

CAAB
CENTRO
AGRO
ALIMENTARE
BOLOGNA

BILANCIO al
31 DICEMBRE 2025

INDICE

5	Organi Societari
7	Relazione sulla gestione
34	Relazione sul governo societario
75	Bilancio al 31 dicembre 2025
80	Nota integrativa
113	Relazione del Collegio Sindacale
117	Relazione della Società di Revisione
123	Composizione Capitale Sociale

CONSIGLIO di AMMINISTRAZIONE

Presidente

Dr. Marco Marcatili

Consiglieri

Dr.ssa Giada Grandi

Sig. Massimo Zucchini

COLLEGIO SINDACALE

Presidente

Dr.ssa Maria Angela Conti

Sindaci

Dr. Domenico De Leo

Dr. Stefano Nannucci

DIRETTORE GENERALE

Dr. Alessandro Bonfiglioli

RELAZIONE sulla GESTIONE

Egregi Soci,

nella Nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31-12-2025; nel presente documento, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 del Codice Civile, Vi forniamo le notizie attinenti alla situazione della Vostra società e le informazioni sull'andamento della gestione. La presente relazione, redatta con valori espressi in unità di Euro, viene presentata a corredo del Bilancio d'esercizio al fine di fornire informazioni reddituali, patrimoniali, finanziarie e gestionali della società corredate, ove possibile, di elementi storici e valutazioni prospettiche.

Il Bilancio che Vi presentiamo è redatto ai sensi degli art. 2423 e seguenti Codice Civile ed è corredato dalla presente Relazione sulla Gestione, redatta in conformità al disposto dell'art. 2428 Codice Civile.

Il Bilancio di esercizio è assoggettato a revisione legale dalla Società PricewaterhouseCoopers Spa. che ha assunto l'incarico così come previsto dall'art. 2409 bis del Codice civile.

Nel rispetto delle disposizioni normative e conformemente all'art. 11 dello Statuto, l'Assemblea dei Soci per l'approvazione del bilancio al 31-12-2025 è stata convocata nel maggior termine di 180 giorni, come previsto dall'art. 2364 comma 2 del Codice Civile per consentire il ricevimento della documentazione necessaria alla corretta valutazione degli asset societari.

STORIA della SOCIETÀ

CAAB è una società costituita dagli Enti pubblici locali e territoriali (Comune di Bologna, Camera di Commercio di Bologna, Regione Emilia-Romagna e Città Metropolitana di Bologna), Associazioni economiche e di categoria, Istituti di credito e dagli Operatori del settore per promuovere il commercio all'ingrosso dei prodotti agroalimentari ed i servizi logistici relativi. Per la posizione strategica, la funzionalità delle strutture, la presenza di importanti realtà imprenditoriali, nonché l'elevato livello qualitativo dei servizi di mercato e dei prodotti commercializzati, il Centro Agroalimentare di Bologna rappresenta uno tra i più significativi punti di riferimento nei circuiti distributivi del settore alimentare, a livello nazionale ed europeo. All'interno del Centro Agro Alimentare sono operativi, oltre agli spazi commerciali, anche piattaforme logistiche per il picking e per l'approvvigionamento della grande distribuzione, un centro servizi, magazzini e strutture di servizio. Il Centro Agro Alimentare rappresenta una grande potenzialità per la funzione commerciale di Bologna in quanto, in particolare, è in grado di:

- polarizzare la domanda e l'offerta, moltiplicando le occasioni di scambi commerciali;
- incentivare il ruolo internazionale di Bologna in questo settore, sfruttando la posizione strategica tra nord e sud d'Italia e, di conseguenza, tra l'Europa, i Paesi che si affacciano sul Mediterraneo e i paesi dell'Est;
- organizzare servizi applicando un know-how avanzato e prestando particolare attenzione alla qualità ed al controllo dei prodotti.

Il CAAB si propone quindi agli Operatori come moderna piattaforma logistico commerciale, e come centro di servizi avanzati per il settore agroalimentare, interpretando la pro-



pria missione volta a dare servizi qualificati ed a rendere il Mercato un momento significativo tra il mondo della produzione e quello del consumo. Per CAAB la qualità è un impegno globale, che parte dalla progettualità generale ed arriva, attraverso una esperienza significativa, a coinvolgere le strutture, le attività, i prodotti, i servizi e la logistica.

FATTI di RILIEVO dell'ESERCIZIO

ATTIVITÀ MERCATALE

Nel corso del 2025 sono state introdotte nel Mercato Ortofrutticolo di Bologna derrate per complessivi 1.342.738 q.li, in aumento di 14.744 q.li (+1,11%) rispetto all'anno precedente (1.327.994 q.li)

Si ricorda, come già menzionato negli anni precedenti, che la metodologia di rilevazione all'interno del Mercato si basa esclusivamente sulle movimentazioni di merce in entrata e pertanto non considera le nuove dinamiche commerciali (attività delle piattaforme logistiche, contrattazioni remote, attività di transito nei retro-stand) che negli ultimi anni stanno registrando trend positivi.

INVESTIMENTI e ADEGUAMENTI FUNZIONALI

La Società nel corso del 2025 ha realizzato, nel rispetto della sua politica del controllo dei costi, investimenti per la manutenzione, il miglioramento, l'adeguamento funzionale e la messa in sicurezza delle strutture del Centro Agroalimentare per complessivi **Euro 859.238**. Gli investimenti materiali per euro 805.449 sono i seguenti:

- **Euro 767.379** di immobilizzazioni in corso e acconti materiali sono costituiti dai costi sostenuti dalla Società nell'anno 2025 per il progetto di rifunzionalizzazione logistica, ampliamento, riduzione degli impatti ambientali e digitalizzazione del Centro Agroalimentare di Bologna finanziati dal contributo del PNRR-M2C1 inv.2.1;
- **Euro 14.500** per l'adeguamento funzionale dell'area mercatale;
- **Euro 19.371** per manutenzioni straordinarie agli impianti fotovoltaici;
- **Euro 4.199** per altri investimenti.

Gli investimenti immateriali per Euro 53.789 sono i seguenti:

- **Euro 50.390** di immobilizzazioni in corso e acconti immateriali sono costituiti dai costi sostenuti dalla Società nell'anno 2025 per il progetto di rifunzionalizzazione logistica, ampliamento, riduzione degli impatti ambientali e digitalizzazione del Centro Agroalimentare di Bologna finanziati dal contributo del PNRR-M2C1 inv.2.1;
- **Euro 3.399** per sviluppo software

INVESTIMENTI PNRR-M2C1

A seguito della pubblicazione in data 5 Agosto 2022 del Decreto Mipaaf per lo «Sviluppo della capacità logistica dei mercati agroalimentari all'ingrosso», finanziato dal PNRR, la Società ha individuato un programma di investimenti con decorrenza 2023 finalizzato alla rifunzionalizzazione, ampliamento, ristrutturazione e digitalizzazione di aree e spazi ed all'efficientamento e miglioramento della capacità commerciale e logistica della struttura mercatale all'ingrosso, che si prevedono in maggioranza finanziabili con i contributi in conto capitale previsti dal Decreto stesso.

