostruttura Produttori	70,0%	65,0%
ed. 11 - Terziario Direzionale	50,0%	50,0%



In generale, gli spazi destinati ad attività produttive nell'esercizio 2019 risultano avere elevati livelli di saturazione, in crescita rispetto all'esercizio precedente.

Si sono ulteriormente intensificati gli sforzi commerciali per addivenire alla locazione dei locali del Centro, tramite la pubblicazione di avvisi per la manifestazione di interesse alla locazione di spazi sfitti e tramite la collaborazione con operatori specializzati di settore.

Si è perfezionato l'accordo con un Istituto bancario per l'installazione di una cassa continua e l'utilizzo di uno spazio pubblicitario.

Nel 2019 sono stati locati alcuni spazi uso ufficio all'interno dell'edificio 11 (terziario direzionale).

Nel mese di febbraio 2020 è stata locata un'ampia porzione dell'ed. 06 est (lato ovest), una porzione dell'ed. 06 ovest (lato est) ed una porzione dell'ed. 07.

Rinnovo dei contratti di locazione edifici 01 e 05

A partire dal mese di maggio 2019 è stato attivato il tavolo di confronto con l'associazione di categoria maggiormente rappresentativa a cui è stata illustrata, per la discussione, la nuova proposta contrattuale per il rinnovo delle locazioni come previsto dall'art. 23 del "Regolamento di centro".

Nel mese di **ottobre** dell'anno **2019** sono **terminate** le **attività** di **negoziazione** dei **nuovi contratti di locazione** degli **edifici 01 (mercato) e 05 (mercato dei fiori)**.

L'**edificio 01** (mercato) è un plesso composto da 16 "blocchi" da 1.717,10 mq per una superficie catastale complessiva di 27.473,60 mq concesso in locazione alle aziende grossiste insediate nel centro.

I **conduttori coinvolti** nell'operazione di rinnovo dei contratti di locazione sono stati **76**.

L'**edificio 05** (mercato dei fiori) è un plesso composto da 3 blocchi per una superficie complessiva di 4.284,22 mq concesso in locazione alle aziende grossiste e non insediate nel centro.

I **conduttori coinvolti** nell'operazione di rinnovo dei contratti di locazione sono stati **5**.

Al fine di semplificare la gestione amministrativa dei contratti di locazione e rendere maggiormente flessibile lo strumento contrattuale, il nuovo testo contrattuale prevede che, oltre al canone, il conduttore sia tenuto a pagare all'Ente gestore CAAT un importo variabile per la prestazione dei c.d. "*servizi di comprensorio*" principalmente costituiti da:

- manutenzione delle parti comuni degli edifici;
- fornitura di energia elettrica e acqua;
- illuminazione delle parti comuni;
- servizi di pulizia e igiene ambientale.

Il nuovo contratto prevede altresì che l'importo complessivo degli oneri di comprensorio a carico dei singoli conduttori sia determinato sulla base delle tabelle millesimali allegate al "Regolamento per la ripartizione delle spese tra i conduttori".

Al fine di consentire il superamento dei precedenti tetti contrattuali (importi massimi) sulle spese, senza dannose contrapposizioni nelle more dell'entrata a regime delle azioni previste dal "Piano industriale e di sviluppo 2018-2022" e accompagnare il percorso di revisione e ristrutturazione degli originari accordi contrattuali, è stata inserita nel nuovo contratto di una c.d. "*clausola di salvaguardia*", che in un periodo intermedio circoscritto temporalmente, possa ammortizzare l'impatto della totale variabilità degli oneri di comprensorio a carico dei conduttori.

I nuovi canoni di locazione, secondo quanto stimato, consentiranno di raggiungere gli obiettivi di ricavo previsti dal "*Piano industriale e di sviluppo 2018-2022*" e conseguentemente, a parità di altre condizioni, di mantenere il complessivo equilibrio economico-finanziario della Società.

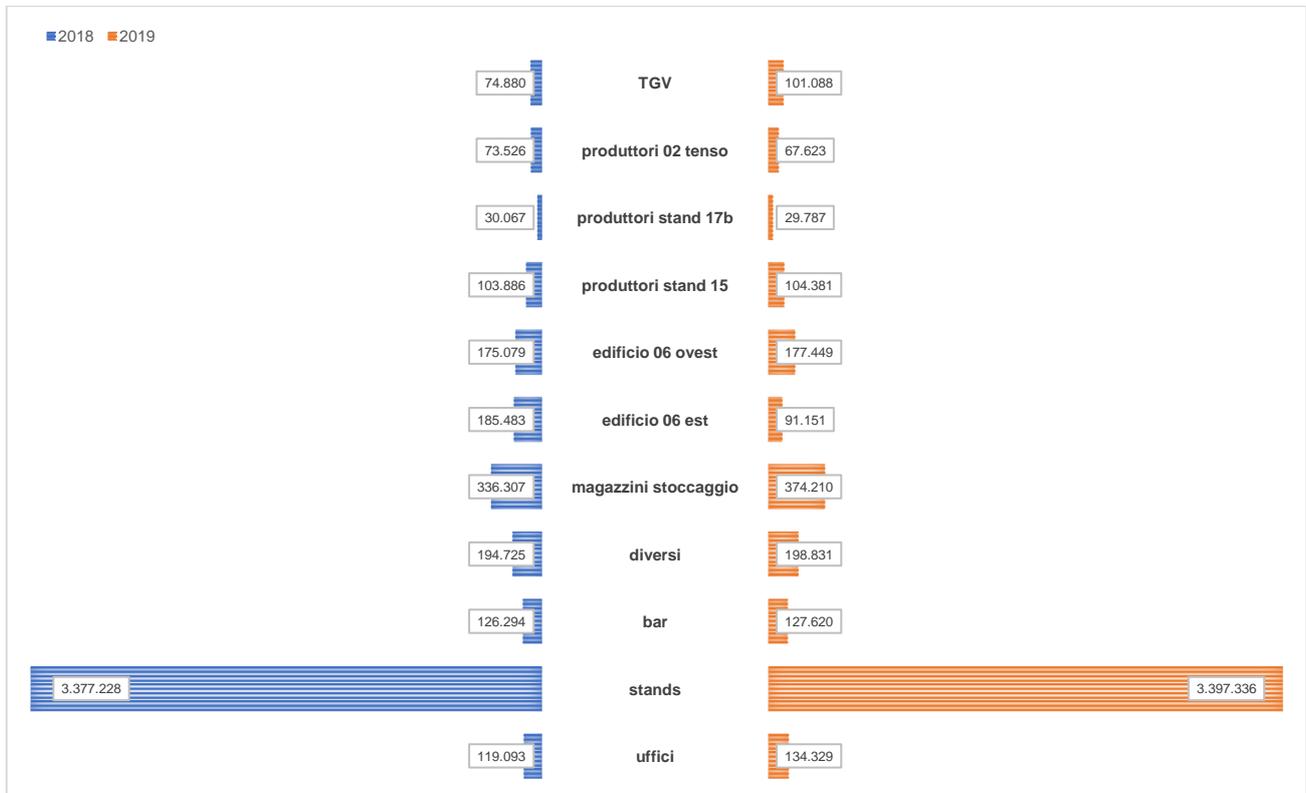
La locazione degli spazi del Centro Agro Alimentare rappresenta la principale voce di ricavo della società.

Nell'esercizio **2019**, la società ha realizzato ricavi derivanti dalla gestione e locazione delle aree del centro per complessivi **Euro 5.669.422** di cui **Euro 4.803.805** derivanti da canoni di locazione ed **Euro 865.617** derivanti dal riaddebito delle spese condominiali e di gestione del centro.

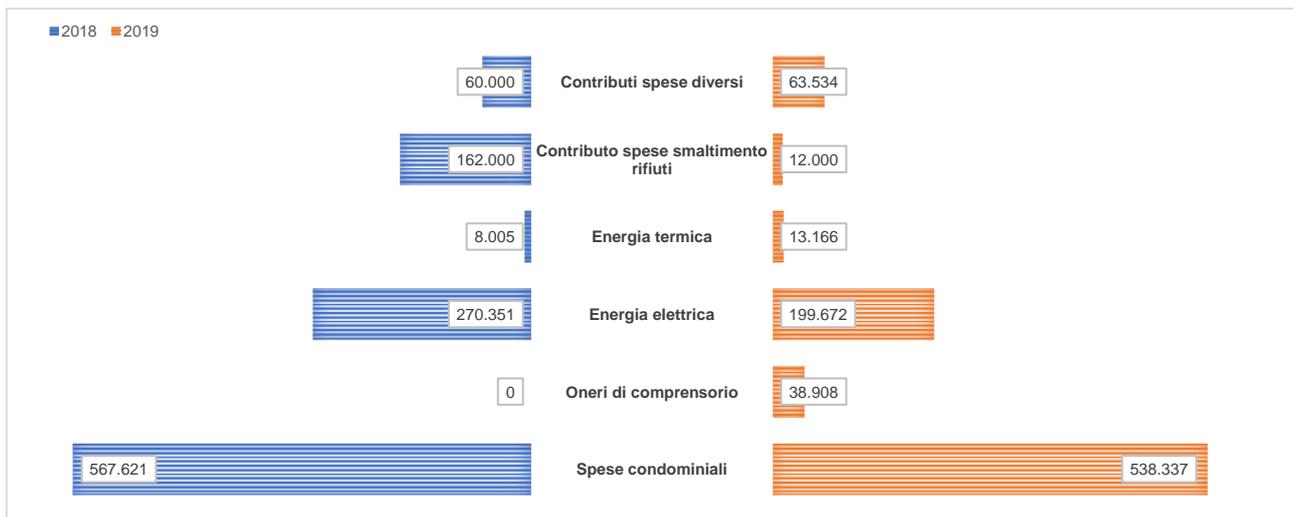
Detti proventi attivi sono stati iscritti rispettivamente alla voce A.1 ed A.5 del Conto Economico al 31 dicembre 2018, come dettagliato nella Nota integrativa.

Nel precedente esercizio 2017 la società aveva registrato ricavi da locazioni per **Euro 4.796.568** e ricavi per riaddebito spese condominiali per **Euro 1.067.977**.