Con Decreto MIPAAF del 22-12-2022 è stata approvata la graduatoria finale per l'accesso alle agevolazioni per lo sviluppo della logistica agroalimentare del PNRR-M2C1 inv.2.1 finanziato dall'Unione europea e il progetto presentato da CAAB per il rilancio dell'attività caratteristica e l'ammodernamento e riqualificazione delle strutture esistenti è risultato il 2° in graduatoria finale (su 32 società ammesse) con un contributo a fondo perduto di Euro 10 milioni su un progetto di investimento di complessivi 10.106.963 Euro da completarsi entro 24 mesi.

Detto decreto è stato confermato dalla pubblicazione della versione consolidata della graduatoria finale in data 27-02-2023.

Con decreto direttoriale DIQPAI DGPQAI – Uff. Pqai 2, prot. n. 0397807 del 27 luglio 2023, sono stati trasmessi gli atti di concessione in relazione alla presentazione del programma di investimento in risposta all'Avviso pubblico del 19 ottobre 2022, con cui è stato approvato il "Progetto di rifunzionalizzazione logistica, ampliamento, riduzione degli impatti ambientali e digitalizzazione del Centro Agro Alimentare di Bologna" e in data 03

agosto 2023 CAAB ha sottoscritto e trasmesso il relativo Atto d'obbligo ed attualmente sono in corso le procedure di affidamento e la progettazione esecutiva dei progetti di investimento oggetto di contributo.

A seguito dei ritardi nel ricevimento dell'anticipo contrattuale, avvenuto solo il 6-9-2024, alcune attività hanno subito slittamenti rispetto al cronoprogramma originario.

In coerenza con la conclusione del progetto prevista per il 30-6-2026, la Società ha proceduto alla riprogrammazione complessiva delle attività e i progetti oggetto dell'investimento in corso di attuazione sono i seguenti:

INTERVENTO	PROGETTO ORIGINALE	VARIANTE
1.a – Biodigestore (diventerà nuova stazione ecologica)	1.359.000,00	4.500,00
1.b – Fotovoltaico	878.000,00	1.756.644,79
2.a – Accesso Via del Crocione	783.974,00	–
2.b – Tettoie lato sud per logistica retrostand	1.684.204,00	342.815,00
2.c – Corpi illuminanti	75.000,00	54.799,34
2.d – Rifacimento pavimentazioni stradali con pavimentazione drenante	910.000,00	2.344.896,43
2.e – Spostamento D1 in barriera accessi esistente	94.785,00	345.631,69
2.f – Digitalizzazione sul miglioramento dell'accessibilità e rafforzamento della sicurezza	325.000,00	504.939,00
3.a – Ristrutturazione edificio via Paolo Canali 15 Mercato Ittico	856.000,00	1.507.636,60
3.b – Nuovo accesso via degli Olmi – mercato Ittico	354.000,00	–
3.c – Copertura degli stalli del parcheggio al servizio di via Paolo Canali 15 e digitalizzazione	554.500,00	69.355,00
4.1 – Vetrina virtuale	186.000,00	186.000,00
4.3 – Aggiornamento Mission Manager	165.000,00	215.000,00
4.4 – Adeguamento dell'infrastruttura	711.000,00	856.174,17
5.a – Tettoia centrale: coibentazione e controsoffittatura; baie; raffrescamento	1.120.500,00	1.768.570,98
5.b – Misurazione riduzione degli sprechi alimentari	50.000,00	150.000,00
Totali	10.106.963,00	10.106.963,00

II SERVIZIO del DEBITO

La Società ha proceduto regolarmente al rimborso ed all'estinzione dei debiti finanziari in essere che risultano aumentati nell'esercizio in corso per Euro 3.852.329 e non ha utilizzato affidamenti di conto corrente durante l'intero esercizio.

SITUAZIONE ECONOMICA, PATRIMONIALE e FINANZIARIA (indicatori finanziari)

Al fine di meglio comprendere l'andamento della gestione 2025 di CAAB, si fornisce di seguito una riclassificazione dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico per l'esercizio in chiusura con il raffronto con l'esercizio precedente, nonché l'evidenziazione di alcuni indici di bilancio.

Situazione patrimoniale

La riclassificazione dello Stato patrimoniale secondo il criterio finanziario, confrontata con quella dei due esercizi precedenti, ha prodotto i seguenti risultati:

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO METODO FINANZIARIO	2023	2024	2025
Immobilizzazioni immateriali	1.035.067	959.296	937.162
Immobilizzazioni materiali	11.507.738	11.680.210	12.183.600
Immobilizzazioni finanziarie	41.578.068	43.315.387	43.476.008
Crediti finanziari infragruppo m/l termine	0	0	0
Totale immobilizzazioni nette (A)	54.120.873	55.954.893	56.596.770
% del totale attivo	88,94%	90,04%	84,94%
Magazzino	0	0	0
Crediti commerciali verso clienti	736.623	407.922	896.257
Crediti verso controllate, collegate, controllanti e controllate di queste ultime	5.846	40.666	44.125
Crediti tributari e imposte anticipate	358.560	334.008	550.787
Altri crediti commerciali	105.855	87.428	4.576.841
Ratei e risconti attivi	37.760	44.600	36.620
Liquidità	5.486.492	5.276.426	3.956.128
Crediti finanziari infragruppo a breve termine	0	0	0
Totale attivo circolante (B)	6.731.136	6.191.050	10.060.758
% del totale attivo	11,06%	9,96%	15,09%
Totale attivo (A+B)	60.852.009	62.145.943	66.657.528
% del totale attivo	100,00%	100,00%	100,00%
Debiti finanziari a breve termine	2.123.026	2.036.296	1.618.300
Debiti finanziari infragruppo a breve termine	0	0	0
Debiti commerciali verso fornitori	2.192.139	1.523.505	1.186.724
Debiti verso controllate, collegate, controllanti e controllate di queste ultime	0	0	0
Debiti tributari	144.512	102.139	102.246
Debiti vs istituti previdenziali	83.345	85.952	93.994
Altri debiti commerciali	111.189	45.573	54.065
Ratei e risconti passivi	265.556	202.540	204.751
Passività a breve termine (C)	4.919.767	3.996.005	3.260.080
% del totale attivo	8,08%	6,43%	4,89%
Debiti finanziari a medio – lungo termine	3.227.362	1.850.702	6.121.027
Debiti finanziari infragruppo m/l termine	0	0	0
Altri debiti a m/l termine	375.054	3.511.811	3.219.050
Fondo TFR	559.897	615.733	666.628
Altri fondi	523.810	600.000	1.200.000
Passivo a m/l termine (D)	4.686.123	6.578.246	11.206.705
% del totale attivo	7,70%	10,59%	16,81%
Capitale sociale	51.941.871	51.941.871	51.941.871
Riserve	-1.006.911	-695.751	-370.180
Reddito netto di bilancio	311.159	325.572	619.052
Patrimonio netto (E)	51.246.119	51.571.692	52.190.743
% del totale attivo	84,21%	82,98%	78,30%
Totale passivo e patrimonio netto (C+D+E)	60.852.009	62.145.943	66.657.528
% del totale attivo	100,00%	100,00%	100,00%

Andamento economico

Il conto economico riclassificato, confrontato con quello dei due esercizi precedenti, è il seguente:

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO	2023	2024	2025
Ricavi delle vendite	4.711.863	4.741.684	4.822.558
Altri ricavi e proventi ordinari	6.385.145	893.217	1.848.444
Totale ricavi netti	11.097.008	5.634.901	6.671.002
% dei ricavi netti	100,00%	100,00%	100,00%
variazione yoy	100,03%	-49,22%	18,39%
Materie prime	8.255	14.974	20.453
Variazione magazzino	0	0	0
Costi diretti	8.255	14.974	20.453
% dei ricavi netti	0,07%	0,27%	0,31%
Primo margine	11.088.753	5.619.927	6.650.549
% dei ricavi netti	99,93%	99,73%	99,69%
costi per servizi	1.485.978	1.597.034	1.663.762
oneri diversi di gestione	204.237	133.935	129.644
Altri costi operativi	1.690.215	1.730.969	1.793.406
% dei ricavi netti	15,23%	30,72%	26,88%
Valore aggiunto	9.398.538	3.888.958	4.857.143
% dei ricavi netti	84,69%	69,02%	72,81%
Personale dipendente	1.223.233	1.384.774	1.456.915
Compensi amministratori	43.000	43.000	43.000
Personale e amministratori	1.266.233	1.427.774	1.499.915
% dei ricavi netti	11,41%	25,34%	22,48%
Margine prima dei costi di investimento	8.132.305	2.461.184	3.357.228
% dei ricavi netti	73,28%	43,68%	50,33%
godimento beni di terzi e noleggi	1.815.546	1.247.809	1.509.319
leasing e locazioni	1.815.546	1.247.809	1.509.319
% dei ricavi netti	16,36%	22,14%	22,63%
Margine Operativo lordo	6.316.759	1.213.375	1.847.909
% dei ricavi netti	56,92%	21,53%	27,70%
Ammortamenti	384.998	379.485	377.981
Accantonamenti e svalutazioni	129.644	208.673	692.479
Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni	514.642	588.158	1.070.460
% dei ricavi netti	4,64%	10,44%	16,05%
Reddito operativo (EBIT)	5.802.117	625.217	777.449
% dei ricavi netti	52,29%	11,10%	11,65%

continua →

	2023	2024	2025
Proventi finanziari (segno -)	-24.824	-416.474	-368.722
Oneri finanziari (segno +)	137.440	223.906	269.344
Oneri finanziari leasing (segno +)	0	0	0
Utile (segno -) e perdite (segno +) su cambi	0	6	0
Rettifiche valore attività finanziarie (riv -, sval +)	5.287.107	257.459	0
Oneri e (proventi) finanziari	5.399.723	64.897	-99.378
% dei ricavi netti	48,66%	1,15%	-1,49%
Reddito ante-imposte	402.394	560.320	876.827
% dei ricavi netti	3,63%	9,94%	13,14%
Imposte sul reddito	91.235	234.748	257.775
Reddito netto ordinario	311.159	325.572	619.052
% dei ricavi netti	2,80%	5,78%	9,28%
Proventi straordinari (segno -)	0	0	0
Oneri straordinari (segno +)	0	0	0
Proventi accessori (segno -)	0	0	0
Oneri accessori (segno +)	0	0	0
Oneri e (proventi) straordinari e accessori	0	0	0
% dei ricavi netti	0,00%	0,00%	0,00%
Reddito netto di bilancio	311.159	325.572	619.052
% dei ricavi netti	2,80%	5,78%	9,28%

Andamento finanziario e indici di bilancio

Sulla base delle suddette riclassificazioni, sono stati calcolati i seguenti indici di bilancio:

	2023	2024	2025
indice di disponibilità (current ratio) (attivo circolante/passivo a breve termine)	1,37	1,55	3,09*
copertura delle immobilizzazioni (passivo a m/l + patrimonio netto)/ immobilizzazioni	103,35%	103,92%	112,02%*
ROE reddito netto contabile/patrimonio netto medio	0,61%	0,63%	1,19%
Ebitda margin Ebitda/vendite nette	56,92%	21,53%	27,70%
indice di indipendenza finanziaria patrimonio netto/totale attivo	84,21%	82,98%	78,30%

*Gli indici tengono conto del credito vs. Fedora come se fosse incluso nel capitale circolante

L'indice di disponibilità misura la capacità di un'azienda di far fronte a impegni a breve termine. Un importo maggiore di 1 segnala che la società sarà in grado di far fronte alle proprie passività a breve termine con le proprie attività correnti. Tale indice assume valori superiori a 1 in tutti gli anni analizzati, confermando quindi un buono stato di salute finanziaria della Società a maggior ragione considerando gli investimenti PNRR in attuazione dal 2022.

Il quoziente di copertura delle immobilizzazioni tende a verificare l'esistenza di un certo equilibrio strutturale fra fonti consolidate e impieghi in attività immobilizzate, da cui promana la porzione più cospicua del fabbisogno durevole di capitale. Essendo tale quoziente superiore al 100% in tutti gli anni evidenziati si può affermare che la società ha una buona solidità patrimoniale, con le immobilizzazioni interamente finanziati con fonti di finanziamento a m/l termine.

Il ROE è un indice di redditività del capitale proprio e risulta come nel corso degli anni, gli azionisti abbiano ottenuto un ritorno positivo dei loro investimenti nella Società e in tutte le annualità è superiore a zero.

L'EBITDA è un indicatore di redditività che evidenzia il reddito di un'azienda basato solo sulla sua gestione operativa, quindi senza considerare gli interessi (gestione finanziaria), le imposte (gestione fiscale), il deprezzamento di beni e gli ammortamenti. Il margine risulta superiore al 15% in tutti gli anni di analisi, evidenziando quanto la gestione operativa della Società sia profittevole.