Ricavi da locazione	2018	2019	Differenza	Differenza %
Uffici	119.093	134.329	15.236	12,79%
Stands	3.377.228	3.397.336	20.108	0,60%
Bar	126.294	127.620	1.326	1,05%
Diversi	194.725	198.831	4.106	2,11%
magazzini stoccaggio	336.307	374.210	37.903	11,27%
edificio 06 est	185.483	91.151	-94.332	-50,86%
edificio 06 ovest	175.079	177.449	2.370	1,35%
produttori stand 15	103.886	104.381	495	0,48%
produttori stand 17b	30.067	29.787	-280	-0,93%
produttori 02 tensostruttura	73.526	67.623	-5.903	-8,03%
TGV	74.880	101.088	26.208	35,00%
Totale	4.796.568	4.803.805	7.237	0,15%



Ricavi da riaddebiti spese	2018	2019	Differenza	Differenza %
spese condominiali uffici	11.048	10.071	-977	-0,09%
spese condominiali stands	418.633	401.662	-16.971	-1,59%
spese condominiali bar/tabacchi	9.112	8.132	-980	-0,09%
spese condominiali magazzini 7/8/9	44.081	49.145	5.064	0,47%
spese condominiali edificio 06 est	32.415	14.383	-18.032	-1,69%
spese condominiali edificio 06 ovest	6.830	6.892	62	0,01%
spese condominiali produttori stand 15	20.100	21.881	1.781	0,17%
spese condominiali produttori stand 17b	5.793	6.265	472	0,04%
spese condominiali produttori 02 tensostruttura	19.609	19.906	297	0,03%
recupero energia elettrica edificio 06 est	198.425	131.746	-66.679	-6,24%
recupero energia elettrica edificio 06 ovest	71.926	67.926	-4.000	-0,37%
recupero sfrido energia termica	8.005	13.166	5.161	0,48%
contributo spese smaltimento rifiuti	150.000	0	-150.000	-14,05%
contributo spese smaltimento rifiuti movimentatori	12.000	12.000	0	0,00%
Oneri di comprensorio ed. 01 e 05	0	38.908	38.908	3,64%
contributo spese movimentatori	60.000	63.534	3.534	0,33%
Totale	1.067.977	865.617	-202.360	-18,95%



b. Legalità e sicurezza

La Società ha predisposto una bozza di Protocollo di Intesa che muove dal presupposto di consolidare il rapporto di collaborazione già esistente con la Questura di Torino e con i rispettivi Organi di Pubblica Sicurezza, al fine di contrastare il proliferare di fenomeni di illegalità con particolare riferimento a taluni settori particolarmente sensibili, all'interno del Centro qual è, a titolo esemplificativo, quello della movimentazione delle merci.

Nel corso del **2019**, a seguito dei controlli effettuati, sono state comminate le seguenti sanzioni:

- *n. 10 tessere sospese con penali, per mancato rispetto delle norme di gestione dei rifiuti;
- *n. 16 tessere sospese con penali, per mancato rispetto delle norme che regolamentano gli ingressi;
- *n. 5 tessere sospese con penali, per presenza di individuo sprovvisto di tessera CAAT, sorpreso a svolgere attività all'interno del Centro;
- *n. 43 tessere sospese con penali, per inosservanza della segnaletica stradale;
- *n. 18 penali per il mancato rispetto dell'uso delle parti comuni del Centro.
- *n. 10 tessere sospese con penali, in materia di ordine pubblico all'interno del Centro.

Nel corso del **2019** sono state mantenute attive le forme di controllo degli accessi nelle aree di mercato attraverso specifiche procedure di registrazione.

Alle porte di ingresso dei mercati sono stati mantenuti gli specifici controlli del personale di vigilanza, a deterrenza dei soggetti che accedono senza tessera, con tessera prestata o trasportando a bordo del proprio autoveicolo persone non tesserate.

Sono stati effettuati più di 1.900 controlli di tessere presso i varchi d'accesso ed i ramblé, mediante comunicazione dell'operatore di vigilanza privata via radio alla portineria per una verifica tramite sistema operativo che gestisce le tessere di accesso alla struttura mercatale.

c. Il mercato ortofrutticolo

Nel corso dell'esercizio **2019** nel mercato ortofrutticolo di Torino sono state movimentate derrate per complessivi **5.272.407** quintali, si rileva una leggera diminuzione di **21.184** quintali rispetto al precedente esercizio **2018** (**5.293.591** quintali), così ripartiti:

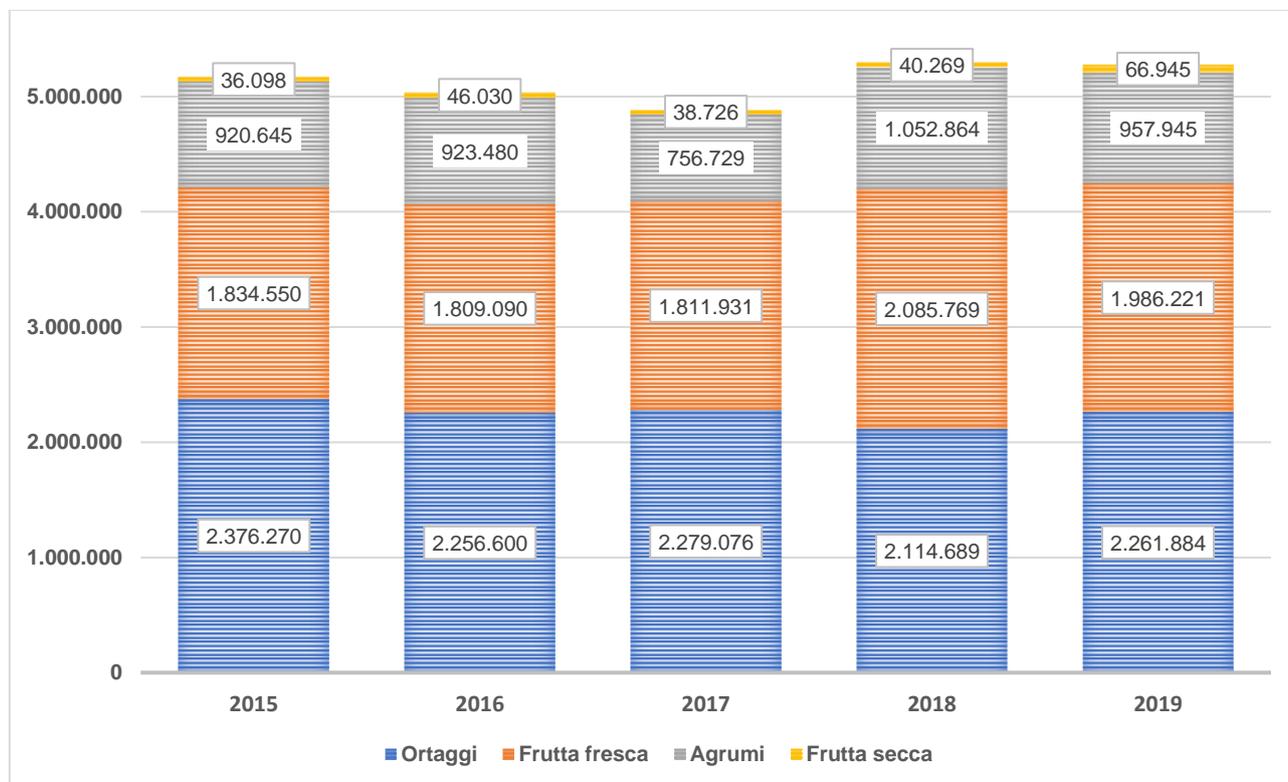
frutta fresca	1.986.221	quintali
frutta secca	66.945	quintali
agrumi	957.397	quintali
ortaggi	2.261.844	quintali

Nella tabella e nel grafico che seguono vengono riportate la serie storica delle merci movimentate nel centro nel corso dell'esercizio **2019** e nei 5 anni precedenti.

In merito ai dati complessivi non vengono compresi in essi i quantitativi di merci movimentate dai produttori agricoli in quanto le aziende essendo medio-piccole non sono dotate di sistemi informatici tali da poter fornire un dato accurato.

DERRATE COMMERCIALIZZATE NEL MERCATO (IN QUINTALI)						
Tipologia	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Frutta Secca	35.150	36.098	46.030	38.726	40.269	66.945
Agrumi	887.570	920.645	923.480	756.729	1.052.864	957.945
Frutta fresca	1.786.520	1.834.550	1.809.090	1.811.931	2.085.769	1.986.221
Ortaggi	2.314.050	2.376.270	2.256.600	2.279.076	2.114.689	2.261.884
Totali	5.023.290	5.167.563	5.035.200	4.886.462	5.293.591	5.272.995

Nel grafico che segue vengono rappresentate le dinamiche e le grandezze espresse nella tabella di cui sopra.



Nell'anno **2019** il Centro Agro Alimentare ha conseguito **ricavi derivanti da accessi per Euro 1.049.486**, in calo di Euro 54.565 (-4,9%) rispetto al precedente esercizio 2018 (Euro 1.104.052).

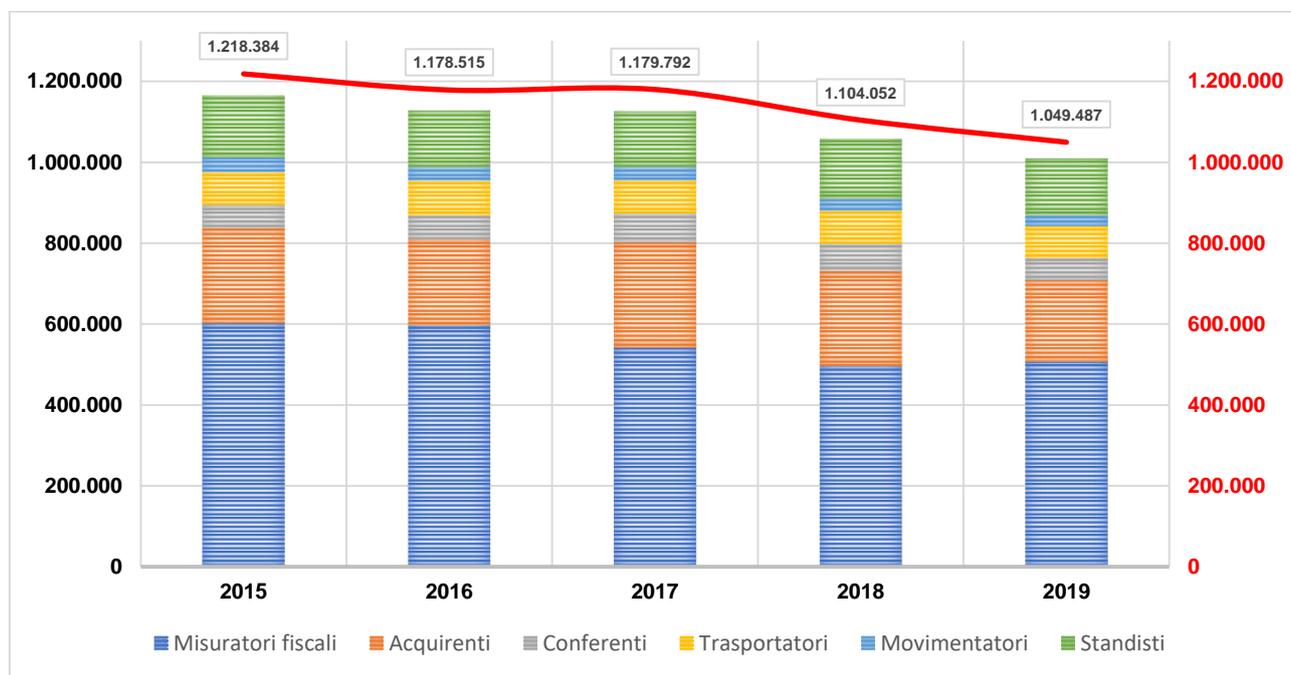
La sopra descritta dinamica è, in parte, da ascrivere alle azioni realizzate dall'Ente Gestore nel corso dell'esercizio in commento, volte ad incentivare gli ingressi mediante abbonamenti (mensile, semestrale o

annuale) in luogo degli ingressi singoli ed alle iniziative promozionali attivate. Il differente prezzo dei titoli di ingresso, a parità di altre condizioni, ha concorso a generare la riduzione dei ricavi.

La sottostante tabella illustra l'andamento dei ricavi da ingressi del periodo 2015-2018 ripartito per tipologia di utenza.

RICAVI DERIVANTI DA ACCESSI								
Tipologia	2016	%	2017	%	2018	%	2019	%
Misuratori fiscali	596.965	50,7%	541.423	45,9%	497.111	45,0%	507.062	48,3%
Acquirenti	213.470	18,1%	260.851	22,1%	235.049	21,3%	202.297	19,3%
Conferenti	58.072	4,9%	70.762	6,0%	66.183	6,0%	54.086	5,2%
Trasportatori	85.617	7,3%	81.547	6,9%	81.709	7,4%	78.997	7,5%
Movimentatori	33.649	2,9%	34.219	2,9%	29.536	2,7%	26.764	2,6%
Standisti	138.694	11,8%	136.406	11,6%	148.000	13,4%	139.872	13,3%
Fornitori servizi a pagamento	2.481	0,2%	2.666	0,2%	3.273	0,3%	1.699	0,2%
Produttori	43.528	3,7%	44.378	3,8%	38.705	3,5%	34.798	3,3%
Locatari uffici e bar	6.039	0,5%	7.540	0,6%	4.486	0,4%	3.911	0,4%
Totale ricavi da tessere d'accesso	1.178.515	100,0%	1.179.792	100,0%	1.104.052	100,0%	1.049.486	100,0%
Variatione rispetto all'esercizio precedente			1.277	0,1%	-75.740	-6,4%	-54.565	-4,9%
Variatione rispetto all'esercizio 2016			1.277	0,1%	-74.463	-6,3%	-129.028	-10,9%

Nel grafico che segue vengono rappresentate le dinamiche e le grandezze espresse nella tabella di cui sopra.



d. Contrasto agli sprechi alimentari

Sul fronte della lotta agli sprechi alimentari, nel corso del **2019** è proseguito il recupero delle eccedenze di prodotto ortofrutticolo da parte delle associazioni volontarie collegate alla Rete Sociale Banco Alimentare, con un quantitativo complessivo annuo raccolto **pari a 406.200 kg**, registrando un soddisfacente aumento dei **quantitativi reimmessi nel ciclo alimentare**.

Il recupero delle partite di merce viene effettuato dalla Rete Sociale Banco Alimentare due volte alla settimana, il mercoledì ed il venerdì, con una raccolta giornaliera media **pari a 4.500 kg**.

e. Ambiente e sicurezza sui luoghi di lavoro

La Società svolge la propria attività nel rispetto delle disposizioni in materia di ambiente, di igiene, di sicurezza sul posto di lavoro e di sorveglianza sanitaria secondo quanto disposto dal D. Lgs. n. 81/2008 e dal D.Lgs. 152/2006.

Per la natura dell'attività svolta, la Società non produce emissioni inquinanti nell'atmosfera e non genera rifiuti solidi speciali che necessitino di particolari procedure di smaltimento.

Nel corso dell'esercizio 2019 sono state garantite le attività di gestione dei rifiuti assimilabili agli urbani e dei rifiuti speciali prodotti e/o rinvenuti nelle aree di Mercato; sono state avviate a recupero 383,02 ton di imballaggi in carta e cartone; oltre 52,64 ton di imballaggi in plastica; 726,79 ton di imballaggi in legno e 1.417,02 ton di organico.

A partire dal 1° Agosto 2019, nell'ambito della riorganizzazione degli spazi denominati "Aree Cassetame", presso le medesime è stato consentito il solo conferimento degli imballaggi di plastica, vietando quindi di introdurre presso il Centro imballaggi di diversa natura e rifiuti di ogni genere.

Presso l'Area di Deposito Temporaneo sono state garantite le attività di separazione per flussi omogenei delle frazioni recuperabili dei rifiuti assimilati agli urbani e speciali (carta, legno, plastica).

In data 11 Settembre 2019 è stata pubblicata sul sito la procedura di gara a evidenza pubblica ai fini dell'affidamento dei servizi ambientali del CAAT.

Il Consiglio di Amministrazione, in data 18 dicembre 2019, ha deliberato l'aggiudicazione in favore del concorrente risultato vincitore della procedura. In data 4 Febbraio 2020, a seguito della conclusione con esito positivo delle verifiche sul possesso dei requisiti di ordine generale e di qualificazione, l'aggiudicazione è divenuta pienamente efficace e il servizio diverrà operativo con decorrenza dal 1 aprile 2020.

f. Principali vertenze in contenzioso

I principali contenziosi che vedono coinvolta la Società vengono brevemente commentati nei sottostanti paragrafi:

Contenzioso Tributario su modifiche rendite catastali

Seguendo l'impostazione discussa ed analizzata da ITALMERCATI, rete d'impresе di cui CAAT è membro fondatore, nel corso dell'esercizio 2016 è stato rivisto il classamento dei fabbricati all'interno del Centro agro-alimentare in ragione dell'interesse generale che sottende all'attività svolta.

CAAT svolge, infatti, un servizio d'interesse generale consistente nella redistribuzione su larga scala di merci e servizi in ambito agroalimentare, come sommatoria di plurimi interessi individuali. Per tale motivo, i fabbricati strettamente connessi con i fini statutari sono stati classati nella categoria E/3, in luogo dell'originaria categoria D/8.

A seguito di detta revisione, nel corso dell'anno 2017, l'Agenzia delle Entrate (Territorio) ha emesso due avvisi di accertamento con i quali ha contestato la revisione del classamento proposta da CAAT e sostanzialmente "ripristinato" la precedente categoria catastale D/8; i suddetti avvisi sono stati, rispettivamente, notificati in data 26.07.2017 e 13.12.2017.

Avverso i citati Avvisi di accertamento catastale CAAT ha proposto reclamo/ricorso avanti la Commissione Tributaria Provinciale di Torino.

Per quanto attiene al primo **Avviso di accertamento catastale**, notificato in data **26.07.2017** e relativo alla porzione di **compendio immobiliare insistente sul territorio del Comune di Rivoli**, esperito negativamente

il tentativo di conciliazione, è stata radicata la causa avanti alla competente Commissione Tributaria Provinciale di Torino. Ad oggi il giudizio risulta pendente e si è tenuta la prima udienza il giorno 27.09.2018. Nel corso dell'udienza citata, al fine di consentire la riunione dell'ulteriore procedimento pendente, la trattazione è stata rinviata e, nelle more, è emersa la possibilità di definire conciliativamente la controversia. In merito al secondo **Avviso di accertamento catastale**, sostanzialmente identico al primo, notificato in data **13.12.2017**, esperito negativamente il tentativo di conciliazione è stata radicata la causa avanti alla competente Commissione Tributaria Provinciale di Torino.

I ricorsi, riuniti, sono stati discussi in data 16.05.2019 e la sentenza (924/5/2019), depositata in data 27.06.2019 ha avuto **esito favorevole alla Società** e i citati avvisi di accertamento sono stati annullati.

I Giudici della Commissione Tributaria di Torino hanno ritenuto che: *"Il mercato ortofrutticolo all'ingrosso è tra le attività di pubblico interesse perché svolge un ruolo dedicato a favorire il collegamento diretto tra produzione e distribuzione "con funzioni di ausilio rispetto alla razionalizzazione del sistema distributivo, all'abbattimento / calmieramento dei costi dei prodotti attraverso l'intervento sull'approvvigionamento e sullo scambio, con promozione dell'associazionismo tra le varie parti sociali, con conseguente collegamento con gli enti pubblici di riferimento, radicato sulla base di una partecipazione al capitale dell'Ente Gestore del mercato degli Enti pubblici pari al 96,67% direttamente cui si aggiunge lo 0,50% in via indiretta corredato da forme di presenza obbligatoria negli organismi sociali di rappresentanti degli enti di riferimento e di controllo delle attività (v. artt. 22 e 28 Statuto del CAAT), oltre a significative funzioni di indirizzo e programmazione collettiva".*

Avverso la citata sentenza l'Agenzia delle Entrate-Territorio ha proposto appello alla Commissione Tributaria Regionale del Piemonte, notificato alla Società in data 31.10.2019.

La Società si è regolarmente costituita nel contenzioso e la vertenza sarà discussa in pubblica udienza il prossimo 20.04.2020.

In detto contesto, e in ragione del fatto che la sentenza di primo grado favorevole alla Società è stata appellata dagli Uffici finanziari, in ossequio al generale principio della prudenza, l'Organo amministrativo ha ritenuto di mantenere il fondo rischi già appostato (Euro 887.000) e di incrementarlo dell'importo **Euro 481.760**, volto a coprire, in caso di soccombenza, gli eventuali oneri da IMU e TASI fin dall'originaria data di revisione del classamento dei fabbricati (anni 2017, 2018 e 2019).

Contenzioso concorso spese per lo smaltimento dei rifiuti CAAT/Aziende Grossiste e produttori

All'inizio dell'esercizio 2019 risultavano pendenti circa 50 contenziosi avanti al Tribunale di Torino a seguito di riassunzione per dichiarata incompetenza del Giudice di Pace originariamente adito.

Il valore medio delle singole cause ammonta circa Euro 1.800 per un totale complessivo in contestazione pari a circa Euro 95.000.

Nel corso del **2019** sono state emesse 20 sentenze di primo grado sul contenzioso per il concorso spese di smaltimento rifiuti riferito al solo anno 2015: la Società è risultata soccombente, nel merito, in tutte.

CAAT ha proceduto ad appellare tre (sentenze, prima che decorressero i relativi termini di impugnazione e, al fine di evitare il formarsi di giudicato.

Alla fine dell'esercizio, pendono ancora avanti al Tribunale di Torino 14 giudizi di primo grado le cui sentenze sono attese nel corso del corrente esercizio 2020.

Contenzioso con fornitori

Nel corso dell'esercizio 2018 CAAT era stato citato in giudizio dal fornitore dei servizi di guardiania e vilanza per asseriti maggior importi dovuti a titolo di "revisione prezzi" per il periodo gennaio 2011-settembre 2017 per un importo complessivo pari ad 519.000.

CAAT si è ritualmente costituito, rigettando ogni richiesta.

Nel corso dell'esercizio 2019 il contenzioso si è sviluppato avanti al tribunale di Torino e la vertenza è stata definita tra le parti mediante conciliazione, promossa dal Giudice ex art. 185bis c.p.c., compensando le spese legali.

4. Adempimenti societari

Piano Anticorruzione e trasparenza ex L. 190/2012 e D.lgs. 33/2013

La Società si è dotata, ai sensi della disciplina di cui alla Legge 190/2012 e al D. Lgs. 33/2013, di un Documento di pianificazione in materia di prevenzione della corruzione e trasparenza.

L'assetto adottato dal CAAT è quello di implementare il modello 231/01 con ulteriori misure di prevenzione della corruzione, a seguito di puntuale mappatura e valutazione dei rischi, secondo le previsioni di cui all'art. 1, comma 2-bis della L. 6 novembre 2012 n. 190.

A seguito delle dimissioni rassegnate in data 7 febbraio 2019 dalla carica di amministratore della Società della consigliera Patrizia Ferrarini, è venuto altresì a cessare il suo incarico quale RPCT.

In data 26 febbraio 2019 il Consiglio di Amministrazione ha provveduto alla nomina del nuovo RPCT individuato nella persona del Responsabile dell'ufficio Affari legali e societari – Contratti attivi della Società.

La società, nel corso del 2019, ha apportato modifiche ad alcune procedure del MOG 231, anche con finalità di prevenzione della corruzione ai sensi della L. 190/2012.

In data 16 aprile 2019 la Società ha provveduto ad adottare apposito Regolamento per l'assunzione del personale, anche in aderenza alla previsione di cui all'art. 19 del d.lgs. 175/2016.