L'indice di indipendenza finanziaria è un indicatore di solidità dello stato patrimoniale dell'azienda e misura in quale percentuale le attività della Società sono finanziate dal Patrimonio Netto.

ANDAMENTO e RISULTATO della GESTIONE dell'ESERCIZIO

Il Capitale Investito Netto al termine dell'esercizio ammonta a 66.631.529 Euro a fronte di 62.145.943 Euro dell'esercizio precedente.

Il Patrimonio Netto ammonta al termine dell'esercizio a 52.190.744 Euro e rappresenta il 78,33% del totale delle fonti di finanziamento.

ANDAMENTO ECONOMICO GENERALE e SCENARIO di MERCATO

Nel corso del 2025, il quadro macroeconomico nazionale si è caratterizzato per una crescita contenuta ma positiva, sostenuta prevalentemente dalla domanda interna, in un contesto di progressivo ridimensionamento delle pressioni inflazionistiche e di sostanziale tenuta del mercato del lavoro. Permangono, tuttavia, fattori di incertezza riconducibili alle tensioni geopolitiche internazionali, all'evoluzione delle politiche commerciali e alla volatilità dei mercati energetici, con possibili riflessi sui costi logistici, sulla dinamica dei prezzi e sulla regolarità dei flussi commerciali. In tale contesto, il sistema economico italiano ha comunque evidenziato una moderata capacità di tenuta, favorendo la prosecuzione degli investimenti e un graduale consolidamento del quadro della domanda. Fonte: ISTAT, prospettive per l'economia italiana 2025-2026.

Con riferimento al settore agroalimentare, il 2025 ha confermato la solidità dei fondamentali della filiera nazionale, con un andamento favorevole dell'export e segnali di recupero dei consumi interni. In particolare, il comparto ortofrutticolo ha evidenziato un riequilibrio tra quantità e valore, sostenuto dalla ripresa degli acquisti delle famiglie, dal rafforzamento della distribuzione moderna e dalla crescente incidenza di qualità, servizio, confezionamento e sostenibilità nella determinazione del valore di mercato. Permangono, nondimeno, elementi di attenzione connessi alla variabilità climatica, alla pressione competitiva dei canali distributivi maggiormente strutturati e alla necessità di assicurare continuità, efficienza e tempestività nei processi logistici e distributivi. Fonti: ISMEA, analisi della filiera agroalimentare 2025; CSO Italy, aggiornamenti sul comparto ortofrutticolo 2025.

Per CAAB, la cui attività caratteristica è incentrata nella gestione del Mercato Ortofrutticolo di Bologna, tale scenario conferma la rilevanza dell'infrastruttura mercatale quale elemento funzionale all'incontro tra produzione, distribuzione e domanda professionale. In tale prospettiva, il posizionamento della Società risulta strettamente connesso alla capacità di presidiare l'efficienza operativa della piattaforma, sostenere l'evoluzione dei servizi logistici a valore aggiunto, accompagnare i processi di innovazione e mantenere adeguati standard di funzionalità, accessibilità e sostenibilità. Il contesto di mercato appare pertanto caratterizzato da condizioni selettivamente favorevoli per gli operatori in grado di consolidare il proprio ruolo di nodo organizzativo e logistico della filiera, nell'ambito delle quali CAAB è chiamata a rafforzare ulteriormente la propria funzione a supporto del sistema ortofrutticolo bolognese e regionale. Fonte: elaborazione interna su scenario macroeconomico e di settore applicato al ruolo di CAAB nel Mercato Ortofrutticolo di Bologna.

Alla luce del contesto sopra delineato, si ritiene che permangano condizioni complessivamente idonee al mantenimento di un equilibrio gestionale coerente con la natura e le finalità dell'attività svolta. In tale ambito, il consolidamento del ruolo del Mercato Ortofrutticolo di Bologna, unitamente alla prosecuzione degli interventi di ammodernamento, efficientamento e sviluppo dei servizi logistici e infrastrutturali, costituisce un elemento rilevante ai fini del rafforzamento della competitività e della capacità di risposta della Società rispetto all'evoluzione del mercato di riferimento. Resta pertanto confermata l'attenzione al presidio degli elementi di contesto esterno e alla prosecuzione delle iniziative ritenute funzionali al mantenimento e alla valorizzazione del ruolo strategico di CAAB nel sistema agroalimentare territoriale.

PRINCIPALI RISCHI ed INCERTEZZE cui è ESPOSTA la SOCIETÀ

In ossequio al dettato dell'art. 2428, primo comma, C.C., si segnala che non sussistono particolari incertezze in merito alla valutazione di attività e passività.

Si ritiene inoltre che non sussistano particolari rischi di natura finanziaria non avendo la Società effettuato alcun investimento in prodotti finanziari ma in partecipazioni in Fondi di investimento immobiliari.

I principali strumenti finanziari a cui la Società fa ricorso sono rappresentati da debiti e crediti commerciali e da debiti verso il sistema creditizio.

Non si ritiene, data la natura stessa della Società, che possano sussistere rischi non finanziari di fonte interna e/o esterna.

In riferimento a quanto prescritto dall'art. 6 comma 2 e 3 del D.Lgs. 175/2016 "Testo Unico in materia di Società a partecipazione pubblica", considerato il sistema di controllo interno adottato, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto di avviare un programma di valutazione del rischio di crisi aziendale che si sostanzia, allo stato attuale, nel monitoraggio dei principali indicatori economici, finanziari e patrimoniali, riportati in calce alla presente relazione e ha adottato degli indicatori per dare una rappresentazione prospettica dei rischi della Società e dei relativi limiti/soglie al ricorrere dei quali la società potrebbe, adottando opportuni provvedimenti, evitare l'insorgere della crisi aziendale.

Gli Amministratori ritengono che tale programma di valutazione del rischio sia in linea anche con gli adempimenti richiesti in tema di indici di allerta della crisi di impresa introdotti dall'art. 13 del D.Lgs. 12-1-2019 n. 14. Tale norma ha infatti introdotto specifici indicatori della crisi per misurare gli squilibri di carat-

tere reddituale, patrimoniale e finanziario attraverso appositi indici che diano evidenza della sostenibilità dei debiti per almeno i 6 mesi successivi e delle prospettive di continuità aziendale. Sono stati individuati i seguenti indicatori ed i relativi limiti di cui a seguire si riportano i valori storici ed alla data del 31-12-2025:

Indice	Limite:	31-12-2023	31-12-2024	31-12-2025
Return On Investment (ROI)	<0	9,53%	1,01%	1,17%
Indice di copertura delle immobilizzazioni	<1	1,03	1,04	1,12*
Indice di disponibilità	<1	1,37	1,55	3,09*
Rapporto oneri finanziari su MOL	>1	0,02	0,18	0,15

*Gli indici tengono conto del credito vs. Fedora come se fosse incluso nel capitale circolante

Tutti gli indicatori non rientrano nei limiti di allerta per prevenire l'insorgere del rischio di crisi aziendale. Gli amministratori monitoreranno gli effetti causati dai conflitti in essere, sulla attività caratteristica e sugli investimenti nel Fondo PAI comparto A.