In data 11 giugno 2019 la Società ha approvato la revisione del Regolamento per l'affidamento dei contratti di lavori, servizi e forniture con il precipuo scopo di dotare la Società di uno strumento operativo adeguato ed efficace, atto a garantire il rispetto dei principi di economicità, tempestività, libera concorrenza, non discriminazione e parità di trattamento, oltre che di trasparenza, proporzionalità, rotazione e pubblicità.

Le attività connesse alle tematiche anticorruzione e trasparenza proseguono senza soluzione di continuità e nei primi mesi del 2020 la Società ha proceduto, nei termini di Legge, alla revisione del Documento di pianificazione in materia di prevenzione della corruzione e trasparenza (2020-2022) e della relativa documentazione a corredo.

Decreto Legislativo n. 231/2001

La Società è dotata del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ai sensi del D.L. 231/01.

Nel corso del 2019 si è intervenuti con una revisione complessiva del MOG 231/01, in particolare sono state integrate le seguenti procedure: n. 1 (Gestione dei rapporti con l'Odv), 2 (Gestione dei flussi finanziari) 3 (Gestione degli acquisti), 4 (Gestione contabile e societaria) e 7 (Anticorruzione e gestione rapporti con le P.A.); ciò per una maggior aderenza ed effettività rispetto alla realtà operativa di CAAT ed al suo organico.

Le suddette procedure sono state modificate anche con finalità di prevenzione della corruzione ai sensi della L. 190/2012.

Il Modello è pubblicato sul sito internet aziendale. Come in precedenza illustrato, nel corso del 2019 l'Organismo di Vigilanza è divenuto collegiale.

È attivo l'indirizzo di posta elettronica odv@caat.it utilizzabile per eventuali segnalazioni all'Organismo di Vigilanza.

5.Andamento Economico e Finanziario della Gestione

I principali dati del Bilancio di Esercizio: Anno 2019

Al fine fornire informazioni di dettaglio circa l'andamento gestionale, nei successivi paragrafi saranno illustrate e commentate le risultanze economico patrimoniali e finanziarie emergenti dal bilancio 2019 attraverso la riclassificazione dei dati ivi contenuti secondo criteri di pertinenza gestionale.

Conto Economico Gestionale Riclassificato

CONTO ECONOMICO	2018	%	2019	%	Differenza
(+) Ricavi dalle vendite e prestazioni	5.900.620	81,71%	5.853.291	83,29%	-47.329
(+/-) Variazione delle rimanenze prodotti finiti	0	0,00%	0	0,00%	0
(+) Altri ricavi	1.320.480	18,29%	1.174.559	16,71%	-145.921
(+) Costi capitalizzati	0	0,00%	0	0,00%	0
Valore della produzione operativa	7.221.100	100,00%	7.027.850	100,00%	-193.250
(-) Acquisti di beni	-41.555	-0,58%	-44.742	-0,64%	-3.187
(-) Acquisti di servizi	-3.983.446	-55,16%	-4.019.884	-57,20%	-36.438
(-) Godimento beni di terzi	-9.790	-0,14%	-10.039	-0,14%	-249
(-) Oneri diversi di gestione	-199.192	-2,76%	-255.024	-3,63%	-55.832
(+/-) Variazione rimanenze materie prime	-224	0,00%	-26	0,00%	198
Costi della produzione	-4.234.207	-58,64%	-4.329.715	-61,61%	-95.508
VALORE AGGIUNTO	2.986.893	41,36%	2.698.135	38,39%	-288.758
(-) Costi del personale	-395.619	-5,48%	-623.803	-8,88%	-228.184
MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)	2.591.274	35,88%	2.074.332	29,51%	-516.942
(-) Ammortamenti	-1.047.794	-14,51%	-1.044.285	-14,86%	3.509
(-) Accantonamenti e svalutazioni attivo corrente	-1.230.375	-17,04%	-824.911	-11,74%	405.464
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	313.105	4,33%	205.136	2,91%	-107.969
(-) Oneri finanziari	-105.444	-1,46%	-94.553	-1,35%	10.891
(+) Proventi finanziari	24.034	0,33%	26.269	0,37%	2.235
Salda gestione finanziaria	-81.410	-1,13%	-68.284	-0,98%	13.126
RISULTATO PRIMA IMPOSTE	231.695	3,20%	136.852	1,93%	-94.843
(-) Imposte sul reddito	-129.895	-1,80%	-72.197	-1,03%	57.698
RISULTATO NETTO	101.800	1,40%	64.655	0,90%	-37.145

Valore della produzione: Euro 7.027.850 (Euro 7.221.000 nel precedente esercizio 2018)

Il valore della produzione ha registrato un **decremento di Euro 193.250 (-2.68% rispetto all'anno precedente)**, dovuto alla somma algebrica delle seguenti voci:

Ricavi da affitti	7.236	Maggiori ricavi derivanti da locazioni attivate nell'anno al netto delle cessazioni
Ricavi da ingressi	-54.565	Minori ricavi da ingressi
Subtotale ricavi	-47.329	
Spese condominiali	-202.360	Minori ricavi da spese condominiali - contributo rifiuti 150K e minori addebiti a locatori a seguito di disdetta

Altri ricavi diversi	25.586	Maggiori ricavi
Sopravvenienze attive	30.853	Maggiori sopravvenienze attive derivanti da rilascio fondi a seguito di definizione vertenze legali
Subtotale altri ricavi	-145.921	
Totale	-193.250	Differenza valore della produzione 2018 e 2019

Costi della produzione: Euro 4.329.715 (Euro 4.234.207 nel precedente esercizio 2018)

I costi della produzione hanno registrato un incremento di Euro 95.508 (+0,91% rispetto all'anno precedente), dovuto alla somma algebrica delle seguenti voci:

Materiali di consumo	488	Maggiori acquisti
Materiali per manutenzioni	6.295	Maggiori acquisti
Altri acquisti vari	-3.597	Minori acquisti
Costi per acquisti	3.186	
Servizio gestione rifiuti	90.391	Maggiori costi della gestione del servizio in relazione all'incremento dei costi di smaltimento del rifiuto indifferenziato dovuto al regime di prorogatio dell'appalto
Servizi di pulizia, gestione verde e sgombero neve	-5.758	Minori costi per la gestione dei servizi
Manutenzioni e riparazioni ordinarie	-2.395	Minori costi
Utenze	-44.058	Minori costi a seguito di riduzione consumi
Guardiania e vigilanza	14.339	Maggiori costi della gestione dei servizi
Servizi e consulenze tecniche	626	Maggiori costi
Altri costi per servizi generali	-16.708	Minori costi
Costi per servizi	36.437	
Affitti e noleggi	249	Maggiori costi
Godimento beni di terzi	249	
IMU-TASI	0	Invariato
Imposte di bollo e registro	20.491	Maggiori costi rinnovi contratti
Altri oneri diversi di gestione	7.251	Maggiori costi
Sopravvenienze passive	28.092	Maggiori sopravvenienze passive
Oneri diversi di gestione	55.834	
Rimanenze gasolio	-198	Minori consumi
Variazione delle rimanenze	-198	
Totale	95.508	Differenza costi della produzione 2018 e 2019

Costo del personale: Euro 623.806 (Euro 395.319 nel precedente esercizio 2018)

Il costo del lavoro, comprensivo delle indennità di fine rapporto, ha avuto un incremento di Euro 228.184 (+57,68% rispetto all'anno precedente).

Stipendi	166.191	Maggiori costi per stipendi
Oneri sociali	53.537	Maggiori costi per oneri sociali INPS, INAIL, etc.
TFR	8.520	Maggiori costi per TFR
Altri costi del personale	-64	Minori costi
Totale	228.184	Differenza Costo del personale 2018 e 2019

La differenza tra i costi dei due esercizi è ascrivibile al reintegro dell'organico aziendale.

Nel corso del precedente esercizio 2018 si erano infatti registrate le dimissioni del responsabile dell'ufficio tecnico e del responsabile dell'ufficio logistica qualità e servizi di mercato. Ulteriormente, il precedente esercizio 2018 era stato caratterizzato dall'assenza del direttore generale fino al mese di settembre.

La riduzione del costo del lavoro registrata nell'esercizio 2018 era stata quindi determinata da circostanze straordinarie e non ripetibili.

Nell'anno **2019** le due figure dimissionarie sono state sostituite e l'organico è stato potenziato con l'inserimento di una ulteriore risorsa a partire dal mese di maggio 2019.

Si segnala che il costo del personale che, nell'esercizio 2019 è stato pari ad Euro 623.803, risulta essere in linea con la previsione del Piano Industriale e di Sviluppo 2018-2022, che per l'anno 2019 evidenziava previsioni di costi per Euro 626.000.

Margine operativo lordo (MOL o EBITDA): Euro 2.074.332 (Euro 2.591.274 nel precedente esercizio 2017)

Il **margine operativo lordo (MOL o EBITDA)** dell'esercizio **2019**, risulta **inferiore di Euro 516.942** rispetto al precedente esercizio 2018.

Come è sopra evidenziato, tale variazione è riconducibile principalmente a:

- minori ricavi Euro 193.250 (-);
- maggiori costi della produzione Euro 95.508 (-);
- maggiori costi del personale Euro 228.184 (-).

Ammortamenti: Euro 1.044.285 (Euro 1.047.794 nel precedente esercizio 2017)

Gli **ammortamenti** hanno registrato un **decremento di Euro 3.509 (-0,33% rispetto all'anno precedente)**.

Il dato, in assenza di rilevanti incrementi delle immobilizzazioni nel corso dell'esercizio 2019 in commento è da ascrivere all'ordinaria dinamica dei piani di ammortamento dei relativi beni.

Amm.to costi di impianto e ampliamento	-522	Minori ammortamenti
Amm.to software	-2.620	Minori ammortamenti
Amm.to oneri pluriennali	806	Maggiori ammortamenti
Amm.to immobilizzazioni immateriali	-2.336	
Amm.to terreni e fabbricati	954	Minori ammortamenti
Amm.to impianti e macchinari	-1.871	Maggiori ammortamenti
Amm.to attrezzature	34	Maggiori ammortamenti
Amm.to altri beni materiali	-290	Maggiori ammortamenti
Amm.to immobilizzazioni immateriali	-1.173	
Totale	-3.509	Differenza Costi per ammortamenti 2018 e 2019

Accantonamenti e svalutazione crediti attivo circolante: Euro 824.991 (Euro 1.230.375 nel precedente esercizio 2018)

Tali fondi sono incrementati nell'esercizio 2019 di Euro 824.991, rispetto al precedente esercizio 2018.

Il dettaglio degli stessi è qui di seguito riportato per ogni singolo fondo.

Accantonamento al fondo svalutazione crediti:

Nell'esercizio 2019 in commento è stato operato un **accantonamento al fondo svalutazione crediti per Euro 9.432 (Euro 143.375 nel precedente esercizio 2018)** relativa a posizioni in sofferenza e/o in contenzioso.

La sottostante tabella esplicita le movimentazioni intervenute.

	2018	2019
F.do svalutazione crediti iniziale	-334.159	-464.119
Utilizzi	13.415	28.564

Accantonamenti	-143.375	-9.432
F.do svalutazione crediti finale	-464.119	-444.987

	2018	2019	Differenza	%
Clients ft. emesse	715.380	589.563	-125.817	-17,6%
Clients ft. da emettere nette	425.245	428.173	2.928	0,7%
Effetti attivi	0	29.086	29.086	NC
Totale crediti lordi	1.140.625	1.046.822	-93.803	-8,3%

Gli utilizzi, pari a Euro 28.564, sono riferibili alla chiusura di posizioni creditorie per le quali si è pervenuto ad una definizione finale, con l'azzeramento sia del credito che delle relative quote stanziato precedentemente nel suddetto fondo a seguito della definizione delle controversie pendenti (contributo rifiuti).

Qualità credito	Status	Valore nominale crediti 2019	Fondo svalut. 2019	% di copertura
Bonis	Fatture emesse	295.610	0	0,0%
Contenzioso rifiuti	Fatture emesse	169.740	169.740	100,0%
Sofferenza e contenzioso	Fatture emesse	124.213	115.767	93,2%
Bonis	Fatture da emettere	321.536	0	0,0%
Contenzioso rifiuti	Fatture da emettere	157.994	157.994	100,0%
Sofferenza e contenzioso	Fatture da emettere	1.519	1.486	97,8%
Bonis	Note credito da emettere	-52.875	0	0,0%
Bonis	Effetti all'incasso	29.085	0	0,0%
Totale		1.046.822	444.987	42,5%

L'attuale fondo al **31 dicembre 2019** corrisponde al **42,5% del valore nominale dei sopra richiamati crediti** e nello specifico: al **100%** del **valore nominale** dei crediti commerciali ritenuti di **difficile esigibilità** connessi al **contenzioso rifiuti** in precedenza commentato e al **93,3%** del **valore nominale** degli **altri crediti commerciali** ritenuti di **difficile esigibilità** (a **sofferenza** e/o in **contenzioso**).

Accantonamenti ai fondi per rischi e oneri futuri

Nell'esercizio 2019 in commento è stato operato un **accantonamento ai fondi per rischi e oneri futuri per l'importo complessivo di Euro 815.479 (Euro 1.087.000 nel precedente esercizio 2018)** relativo alla stima degli oneri derivanti dai contenziosi in essere e potenziali (Euro 333.719) e per i rischi derivanti dal contenzioso che vede coinvolta la Società sul classamento catastale dei fabbricati (Euro 481.760).

In particolare, l'accantonamento a fondo per potenziali rischi di accertamento IMU-TASI, pari ad Euro 481.760, è stato determinato (sulla base delle informazioni disponibili alla data di redazione della presente relazione sulla gestione) considerando quale potenziale rischio quello di dover corrispondere IMU e TASI per l'anno 2019 sulle porzioni di fabbricato accatastati nella categoria E nel caso in cui il giudizio d'appello risultasse sfavorevole alla Società.

Con riferimento, invece, al fondo rischi derivante dal contenzioso in essere in materia di contributo rifiuti, l'accantonamento garantisce la piena copertura degli oneri che conseguirebbero in caso di piena soccombenza del CAAT.

Per il dettaglio e la composizione dei singoli fondi per rischi ed oneri iscritti nel passivo dello stato patrimoniale si rimanda a quanto illustrato nella Nota integrativa.

Risultato operativo (EBIT): Euro 313.105 (Euro 175.406 nel precedente esercizio 2018)

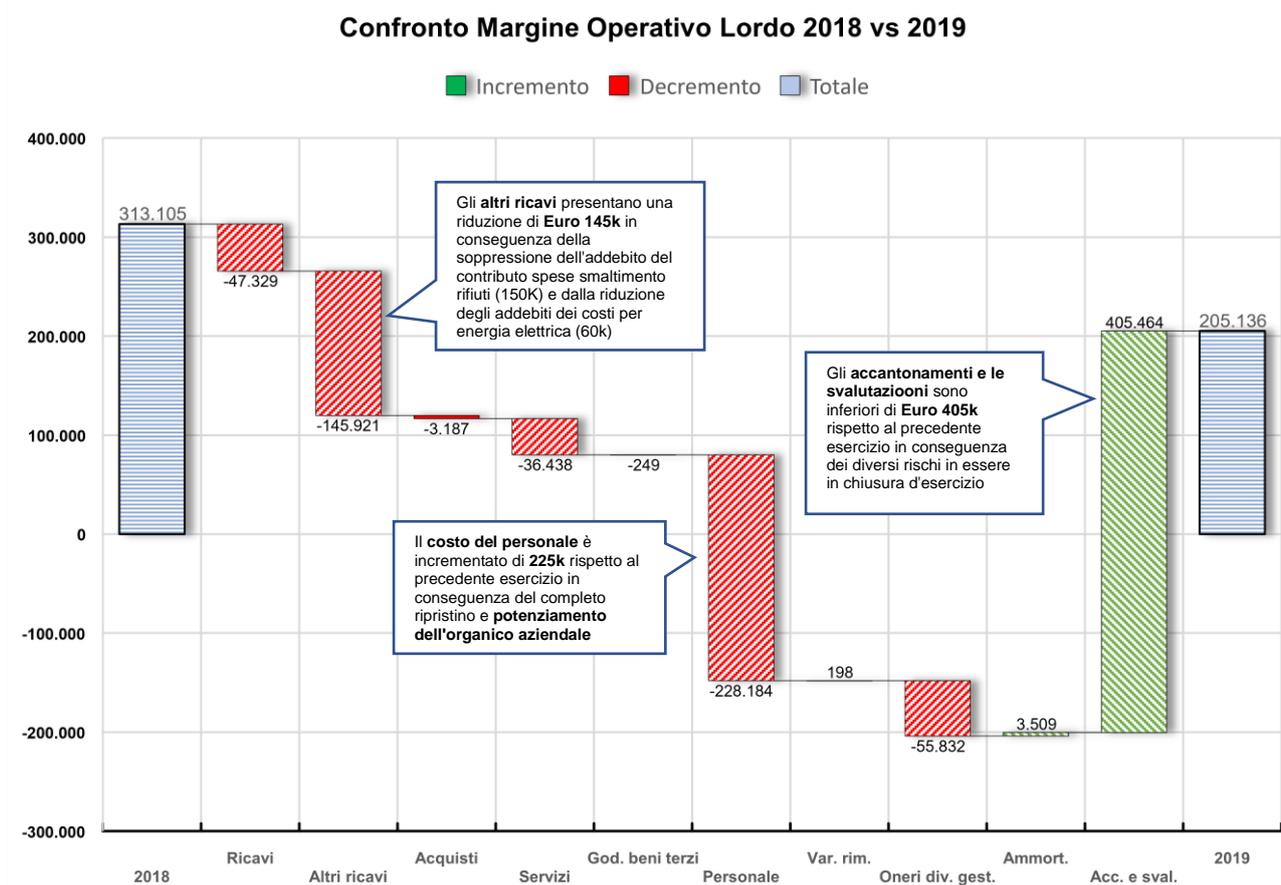
Il **Risultato operativo (EBIT)** dell'esercizio **2019**, risulta **inferiore di Euro 107.969** rispetto al precedente esercizio 2018.

Come è sopra evidenziato, tale variazione è riconducibile principalmente a:

- minori ammortamenti Euro 3.509 (+);
- minori accantonamenti a fondi Euro -405.464 (+).

Il grafico sottostante illustra il dato relativo al Risultato operativo (EBIT) dell'esercizio 2018 con quello dell'esercizio 2019 mettendo in evidenza grafica le grandezze che lo hanno influenzato.

Le colonne di colore verde rappresentano un maggior ricavo o un minor costo, mentre le colonne di color rosso rappresentano un minor ricavo o un maggior costo.

**Saldo della gestione finanziaria: Euro -68.284 (Euro -81.410 nel precedente esercizio 2018)**

Il saldo della gestione finanziaria è dato dalla somma algebrica di:

- interessi attivi su disponibilità liquide Euro 21.405
- altri interessi intressi attivi e arrotondamenti Euro 4.864
- interessi passivi su mutuo ipotecario Euro -88.021
- interessi passivi su depositi cauzionali Euro -5.956
- altri interessi intressi passivi e arrotondamenti Euro -576

Imposte e Tasse: Euro 72.197 (Euro 129.895 nel precedente esercizio 2018)

Le **imposte sul reddito d'esercizio** (IRES e IRAP) evidenziano un **decremento di Euro 57.698** rispetto al precedente esercizio 2018 in funzione dei minori imponibili IRES e IRAP registrati nel corso dell'esercizio 2019. Si segnala che dalla base imponibile IRES, generatasi nell'esercizio, sono state parzialmente scomutate le perdite fiscali registrate in precedenti esercizi.

Risultato netto: Euro 64.655 (Euro 101.800 nel precedente esercizio 2018)

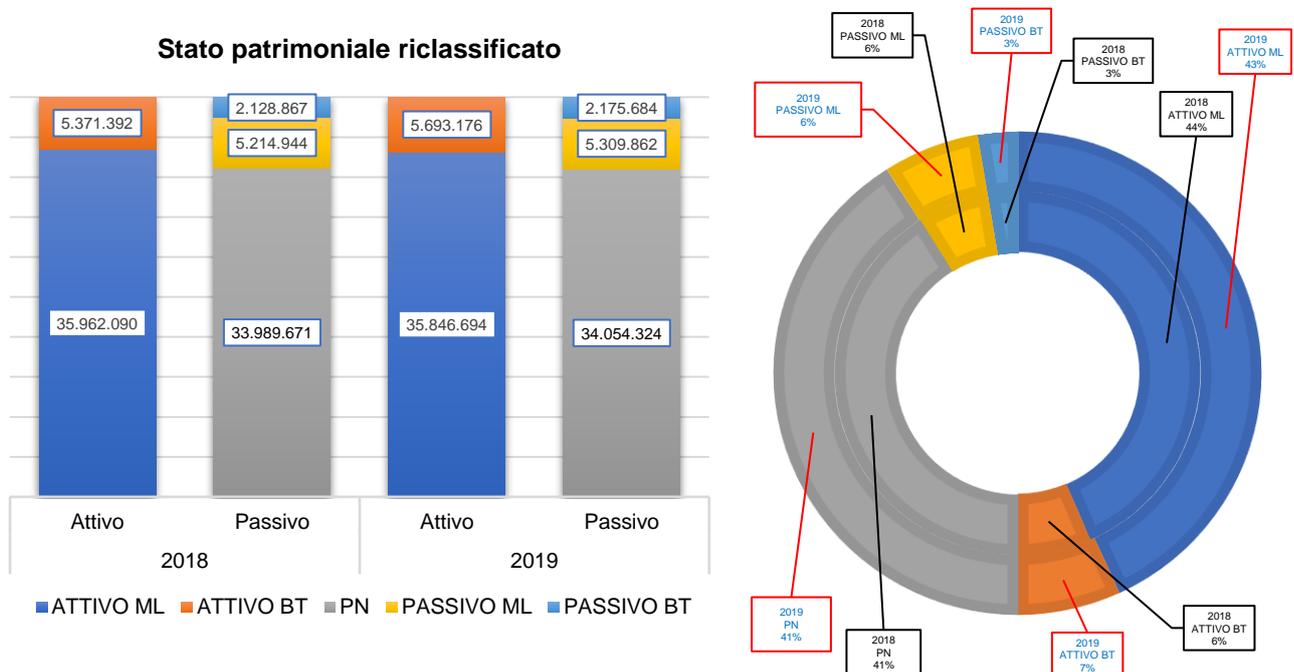
Il **risultato netto dell'anno 2019** risulta positivo per Euro 64.655, con un **decremento** rispetto al dato registrato nel precedente esercizio (Euro 101.800).