GESTIONE del RISCHIO di CREDITO

Si tratta del rischio che una delle parti di uno strumento finanziario non adempia ad un'obbligazione e causi una perdita finanziaria all'altra. La società agisce valutando sia la solvibilità delle sue controparti sia richiedendo garanzie fidejussorie, oltre che tenere sempre monitorato il rischio mediante utilizzo di informazioni e di procedure di valutazione della clientela con cui opera.

L'entità e i criteri di valutazione del fondo svalutazione crediti alla data di Bilancio, fondo che si ritiene adeguato, sono esplicitati in nota integrativa.

INFORMAZIONI RELATIVE alle RELAZIONI con l'AMBIENTE

Si rimanda al Bilancio di sostenibilità.

INFORMAZIONI RELATIVE alle RELAZIONI con il PERSONALE

La Società ha intrapreso tutte le iniziative necessarie alla tutela dei luoghi di lavoro, della salute dei lavoratori e l'interazione con l'ambiente, secondo quanto disposto dalla legislazione in materia. Per quanto riguarda la sicurezza e la salute sul lavoro, non si riscontra nessuna delle situazioni a carico della Società (morti sul lavoro, infortuni gravi sul lavoro, addebiti per malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti).

La composizione dei dipendenti al 31-12-2025 è la seguente:

Composizione 31-12-2025	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Totale
Totale	2	3	11	16
Contratti a tempo indeterminato	2	3	10	15
Contratti a tempo determinato	0	0	1	1

ADEMPIMENTI alle DISPOSIZIONI del DECRETO LEGISLATIVO 196/03 e SUCCESSIVE INTEGRAZIONI e MODIFICAZIONI

Non si sono apportati particolari aggiornamenti al sistema di CAAB.

MODELLO di ORGANIZZAZIONE, GESTIONE e CONTROLLO ai SENSI del D.LGS 231/01

La Società ha da tempo adottato un Codice Etico e un Modello di Organizzazione, gestione e controllo per la prevenzione dei reati ex D.Lgs 231/2001, in particolare con delibera del Consiglio di Amministrazione del 28-5-2015. A seguito delle modifiche normative intervenute in materia di responsabilità amministrativa degli enti ex D.Lgs 231/2001, si è ritenuto di provvedere ad un aggiornamento dell'analisi dei rischi effettuata e quindi del Modello medesimo, al fine di mantenerlo in linea con la normativa, la giurisprudenza e la dottrina più recenti.

La Società, con delibera del 26-05-2025, ha adottato l'aggiornamento del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo.

Il Modello si compone di:

- una Parte Generale, che è volta a descrivere la normativa, regolamentare l'Organismo di Vigilanza e definire il Sistema disciplinare;
- di Parti Speciali, ciascuna relativa alle aree di rischio individuate nell'espletamento dell'analisi del rischio;
- di un Codice Etico, contenente i principi di deontologia aziendale che la Società riconosce come propri e sui quali richiama l'osservanza di tutti i destinatari.

Nel mese di novembre è stato effettuato a tutti i dipendenti il corso di formazione L. 231 e anticorruzione

In conformità a quanto previsto dalla L. 190/2012 e dal D.Lgs. 33/2013, dal P.N.A. e dai suoi aggiornamenti, nonché dalle Linee Guida emanate dall'Autorità Nazionale Anticorruzione (ANAC) in materia di anticorruzione e trasparenza, CAAB ha adottato il Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza (PTPCT), che integra il Modello di organizzazione,

gestione e controllo ai sensi del D.Lgs. 231/01, adottato dalla Società, estendendone l'ambito di applicazione anche a tutti i reati considerati dalla suddetta L. 190/2012.

Le misure organizzative previste dal PTPCT sono coordinate sia con l'implementazione di misure prevenzionali ai sensi del D.Lgs. 231/2001, che con gli altri strumenti di programmazione aziendale. Con delibera del Consiglio di Amministrazione del 26-10-2015 è stato altresì individuato e nominato il dr. Alessandro Bonfiglioli quale Responsabile della Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza.

Le strategie di prevenzione adottate dalla Società hanno l'obiettivo di:

1. ridurre le opportunità che si manifestino casi di corruzione;
2. aumentare la capacità di scoprire casi di corruzione;
3. creare un contesto sfavorevole alla corruzione.

Il Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza (PTPCT), si articola, per la parte relativa alle misure anticorruzione:

- nell'analisi delle aree a maggior rischio di corruzione valutate in relazione al contesto dell'attività e alle funzioni dell'ente;
- nella programmazione delle attività di formazione, con particolare attenzione alle aree a maggior rischio di corruzione;
- nelle procedure per l'attuazione delle decisioni in relazione al rischio di fenomeni corruttivi;
- nella valutazione del sistema di controllo interno e, nel caso di inadeguatezza dello stesso, nel suo aggiornamento;
- nelle modalità di gestione delle risorse umane e finanziarie idonee ad impedire la commissione dei reati;
- nel codice di comportamento per i dipendenti ed i collaboratori, che include la regolazione dei casi di conflitto di interesse;
- nelle procedure per l'aggiornamento;
- nei flussi informativi nei confronti del Responsabile per l'attuazione del Piano e verso l'amministrazione vigilante;
- nel sistema disciplinare idoneo a sanzionare il mancato rispetto delle misure indicate nel Piano;
- nelle attività volte a garantire il rispetto del principio di trasparenza delle informazioni e dei dati richiesti dalla legge.

Con Delibera del CdA del 27-01-2025 la Società ha provveduto ad aggiornare per il triennio 2025-2027 il PTPCT adottato dalla Società, come elaborato dal RPCT. In mancanza di nuove Linee Guida da parte di ANAC il nuovo Piano Triennale non ha subito modifiche sostanziali.

Il Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza (PTPCT) è pubblicato nel sito istituzionale di CAAB, alla sezione Amministrazione Trasparente:

<https://www.caab.it/amministrazione-trasparente/>.

La sezione dell'Amministrazione Trasparente è periodicamente monitorata e aggiornata da CAAB che pubblica i dati osservando la tutela della privacy in applicazione del Regolamento UE 679/2016 – GDPR.

WHISTLEBLOWING

Si ricorda che ai sensi del D.Lgs. 24/2023 in merito alla segnalazione degli illeciti-cd. Whistleblowing, CAAB ha adottato un canale interno per consentire l'effettuazione di segnalazioni in forma scritta, in forma orale, ovvero mediante incontro su richiesta dell'interessato.

Il canale interno consiste in:

- una piattaforma online raggiungibile al link <https://caabspa.whistleblowing.it>;
- una linea telefonica al numero 051.2860301 attiva dalle ore 9.00 alle ore 13.00, con inoltro al Gestore del Canale;
- un indirizzo di posta ordinaria: CAAB spa- Bologna via Paolo Canali n. 16 piano 1 ° alla c.a. del RPCT dr. Alessandro Bonfiglioli. La relativa procedura Whistleblowing è stata adottata da CAAB con Delibera del CdA del 14-12-2023.

Come sopra indicato, in osservanza di quanto previsto dal D.Lgs. n. 24/2023, il destinatario delle segnalazioni di illeciti, a partire dal 15 luglio 2023, è stato individuato nella figura dell'RPCT.

Nel mese di novembre è stato effettuato a tutti i dipendenti il corso di formazione L. 231 e anti-corruzione

ALTRE INFORMAZIONI

Informative relative art. 2428 C.C. terzo comma, punti 2 e 4

Si segnala che la Società non detiene azioni e quote della controllante alla data di chiusura dell'esercizio.

RAPPORTI con
le SOCIETÀ
CONTROLLATE,
COLLEGATE
CONTROLLANTI
e INFORMATIVA
sull'ATTIVITÀ
di DIREZIONE e
COORDINAMENTO

Il Comune di Bologna è l'Ente controllante
con esercizio di direzione e coordinamento
ai sensi ex art. 2497 bis C.C.

NUMERO e VALORE NOMINALE delle AZIONI PROPRIE e delle AZIONI o QUOTE di SOCIETÀ CONTROLLANTI POSSEDUTE dalla SOCIETÀ

Alla data di chiusura del Bilancio, CAAB deteneva n. 54.750 azioni proprie, mentre non deteneva azioni o quote di Società controllanti.

Le azioni proprie sono state acquisite negli esercizi precedenti al valore medio di Euro 1,26 per un valore complessivo di Euro 69.016.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE della GESTIONE

L'esercizio 2026 si presenta in continuità con il 2025 come riflesso nel budget economico-finanziario della Società. Proseguiranno gli investimenti da attuare col contributo a fondo perduto del PNRR e la programmazione finanziaria del periodo.

La Società sta attentamente valutando i possibili ulteriori effetti sui risultati economico-finanziari e patrimoniali, con particolare attenzione a tre indicatori chiave: (i) redditività, (ii) valutazione degli investimenti immobiliari e (iii) liquidità.

Gli amministratori monitoreranno gli effetti causati dalle tensioni geopolitiche e dal conflitto in essere sulla attività caratteristica e sugli investimenti attualmente in essere nel Fondo PAI comparto A.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
DI AMMINISTRAZIONE

Dr. Marco Marcatili

RELAZIONE
sul GOVERNO
SOCIETARIO
ANNO 2025
ai SENSI dell'ART.
6 del D.LGS.
175/2016

PREMESSA:
PREDISPOSTA
SECONDO
CNDCEC

La Società, in quanto società a controllo pubblico di cui all'art. 2, comma 1, lett. m) del D.Lgs. 175/2016 (Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica), è tenuta - ai sensi dell'art. 6, co. 4, D.Lgs. cit. - a predisporre annualmente, a chiusura dell'esercizio sociale, e a pubblicare contestualmente al bilancio di esercizio, la relazione sul governo societario, la quale deve contenere:

- uno specifico programma di valutazione del rischio aziendale (art. 6, comma 2, D.Lgs. cit.);
- l'indicazione degli strumenti integrativi di governo societario adottati ai sensi dell'art. 6, comma 3; ovvero delle ragioni della loro mancata adozione (art. 6, comma 5).

A. PROGRAMMA di VALUTAZIONE del RISCHIO di CRISI AZIENDALE EX ART. 6, COMMA 2, D.LGS. 175/2016

Ai sensi dell'art. 6, co. 2 del D.Lgs. 175/2016: "Le società a controllo pubblico predispongono specifici programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale e ne informano l'assemblea nell'ambito della relazione di cui al comma 4".

Ai sensi del successivo art. 14: "Qualora emergano nell'ambito dei programmi di valutazione del rischio di cui all'articolo 6, comma 2, uno o più indicatori di crisi aziendale, l'organo amministrativo della società a controllo pubblico adotta senza indugio i provvedimenti necessari al fine di prevenire l'aggravamento della crisi, di correggerne gli effetti ed eliminarne le cause, attraverso un idoneo piano di risanamento [comma 2]. Quando si determini la situazione di cui al comma 2, la mancata adozione di provvedimenti adeguati, da parte dell'organo amministrativo, costituisce grave irregolarità, ai sensi dell'articolo 2409 del codice civile [comma 3].

Non costituisce provvedimento adeguato, ai sensi dei commi 1 e 2, la previsione di un ripianamento delle perdite da parte dell'amministrazione o delle amministrazioni pubbliche socie, anche se attuato in concomitanza a un aumento di capitale o ad un trasferimento straordinario di partecipazioni o al rilascio di garanzie o in qualsiasi altra forma giuridica, a meno che tale intervento sia accompagnato da un piano di ristrutturazione aziendale, dal quale risulti comprovata la sussistenza di concrete prospettive di recupero dell'equilibrio economico delle attività svolte, approvato ai sensi del comma 2, anche in deroga al comma 5 [comma 4].

Le amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, non possono, salvo quanto previsto

dagli articoli 2447 e 2482-ter del codice civile, sottoscrivere aumenti di capitale, effettuare trasferimenti straordinari, aperture di credito, né rilasciare garanzie a favore delle società partecipate, con esclusione delle società quotate e degli istituti di credito, che abbiano registrato, per tre esercizi consecutivi, perdite di esercizio ovvero che abbiano utilizzato riserve disponibili per il ripianamento di perdite anche infrannuali. Sono in ogni caso consentiti i trasferimenti straordinari alle società di cui al primo periodo, a fronte di convenzioni, contratti di servizio o di programma relativi allo svolgimento di servizi di pubblico interesse ovvero alla realizzazione di investimenti, purché le misure indicate siano contemplate in un piano di risanamento, approvato dall'Autorità di regolazione di settore ove esistente e comunicato alla Corte di conti con le modalità di cui all'articolo 5, che contempli il raggiungimento dell'equilibrio finanziario entro tre anni. Al fine di salvaguardare la continuità nella prestazione di servizi di pubblico interesse, a fronte di gravi pericoli per la sicurezza pubblica, l'ordine pubblico e la sanità, su richiesta dell'amministrazione interessata, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, adottato su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con gli altri Ministri competenti e soggetto a registrazione della Corte dei conti, possono essere autorizzati gli interventi di cui al primo periodo del presente comma [comma 5]".