Profilo Patrimoniale e Finanziario della Gestione

I dati relativi alla situazione patrimoniale e finanziaria della società sono rappresentati nelle sottostanti tabelle che illustrano lo **stato patrimoniale riclassificato a gradi decrescenti di liquidità ed esigibilità**, e lo **stato patrimoniale riclassificato secondo criteri gestionali**.

Stato patrimoniale Riclassificato (fonti impieghi)

ATTIVO	2018	2019	PASSIVO	2018	2019
Immobilizzi immateriali netti	12.567	16.096	Patrimonio netto	33.989.671	34.054.324
Immobilizzi materiali netti	35.948.323	35.086.033	<i>Fondi per rischi e oneri</i>	<i>1.248.845</i>	<i>1.854.205</i>
Immobilizzi finanziari	1.000	744.365	<i>Trattamento di fine rapporto</i>	<i>149.621</i>	<i>176.362</i>
Immobilizzi commerciali	200	200	Debiti a lungo	5.214.944	5.309.862
TOTALE ATTIVO A LUNGO	35.962.090	35.846.694	TOTALE DEBITI A LUNGO + PN	39.204.615	39.364.186
Magazzino	20.723	20.697			
Liquidità differite	827.981	872.231			
Liquidità immediate	4.522.688	4.800.248			
TOTALE ATTIVO A BREVE	5.371.392	5.693.176	TOTALE DEBITI A BREVE	2.128.867	2.175.684
TOTALE ATTIVO	41.333.482	41.539.870	TOTALE PASSIVO	41.333.482	41.539.870

Stato patrimoniale riclassificato**Stato Patrimoniale Riclassificato**

ATTIVO	2018	2019	PASSIVO	2018	2019
Immobilizzi immateriali netti	12.567	16.096	Debiti v/banche a breve termine	573.258	587.679
Immobilizzi materiali netti	35.948.323	35.086.033	Altri debiti finanziari a breve	0	0
Immobilizzi finanziari	1.000	744.365	Debiti v/banche a lungo termine	3.089.999	2.502.320
Immobilizzi commerciali	200	200	Altri debiti finanziari a lungo	0	0
TOTALE ATTIVO FISSO NETTO	35.962.090	35.846.694	Finanziamento soci	0	0
Rimanenze	20.723	20.697	Debiti Leasing	0	0
Crediti netti v/clienti	676.506	601.835	(Crediti finanziari)	0	0
Altri crediti operativi	13.904	121.190	(Cassa e banche c/c)	-4.522.688	-4.800.248
Ratei e risconti attivi	137.571	144.324	INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO	-859.431	-1.710.249
(Debiti v/fornitori)	-1.097.294	-1.164.860	Capitale sociale	34.350.764	34.350.764
(Debiti v/collegate-control-controll)	0	0	Riserve	-462.893	-361.095
(Altri debiti operativi)	-347.062	-310.054	Utile/(perdita)	101.800	59.773
(Ratei e risconti passivi)	-111.253	-113.091	PATRIMONIO NETTO	33.989.671	34.049.442
ATTIVO CIRCOLANTE OPERATIVO NETTO	-706.905	-699.959			
CAPITALE INVESTITO	35.255.185	35.146.735			
(Fondo tfr)	-149.621	-176.362			
(Altri fondi)	-1.248.845	-1.854.205			
(Passività operative non correnti)	-726.479	-776.975			
CAPITALE INVESTITO NETTO	33.130.240	32.339.193	FONTI DI FINANZIAMENTO	33.130.240	32.339.193

Poste le suddette riclassificazioni, vengono calcolati i seguenti indici di bilancio:

PARAMETRI	2018	2019
Li = Liquidità immediate	4.522.688	4.800.248
Ld= Liquidità differite	827.981	872.231
Pc= Passività correnti	2.128.867	2.175.684
PN= Patrimonio netto	33.989.671	34.054.324
Ai= Attivo immobilizzato	35.962.090	35.846.694
Ac= Attività correnti	5.371.392	5.693.176
Pc= Passività correnti	2.128.867	2.175.684
Pmi=Passività a medio lungo termine	5.214.944	5.309.862
Ta=Totale attivo	41.333.482	41.539.870
Ci=Capitale investito	35.255.185	35.151.617
MOL=Margine operativo lordo	2.591.274	2.074.332
EBIT o Ro=Risultato operativo	313.105	205.136
Rn= Risultato netto	101.800	64.655
Ve= fatturato	7.073.530	6.846.707
Flusso di cassa della gestione caratteristica prima delle variazioni del CCN	2.609.519	2.074.332
Flusso di cassa della gestione caratteristica dopo delle variazioni del CCN	1.639.416	1.288.506

	VALORE OTTIMALE	Formula	2018	2019
Stato Patrimoniale				
Margini				
Margine di Tesoreria (MT)	MT > 0	$MT = (Li + Ld) - Pc$	3.221.802	3.496.795
Margine di Struttura (MS)	MS > 0	$MS = PN - Ai$	-1.972.419	-1.792.370

Margine di disponibilità (CCN)		CCN > 0	$CCN = Ac - Pc$	3.242.525	3.517.492
Indici					
Indice di liquidità (QR)		QR > 1	$QR = \frac{Li + Ld}{Pc}$	2,513	2,607
Indice di disponibilità (CR)		CR > 1,5	$CR = \frac{Ac}{Pc}$	2,523	2,617
Indice di copertura delle immobilizzazioni (CI)		CI > 1	$CI = \frac{PN + Pml}{Ai}$	1,037	1,090
Indipendenza finanziaria (IF)		IF > 0,07	$IF = \frac{PN}{Ta}$	0,822	0,820
Leverage (LE)		LE < 5	$LE = \frac{Ci}{PN}$	1,037	1,032
Conto economico					
Margini					
Margine operativo lordo (MOL)		MOL > 1 mlm	$MOL = VdP - Ce - Cp$	2.591.274	2.074.332
Risultato operativo (EBIT)		valutazione su andamento	$EBIT = MOL - Acc - Amm$	313.105	205.136
Indici					
Return on Equity (ROE)		valutazione su andamento	$ROE = \frac{Rn}{PN} * 100$	0,30%	0,19%
Return on Investment (ROI)		valutazione su andamento	$ROI = \frac{Ro}{Ci} * 100$	0,89%	0,58%
Return on sales (ROS)		valutazione su andamento	$ROS = \frac{Ro}{Ve} * 100$	4,43%	3,00%

Altri indici e indicatori					
Indice di rotazione del capitale investito (ROT)		valutazione su andamento	$ROT = \frac{Ve}{Ci} * 100$	0,201	0,195
Flusso di cassa della gestione caratteristica prima delle variazioni del CCN		valutazione su andamento		1.533.553	2.609.519
Flusso di cassa della gestione caratteristica dopo delle variazioni del CCN		valutazione su andamento		1.588.586	1.640.522

L'incremento delle disponibilità liquide ha sensibilmente migliorato gli indici e i margini di liquidità e diponibilità.

Il MOL si è attestato in un importo superiore a 2 milioni di Euro.

L'indice di copertura delle immobilizzazioni di mantiene sopra l'ottimale livello rappresentato dall'unità.

L'andamento della gestione, così come descritto nella presente relazione e nella nota integrativa, trova sintesi e compendio nella forma del rendiconto finanziario delle variazioni del capitale circolante netto che si allega alla presente relazione.

Rendiconto finanziario metodo indiretto	31/12/2019	31/12/2018
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	64.655	101.800
Imposte sul reddito	72.197	129.895
Interessi passivi/(attivi)	68.284	81.410
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	(1.106)
1. Utile / (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	205.136	311.999
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel CCN		
Accantonamenti ai fondi	815.479	1.105.245
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.044.285	1.047.794
Altre rettifiche in aumento / (in diminuzione) per elementi non monetari	9.432	143.375

Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel CCN	1.869.196	2.296.414
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	2.074.332	2.608.413
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	26	225
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	65.239	(192.011)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	67.566	19.723
Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi	(6.753)	8.983
Incremento/(Decremento) ratei e risconti passivi	1.838	16.365
Altri decrementi / (Altri incrementi) del capitale circolante netto	(913.742)	(822.282)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(785.826)	(968.997)
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	1.288.506	1.639.416
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(68.284)	(81.410)
(Utilizzo dei fondi)	(183.378)	(326.583)
Totale altre rettifiche	(251.662)	(407.993)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	1.036.844	1.231.423
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(175.373)	(68.245)
Disinvestimenti	0	2.808
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(10.151)	(10.401)
Disinvestimenti	0	0
(Investimenti)	(500)	0
Disinvestimenti	0	0
Flusso finanziario dell'attività d'investimento (B)	(186.024)	(75.838)
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	14.421	14.067
(Rimborso finanziamenti)	(587.679)	(573.258)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	0	4
(Rimborso di capitale)	(2)	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(573.260)	(559.187)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	277.560	596.398
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio		
Depositi bancari e postali	4.506.794	3.915.570
Denaro e valori in cassa	15.894	10.720
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	4.522.688	3.926.290
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	4.785.400	4.506.794
Denaro e valori in cassa	14.848	15.894
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	4.800.248	4.522.688

6. Risk Management framework

D.Lgs. 12 gennaio 2019 n. 14 “Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza in attuazione della legge 19 ottobre 2017, n. 155”

In data 16 marzo 2019 sono entrate in vigore le disposizioni previste dal Decreto Legislativo 12 gennaio 2019 n. 14 relative al “*Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza in attuazione della legge 19 ottobre 2017, n. 155*”

Il nuovo codice della crisi di impresa, con l'introduzione del secondo comma all'articolo 2086 del Codice Civile, ha previsto l'obbligo per tutti gli imprenditori (individuali e collettivi) di istituire un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura e alle dimensioni dell'impresa, anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi dell'impresa e della perdita della continuità aziendale, nonché di attivarsi senza indugio per l'adozione e l'attuazione di uno degli strumenti previsti dall'ordinamento per il superamento della crisi di impresa e il recupero della continuità aziendale.

Quale società a partecipazione pubblica, CAAT risulta altresì soggetta alle norme previste dal Decreto Legislativo 19 agosto 2016 n. 175 “Testo Unico in materia di società a partecipazione pubblica” e nello specifico a quanto stabilito all'art. 14. “*Crisi d'impresa di società a partecipazione pubblica*”.

Nel rispetto delle norme vigenti ed in funzione della loro concreta prima applicazione, secondo criteri di proporzionalità, la Società ha adottato un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura e alle dimensioni dell'impresa idoneo a rilevare tempestivamente la crisi e strutturato apposite procedure volte ad attivare le eventuali azioni correttive.

Decreto Legislativo 19 agosto 2016 n. 175 “Testo Unico in materia di società a partecipazione pubblica” - Monitoraggio dei Rischi Aziendali.

Per quanto concerne la predisposizione di specifici programmi di valutazione del rischio aziendale, come previsto dal Decreto Legislativo n. 175 del 19 Agosto 2016, la Società, ha approvato, con delibera del C.d.A. del 28 maggio 2018 (n. 156) lo specifico “Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale” ex art. 6, co. 2, D.Lgs. 175/2016 volto all'individuazione degli eventi potenziali che possono influire negativamente sulla attività aziendale.

Modello organizzativo ed Organismo di Vigilanza ai sensi del D. Lgs. 231/2001

La Società ha adottato il Modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D. Lgs. n. 231/2001 con l'obiettivo di configurare un sistema strutturato ed organico di procedure e di attività di controllo volte a prevenire, per quanto possibile, condotte che possano integrare la commissione dei reati contemplati dal D. Lgs. 231/2001.

Nel corso del **2019** si è intervenuti con una revisione complessiva del MOG 231/01, in particolare sono state integrate le seguenti procedure: n. 1 (Gestione dei rapporti con l'OdV), 2 (Gestione dei flussi finanziari) 3 (Gestione degli acquisti), 4 (Gestione contabile e societaria) e 7 (Anticorruzione e gestione rapporti con le P.A.); ciò per una maggior aderenza ed effettività rispetto alla realtà operativa di CAAT ed al suo organico.

Le suddette procedure sono state modificate anche con finalità di prevenzione della corruzione ai sensi della L.190/2012.

Nel corso dell'esercizio **2019**, in data 25.03.2019, l'ODV costituito in forma monocratica ha rassegnato le proprie dimissioni. Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 17.05.2019 ha deliberato in merito alla costituzione di un Organismo di Vigilanza collegiale, composto da due membri procedendo contestualmente

alla nomina dei membri selezionati sulla base delle specifiche competenze professionali richieste uno interno alla società (dott.ssa Erika GHIANO), e uno esterno (Avv. Maurizio BORTOLOTTI).

Privacy

Con riferimento alla protezione dei dati personali ed in seguito alla decorrenza dell'applicazione del Reg.(UE) 2016/679 (General Data Protection Regulation - GDPR), la società ha provveduto a:

1. aggiornare la documentazione inerente al modello organizzativo (sistema di protezione dei dati personali);
2. revisionare le designazioni dei responsabili del trattamento (ai sensi dell'art.28 del GDPR);
3. predisporre i Registri delle attività di trattamento, nella versione estesa.

Nel corso del **2019** sono proseguite le attività necessarie ad implementare il sistema per la protezione dei dati personali per garantire la conformità normativa.

Con l'ausilio del DPO sono quindi state messe in atto le necessarie revisioni ed aggiornamenti del modello organizzativo e della documentazione a corredo, è stata eseguita la formazione e sono stati effettuati i necessari audit.

Obiettivi e politiche di gestione del rischio finanziario

Gli obiettivi e le politiche della Società, in materia di gestione del rischio finanziario, sono indicati nel seguente prospetto.

Si precisa che, ai fini dell'informativa che segue, non sono stati considerati i crediti e i debiti di natura commerciale, la totalità dei quali ha scadenza contrattuale non superiore ai 18 mesi.

Strumenti finanziari	Politiche di gestione del rischio
Depositi bancari e postali	Non sussistono rischi
Assegni	Il rischio è gestito attraverso un'attenta politica di selezione dei creditori a cui viene concessa la possibilità di pagare mediante assegni
Denaro e valori in cassa	Non sussistono rischi
Altri crediti	Non sussistono rischi

Esposizione ai rischi di prezzo, di credito, di liquidità e di variazione dei flussi finanziari

In merito all'esposizione della società ai rischi in oggetto, si precisa quanto segue:

A) *Rischi di mercato:*

Non si ravvisano rischi particolari stante le peculiari attività svolte dalla società.

B) *Rischi di credito:*

Con riferimento ai rischi di credito degli strumenti finanziari non si è reso necessario richiedere garanzie di sorta per le posizioni che configurano un rischio (es. assegni bancari), in considerazione del minimo ammontare di tali entità.

C) *Rischi di liquidità:*

La società svolge le proprie attività con fondi propri e conti correnti su base attiva.

7. Note sul personale

L'organico aziendale, al 31 dicembre 2019, è composto da 10 persone (1 Dirigente, 2 Quadri e 7 impiegati).

Nel corso dell'**esercizio 2019** sono stati inseriti in organico, in sostituzione dei precedenti responsabili dimissionari, un responsabile dell'Ufficio Tecnico, e una risorsa impiegatizia destinata all' ufficio logistica e qualità – servizi di mercato.

Nei primi giorni del 2020 si è altresì conclusa la procedura di selezione di un impiegato ufficio tecnico nell'ambito del programma di potenziamento dell'organico aziendale richiamato anche nel "*Piano industriale e di sviluppo 2018-2022*".

8. Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio

Albo fornitori

Dal primo febbraio 2020 è stata adottata una nuova piattaforma di e-procurement tramite la quale il CAAT gestisce il proprio Albo Fornitori e Professionisti.

Progetto nuovo sistema accessi

In data 20 febbraio 2020 è stato affidato l'incarico avente ad oggetto la progettazione e la preparazione dei documenti tecnici di gara del nuovo Sistema Accessi di CAAT ad un professionista competente nel settore.

Evento incendiario

In data 22 febbraio 2020 si è verificato un incendio presso l'area parcheggi (lato sud-ovest) del Centro. L'evento ha prodotto danni a beni mobili ed immobili di proprietà CAAT e di terzi.

A seguito dell'evento occorso, CAAT ha comunicato formale recesso dal contratto di concessione di aree ad uso deposito a quattro distinti soggetti, chiedendo l'immediata restituzione dell'area.

Covid-19

A partire dal mese di febbraio 2020 è iniziata la diffusione sul territorio nazionale dell'epidemia denominata COVID-19 e la società si è immediatamente attivata per implementare le necessarie misure volte a contenere il rischio di contagio.

Nello specifico è proseguita un'attività di tempestivo recepimento delle disposizioni normative intervenute con i DPCM succedutisi e da ultimo con il "*Protocollo condiviso di regolazione delle misure per il contrasto e il contenimento della diffusione del virus Covid-19 negli ambienti di lavoro*".

Resta alto il livello di attenzione da parte della Società circa l'adeguamento alle misure correlate all'evoluzione normativa che ne deriverà.

9. Attestazioni

Ai sensi dell'art. 2428 C.C. comma 2 si evidenzia che a tutto il 31 dicembre 2019:

- non sono state effettuate attività di ricerca e di sviluppo (art. 2428 C.C., n. 1)
- non sussistono rapporti con imprese controllate e collegate (art. 2428 C.C. n. 2),
- non sussistono, né sono state acquistate o alienate, anche per tramite di società fiduciaria o interposta persona, partecipazioni proprie o di controllanti (art. 2428 C.C., n. 3 e n. 4).

Per quanto concerne gli adempimenti previsti dalla Legge 72/83, ed in generale da Leggi di rivalutazione monetaria, si segnala che nessun bene materiale e/o immateriale è stato oggetto di rivalutazione.

Si precisa, infine, che nella Nota integrativa sono state altresì inserite le informazioni richieste in ordine alla classificazione ed alla movimentazione delle riserve, così come specificamente previsto dall'art. 2427, co. 1, nr.7-bis C.C.

10. Previsioni per l'Esercizio 2020

Gestione Economica

Nel corso dell'esercizio 2020 la Società proseguirà nell'implementazione delle iniziative previste nel Piano Industriale e di Sviluppo 2018-2022 con l'intento di perseguire gli obiettivi qualitativi, quantitativi e di bilancio in esso previsti.

Possibili effetti economici derivanti dall'emergenza Covid-19

L'esercizio 2020 sarà caratterizzato dall'evoluzione della crisi generata dall'emergenza sanitaria Covid-19 ad oggi in corso.

Dal punto di vista economico-finanziario dette criticità potranno generare riflessi sia in termini di minori ricavi che di maggiori costi.

Nello specifico, l'emergenza sanitaria potrebbe incidere negativamente sui ricavi da accessi e contestualmente generare maggiori costi derivanti dalle misure di contenimento prescritte dalle vigenti disposizioni normative.

Il contesto economico generale potrebbe riverberare effetti negativi in termini di *occupancy* delle aree locate e di solvibilità da parte dei conduttori.

Stante la situazione che risulta essere in continua evoluzione, i potenziali effetti negativi non risultano al momento puntualmente stimabili.

La Società dispone di risorse finanziarie adeguate per poter fronteggiare, nel medio periodo, la situazione.

Continuità aziendale

Considerata l'evoluzione della redditività aziendale (storica e prospettica) e delle risorse finanziarie di cui dispone la Società, si ha la ragionevole aspettativa che la stessa continuerà con la sua esistenza operativa in un futuro prevedibile e, conseguentemente si può concludere che il presupposto della continuità aziendale, con il quale viene redatto il bilancio, sia appropriato.

11. Informazioni sul consiglio di amministrazione e organi di controllo

La società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione, nominato in data 8 settembre 2017 per tre esercizi fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2019, composto originariamente da cinque membri, ad oggi divenuti quattro per effetti delle dimissioni intervenute da parte del Consigliere Patrizia FERRARINI in data 7 febbraio 2019.

Presidente:	Marco LAZZARINO
Consiglieri:	Roberta BAIMA POMA Patrizia FERRARINI (cessata con decorrenza dal 7 febbraio 2019) Paolo ODETTI Edoardo RAMONDO.

Il Collegio Sindacale è stato anch'esso nominato in data 8 settembre 2017, per tre esercizi fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2019, composto da tre membri effettivi e due supplenti:

Presidente:	Roberto BIANCO
Sindaci effettivi:	Marco Giuseppe BIGONI

Gabriella NARDELLI
 Sindaci supplenti: Maria Carmela SCANDIZZO
 Mario BRUZZO

Per decorso del triennio, con l'approvazione del bilancio al 31.12.2019 verrà a scadere il mandato a suo tempo conferito al Consiglio di Amministrazione e al Collegio Sindacale e l'assemblea sarà chiamata a nominare il nuovo organo di amministrazione e di controllo per il triennio 2020-2022.

La revisione legale dei conti è stata affidata alla società CROWE HORWATH AS S.p.A. in data 15 maggio 2019 per tre esercizi fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2021.

Informazioni sull'assetto societario

L'assetto azionario alla data del **31 dicembre 2019** è il seguente:

Denominazione	Numero Azioni	Valore unitario	Capitale versato	%
Città di Torino	62.615.416	0,51	31.933.862,16	92,96%
C.C.I.A.A. di Torino	1.815.058	0,51	925.679,58	2,69%
Regione Piemonte	533.710	0,51	272.192,10	0,79%
Città di Orbassano	70.449	0,51	35.928,99	0,10%
Città di Grugliasco	27.738	0,51	14.146,38	0,04%
Città di Rivoli	26.686	0,51	13.609,86	0,04%
Totale Pubblico	65.089.057		33.195.419	96,68%
Unicredit S.p.A.	885.867	0,51	451.792,17	1,32%
Dexia Crediop S.p.A.	885.867	0,51	451.792,17	1,32%
S.I.TO. S.p.A.	333.534	0,51	170.102,34	0,50%
A.P.G.O.	106.742	0,51	54.438,42	0,16%
Ascom Torino	26.686	0,51	13.609,86	0,04%
Confesercenti Torino	26.686	0,51	13.609,86	0,04%
Totale privato	2.265.382		1.155.345	3,32%
Totale Generale	67.354.439	0,51	34.350.764	100,00%

Nel corso di questo **trentesimo** esercizio sociale, il Consiglio di Amministrazione della Società si è riunito **sedici volte** per affrontare le problematiche connesse la gestione del Centro Agro Alimentare.

L'Assemblea degli Azionisti nel corso dell'esercizio 2019 si è riunita **due volte**, in data 15 maggio 2019 e 1 ottobre 2019.