In conformità alle richiamate disposizioni normative, l'organo amministrativo della Società ha predisposto il presente Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale, approvato con deliberazione del 28 gennaio 2020 che rimarrà in vigore sino a diversa successiva deliberazione dell'organo amministrativo, che potrà aggiornarlo e implementarlo in ragione delle mutate dimensioni e complessità dell'impresa della Società.

1. DEFINIZIONI

1.1. CONTINUITÀ AZIENDALE

Il principio di continuità aziendale è richiamato dall'art. 2423-bis, cod. civ. che, in tema di principi di redazione del bilancio, al comma 1, n. 1, recita: "la valutazione delle voci deve essere fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività". La nozione di continuità aziendale indica la capacità dell'azienda di conseguire risultati positivi e generare correlati flussi finanziari nel tempo. Si tratta del presupposto affinché l'azienda operi e possa continuare a operare nel prevedibile futuro come azienda in funzionamento e creare valore, il che implica il mantenimento di un equilibrio economico-finanziario. L'azienda, nella prospettiva della continuazione dell'attività, costituisce – come indicato nell'OIC 11 (§ 22) – un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, relativo a un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio. Nei casi in cui, a seguito di tale valutazione prospettica, siano identificate significative incertezze in merito a tale capacità, dovranno essere chiaramente fornite nella nota integrativa le informazioni relative ai fattori di rischio, alle assunzioni effettuate e alle incertezze identificate, nonché ai piani aziendali futuri per far fronte a tali rischi e incertezze. Dovranno inoltre essere esplicitate le ragioni che qualificano come significative le incertezze esposte e le ricadute che esse possono avere sulla continuità aziendale.

1.2. CRISI

L'art. 2, lett. c) della legge 19 ottobre 2017, n. 155 (Delega al Governo per la riforma delle discipline della crisi d'impresa e dell'insolvenza) definisce lo stato di crisi (dell'impre-

sa) come “probabilità di futura insolvenza, anche tenendo conto delle elaborazioni della scienza aziendalistica”; insolvenza a sua volta intesa – ex art. 5, R.D. 16 marzo 1942, n. 267 – come la situazione che “si manifesta con inadempimenti od altri fatti esteriori, i quali dimostrino che il debitore non è più in grado di soddisfare regolarmente le proprie obbligazioni” (definizione confermata nel decreto legislativo 12 gennaio 2019, n. 14, recante “Codice della crisi di impresa e dell’insolvenza in attuazione della legge 19 ottobre 2017, n. 155”, il quale all’art. 2, comma 1, lett. a) definisce la “crisi” come “lo stato di difficoltà economico-finanziaria che rende probabile l’insolvenza del debitore e che per le imprese si manifesta come inadeguatezza dei flussi di cassa prospettici a far fronte regolarmente alle obbligazioni pianificate”).

Il tal senso, la crisi può manifestarsi con caratteristiche diverse, assumendo i connotati di una:

- *crisi finanziaria*, allorché l’azienda – pur economicamente sana – risenta di uno squilibrio finanziario e quindi abbia difficoltà a far fronte con regolarità alle proprie posizioni debitorie. Secondo il documento OIC 19, Debiti, (Appendice A), “la situazione di difficoltà finanziaria è dovuta al fatto che il debitore non ha, né riesce a procurarsi, i mezzi finanziari adeguati, per quantità e qualità, a soddisfare le esigenze della gestione e le connesse obbligazioni di pagamento”;
- *crisi economica*, allorché l’azienda non sia in grado, attraverso la gestione operativa, di remunerare congruamente i fattori produttivi impiegati.

2. STRUMENTI per la VALUTAZIONE del RISCHIO di CRISI

2.1. INDICATORI PER LA VALUTAZIONE

E LA PREVENZIONE DEL RISCHIO

DI CRISI AZIENDALE

In ottemperanza a quanto indicato all'art. 14, co. 2 del D.Lgs. 19 agosto 2016, n. 175 Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica, gli amministratori sono tenuti, "Qualora emergano, nell'ambito dei programmi di valutazione del rischio di cui all'articolo 6, comma 2, uno o più indicatori di crisi aziendale" a adottare "senza indugio i provvedimenti necessari al fine di prevenire l'aggravamento della crisi, di correggerne gli effetti ed eliminarne le cause, attraverso un idoneo piano di risanamento".

La Società ha pertanto individuato degli indicatori e dei relativi limiti/soglie al ricorrere dei quali la società potrebbe, adottando opportuni provvedimenti, evitare l'insorgere della crisi aziendale e sono stati identificati i seguenti indicatori al fine di tenere monitorati diversi aspetti dell'attività aziendale:

1. Analisi di redditività: $ROI < 0$

Tale indice è un indicatore di redditività e di efficienza degli investimenti rispetto all'operatività aziendale caratteristica. Il rapporto viene costruito rapportando il Risultato Operativo (o EBIT) al totale attivo. Questo indicatore permette di valutare l'effetto della sola gestione caratteristica, senza considerare la gestione finanziaria e la pressione fiscale, ma considerando gli ammortamenti, gli accantonamenti e le svalutazioni. La società dovrebbe attivarsi per verificare le cause ed eventualmente intraprendere gli opportuni provvedimenti, nel caso in cui tale indice dovesse essere inferiore a zero. Se, ad esempio, il valore fosse inferiore a zero esclusivamente perché nell'anno sono stati effet-

tuati molti accantonamenti solo a fini prudenziali e si ritiene che avranno carattere temporaneo, si potrà valutare di non intraprendere alcun provvedimento, mentre se il valore fosse determinato in assenza di svalutazioni o accantonamenti, si dovrebbero certamente valutare correttivi nella gestione aziendale.

2. Analisi della struttura patrimoniale: indice di copertura delle immobilizzazioni < 1

Tale indice è un indicatore patrimoniale utilizzato per indicare l'equilibrio tra capitale proprio e debiti a lungo termine ed investimenti fissi ed è costruito come rapporto tra la somma del Patrimonio Netto e i finanziamenti a medio/lungo termine, al numeratore, e il valore delle immobilizzazioni, al denominatore. La società dovrebbe attivarsi per verificare le cause nel caso in cui tale indice dovesse essere inferiore a 1. Un indice di poco inferiore di 1 non è ancora un indicatore di una crisi aziendale in essere, ma al di sotto del quale gli amministratori dovrebbero sviluppare azioni correttive, richiedendo ai soci di capitalizzare la società o trasformando debiti a breve termine in debiti a medio/lungo termine, in modo da prevenire il rischio di una crisi aziendale, che potrebbe sorgere qualora tale indicatore assuma valori molto inferiori a 1 per un periodo elevato di tempo.