Signori Azionisti,

è doveroso sottolineare l'impegno di tutto il personale, al quale va il nostro ringraziamento per aver contribuito a rendere competitiva ed efficiente la Vostra società ed il risultato positivo conseguito con il bilancio 2019.

Riteniamo di avervi fornito una veritiera e corretta rappresentazione della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della società.

Ringraziando per la fiducia accordata, Vi invitiamo:

**** ad approvare il Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2019** composto dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, da Rendiconto finanziario e dalla Nota Integrativa e a prendere atto delle relazioni che lo accompagnano;

**** a destinare il risultato positivo d'esercizio pari ad Euro 64.655 come segue:**

- 5% alla Riserva legale, arrotondato a Euro 3.233;
- il residuo ammontare a parziale copertura delle perdite portate a nuovo per Euro 61.422.

Torino, li 23 marzo 2020

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Ing. Marco LAZZARINO

(in originale firmato)

CENTRO AGRO-ALIMENTARE TORINO S.C.P.A.
Sede Legale in Grugliasco (TO), Strada del Portone n. 10
Capitale Sociale Euro 34.350.764 i.v.
Registro delle Imprese di Torino n. 05841010019
C.F. e P. I.V.A. 05841010019 - N. Rea 739122

RELAZIONE AL BILANCIO CHIUSO AL 31.12.2019
REDDATA AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.

Signori Azionisti,

nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, l'attività del Collegio sindacale è stata ispirata alla normativa nazionale vigente in materia e alle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili.

L'Organo di amministrazione ha approvato i seguenti documenti, in data 23.03.2020:

- il progetto di bilancio completo di Nota integrativa e Rendiconto finanziario;
- la relazione sulla gestione;
- il programma di valutazione del rischio di crisi aziendale e relativa relazione di monitoraggio al 31.12.2019, ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. n. 175/2016;
- la relazione sul governo societario al 31.12.2019, ai sensi dell'art. 6, comma 4, del D.Lgs. n. 175/2016.

Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss. c.c.

Il Collegio sindacale ha effettuato le consuete verifiche trimestrali come previsto dalle disposizioni di legge e ha vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e riscontrato la regolarità nella tenuta dei libri e delle scritture contabili obbligatorie e ha partecipato alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e dell'Assemblea degli Azionisti.

Il Collegio sindacale, nel corso dell'esercizio 2019, ha acquisito conoscenza, vigilato e monitorato l'adeguatezza dell'assetto organizzativo della Società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e, a tale riguardo, non ha alcuna segnalazione da fare.

Nel corso dell'attività di vigilanza svolta non sono emerse operazioni anomale rispetto alla normale gestione o fatti ritenuti censurabili, non sono pervenute denunce ex art. 2408 c.c., non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, comma 7, c.c., non si è dovuto



Intervenire per omissioni dell'Organo amministrativo e nel corso dell'esercizio è stato rilasciato un parere richiesto dal Comune di Torino, come comunicatovi in precedenza.

Inoltre, il Collegio sindacale ha valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e dall'esame dei documenti aziendali. Il Collegio ha acquisito altresì informazioni dal soggetto incaricato del controllo contabile e, in tal senso, non sono emersi dati e informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione.

Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, che Vi viene presentato per l'approvazione, è costituito come previsto dall'art. 2423 del c.c. dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Rendiconto finanziario e dalla Nota integrativa ed è corredato dalla Relazione sulla gestione.

Lo stato patrimoniale della Società si riassume nei seguenti valori:

Attività	€.	41.539.870
Passività	€.	7.485.546
Patrimonio netto	€.	33.989.669
Utile d'esercizio	€.	64.655

Il conto economico presenta, in sintesi, i seguenti valori:

Valore della produzione	€.	7.027.850
Costi della produzione	€.	6.822.714
Differenza	€.	205.136
Proventi ed oneri finanziari	€.	(68.284)
Imposte sul reddito	€.	72.197
Utile d'esercizio	€.	64.655

La responsabilità della redazione del progetto di bilancio compete all'Organo amministrativo della Società. Inoltre, non essendo demandato al presente Collegio sindacale il controllo analitico di merito sul contenuto del bilancio, si è vigilato sull'impostazione generale data allo stesso, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni particolari da riferire.

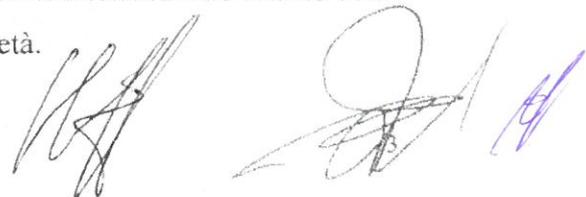
È stato, quindi, esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale sono fornite le seguenti informazioni:



- i criteri utilizzati nella redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2019 non si discostano da quelli utilizzati per la formazione del bilancio dell'esercizio precedente;
- sono stati rispettati gli schemi di Stato Patrimoniale e di Conto Economico previsti dal codice civile agli artt. 2424 e 2425;
- il bilancio è stato redatto secondo la tassonomia XBRL;
- nella redazione del bilancio sono stati seguiti i principi previsti dall'art. 2423-*bis* del c.c.: in particolare sono stati correttamente applicati i principi della prudenza e della competenza economica;
- sono state rispettate le disposizioni relative a singole voci dello Stato Patrimoniale come previsto dall'art. 2424-*bis* c.c.;
- è stato rispettato il dettato dell'art. 2423-*ter* c.c. e non sono state aggiunte voci particolari;
- per quanto a conoscenza del Collegio, gli Amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c.;
- le voci di bilancio sono comparabili con quelle dell'esercizio precedente;
- la Nota integrativa, redatta nel rispetto della lettura dell'art. 2427 c.c., contiene anche le altre indicazioni ritenute necessarie per la completa informazione, comprese quelle di carattere fiscale; in particolare, la Società ha rispettato gli obblighi di trasparenza e pubblicità imposti alla stessa dall'art. 1, commi 125-129, della L. n. 124/2017 relativamente a sovvenzioni, contributi e altri vantaggi economici ricevuti dalle pubbliche amministrazioni e/o erogati, dando atto di non aver ricevuto né erogato alcun contributo, sovvenzione o vantaggio economico;
- ai sensi dell'art. 2426, comma 1, n. 5, c.c. il valore iscritto al punto B-I-1) dell'attivo è stato iscritto con il consenso del Collegio Sindacale in carica all'epoca;
- non sono presenti nell'attivo dello stato patrimoniale costi di avviamento ai sensi dell'art. 2426 c.c., comma 1, n. 6.

Il presente Collegio sindacale ha verificato la rispondenza del bilancio ai fatti e alle informazioni di cui ha avuto conoscenza a seguito dell'espletamento dei propri doveri e, a tal riguardo, non ha osservazioni da fare.

Infine, in conformità a quanto richiesto dalla normativa vigente, è stata verificata la generale conformità alla legge, per quel che riguarda la sua formazione e struttura, della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio e, a giudizio del presente Collegio, essa risulta coerente con quest'ultimo e Vi fornisce ulteriori considerazioni sull'andamento della gestione aziendale e sulle prospettive economiche della Società.



Il Collegio sindacale dà poi atto che dalla Relazione di valutazione del rischio di crisi aziendale e dal relativo Programma, redatti in ossequio a quanto disposto dell'art. 6 del D.Lgs. n. 175/2016, si evince che può escludersi un forte rischio di crisi aziendale.

Il Collegio sindacale, con riferimento alla pandemia da COVID-19, dà atto che la Società ha provveduto, come si evince dall'informativa del Direttore Generale, dalla Relazione sulla gestione e da quanto emerso e deciso in sede di Consiglio di Amministrazione nel corso degli ultimi mesi, a recepire le misure e a porre in essere le azioni di cui ai molteplici Dpcm succedutisi nel tempo e al *"Protocollo condiviso di regolazione delle misure per il contrasto e il contenimento della diffusione del virus Covid-19 negli ambienti di lavoro."*

Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Il Collegio Sindacale prende atto del giudizio espresso dalla Società di revisione, la quale attesta che il bilancio d'esercizio 2019 fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione.

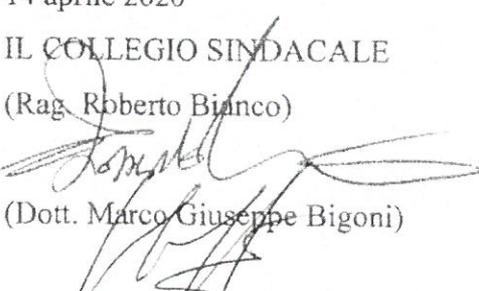
Pertanto, considerate le risultanze dell'attività svolta dal Collegio sindacale, tenuto anche conto delle risultanze dell'attività svolta dalla Società di revisione, contenute nell'apposita relazione accompagnatoria al Bilancio medesimo, si propone all'Assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019.

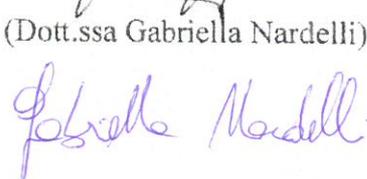
Il Collegio non ha nulla da osservare circa la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dall'Organo amministrativo in Nota integrativa.

14 aprile 2020

IL COLLEGIO SINDACALE

(Rag. Roberto Bianco)


(Dott. Marco Giuseppe Bigoni)


(Dott.ssa Gabriella Nardelli)



RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39

Agli Azionisti del Centro Agro-Alimentare Torino S.c.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio del Centro Agro-Alimentare Torino S.c.p.A. (la Società) costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2019, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2019, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione "Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio" della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Richiamo di informativa

Come più ampiamente descritto nella relazione sulla gestione al paragrafo "Accantonamenti ai fondi per rischi ed oneri" e nella nota integrativa al paragrafo "Fondi per rischi ed oneri", la Società nel corso dell'esercizio 2016 ha rivisto il classamento dei fabbricati facenti parte del compendio immobiliare di proprietà del CAAT e ritenuti adibiti ad attività di interesse generale. A seguito di detta revisione, nel corso dell'anno 2017, l'Agenzia delle Entrate – Territorio ha emesso due avvisi di accertamento, contestando il classamento proposto dal CAAT nella categoria E/3, in esenzione da IMU, e sostanzialmente ripristinando la precedente categoria catastale D/8 corrispondente agli immobili di natura commerciale e soggetti ad IMU. Avverso i citati avvisi di accertamento catastale la Società ha proposto reclamo/ricorso avanti la Commissione Tributaria Provinciale di Torino. Tenuto conto di quanto sopra esposto, si rimanda a quanto specificato dagli amministratori con riferimento all'aggiornamento sul contenzioso tributario in essere ed alla relativa stima del fondo per rischi ed oneri al 31 dicembre 2019.

Il nostro giudizio non contiene rilievi con riferimento a tali aspetti.

MILANO ROMA TORINO PADOVA GENOVA BRESCIA

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare

come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

Gli amministratori del Centro Agro-Alimentare Torino S.c.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione del Centro Agro-Alimentare Torino S.c.p.A. al 31 dicembre 2019, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio del Centro Agro-Alimentare Torino S.c.p.A. al 31 dicembre 2019 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio del Centro Agro-Alimentare Torino S.c.p.A. al 31 dicembre 2019 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Torino, 14 aprile 2020

Crowe AS SpA



Elisa Follis

(Revisore legale)