3. Analisi della liquidità: indice di disponibilità < 1

Tale indice è dato dal rapporto tra l'attivo corrente e il passivo corrente e mostra la capacità dell'azienda di soddisfare gli impegni a breve termine tramite l'utilizzo delle sole attività correnti, permette di misurare la solvibilità a breve termine dell'azienda e, quindi, la sua "rischiosità" finanziaria a breve. Valori inferiori all'unità indicano una situazione di potenziale difficoltà sul breve termine e gli amministratori devono mettere in atto opportuni accorgimenti.

4. Analisi del rischio finanziario: rapporto Oneri Finanziari sul MOL > 1

Tale indicatore rappresenta un indice di equilibrio finanziario di medio e lungo periodo, ed evidenzia il grado di assorbimento delle risorse economiche generate dalla gestione caratteristica da parte degli oneri finanziari. Un valore elevato o superiore all'unità è sintomo di una tensione finanziaria, con conseguente rischio per l'impresa di dover ricorrere ad ulteriore indebitamento per far fronte alle esigenze di copertura degli oneri finanziari, peggiorando ulteriormente lo squilibrio finanziario ed è quindi un valore soglia al di sopra del quale gli amministratori dovrebbero intervenire per evitare una crisi finanziaria e quindi una crisi aziendale.

2.2. ANALISI DI INDICI E MARGINI DI BILANCIO

La Società, inoltre, monitora le proprie attività mediante l'analisi di indici e margini di bilancio e l'analisi prospettica attraverso indicatori.

L'analisi di bilancio si focalizza sulla:

- **solidità**: l'analisi è indirizzata ad apprezzare la relazione fra le diverse fonti di finanziamento e la corrispondenza tra la durata degli impieghi e delle fonti;
- **liquidità**: l'analisi ha ad oggetto la capacità dell'azienda di far fronte ai pagamenti a breve con la liquidità creata dalle attività di gestione a breve termine;
- **redditività**: l'analisi verifica la capacità dell'azienda di generare un reddito capace di coprire l'insieme dei costi aziendali nonché, eventualmente, remunerare del capitale.

Tali analisi vengono condotte considerando un arco di tempo storico quadriennale (e quindi l'esercizio corrente e i tre precedenti) sulla base degli indici e margini di bilancio di seguito indicati:

Margine di tesoreria

Margine di struttura

Margine di disponibilità

Indice di liquidità

Indice di disponibilità

Indice di copertura delle immobilizzazioni

Indipendenza finanziaria

Leverage

Margine Operativo lordo (MOL)

Risultato operativo (EBIT)

Return on Equity (ROE)

Return on Saleturn on Investment (ROI)

Indice di rotazione del capitale investito (ROT)

Flusso di cassa della gestione caratteristica prima delle variazioni del CCN

Flusso di cassa della gestione caratteristica dopo le variazioni del CCN

Rapporto tra PFN ed EBITDA

Rapporto tra PFN e NOPATRapporto D/E (Debt/Equity)

Rapporto Oneri finanziari su MOL

La società monitora l'andamento previsto della gestione e dei flussi finanziari mediante la predisposizione annuale e l'aggiornamento, sia da un punto di vista economico che finanziario e procede all'elaborazione di bilanci trimestrali.

MONITORAGGIO PERIODICO

L'organo amministrativo provvederà a redigere con cadenza almeno semestrale un'apposita relazione avente a oggetto le attività di monitoraggio dei rischi in applicazione di quanto stabilito nel presente Programma. Detta attività di monitoraggio è realizzata anche in adempimento di quanto prescritto ex art. 147- quater del TUEL, a mente del quale, tra l'altro:

"L'ente locale definisce, secondo la propria autonomia organizzativa, un sistema di controlli sulle società non quotate, partecipate dallo stesso ente locale. Tali controlli sono esercitati dalle strutture proprie dell'ente locale, che ne sono responsabili. [comma 1] Per l'attuazione di quanto previsto al comma 1 del presente articolo, l'amministrazione definisce preventivamente, in riferimento all'articolo 170, comma 6, gli obiettivi gestionali a cui deve tendere la società partecipata, secondo parametri qualitativi e quantitativi, e organizza un idoneo sistema informativo finalizzato a rilevare i rapporti finanziari tra l'ente proprietario e la società, la situazione contabile, gestionale e organizzativa della società, i contratti di servizio, la qualità dei servizi, il rispetto delle norme di legge sui vincoli di finanza pubblica. [comma 2] Sulla base delle informazioni di cui al comma 2, l'ente locale effettua il monitoraggio periodico sull'andamento delle società non quotate partecipate, analizza gli scostamenti rispetto agli obiettivi assegnati e individua le opportune azioni correttive, anche in riferimento a possibili squilibri economico-finanziari rilevanti per il bilancio dell'ente. [comma 3] I risultati complessivi della gestione dell'ente locale e delle aziende non quotate partecipate sono rilevati mediante bilancio consolidato, secondo la competenza economica, predisposto secondo

le modalità previste dal decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118, e successive modificazioni. [comma 4]. Le disposizioni del presente articolo si applicano, in fase di prima applicazione, agli enti locali con popolazione superiore a 100.000 abitanti, per l'anno 2014 agli enti locali con popolazione superiore a 50.000 abitanti e, a decorrere dall'anno 2015, agli enti locali con popolazione superiore a 15.000 abitanti, ad eccezione del comma 4, che si applica a tutti gli enti locali a decorrere dall'anno 2015, secondo le disposizioni recate dal decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118. Le disposizioni del presente articolo non si applicano alle società quotate e a quelle da esse controllate ai sensi dell'articolo 2359 del codice civile. A tal fine, per società quotate partecipate dagli enti di cui al presente articolo si intendono le società emittenti strumenti finanziari quotati in mercati regolamentati. [comma 5]"

Copia delle relazioni aventi a oggetto le attività di monitoraggio dei rischi, anche ai fini dell'emersione e/o rilevazione di situazioni suscettibili di determinare l'emersione del rischio di crisi, sarà trasmessa all'organo di controllo e all'organo di revisione, che eserciterà in merito la vigilanza di sua competenza. Le attività sopra menzionate saranno portate a conoscenza dell'assemblea nell'ambito della Relazione sul governo societario riferita al relativo esercizio. In presenza di elementi sintomatici dell'esistenza di un rischio di crisi, l'organo amministrativo è tenuto a convocare senza indugio l'assemblea dei soci per verificare se risulti integrata la fattispecie di cui all'art. 14, co. 2, D.Lgs. 175/2016 e per esprimere una valutazione sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale della Società. L'organo amministrativo che rilevi uno o più profili di rischio di crisi aziendale in relazione agli indicatori considerati formulerà gli indirizzi per la redazione di idoneo piano di risanamento recante i provvedimenti necessari a prevenire l'aggravamento della crisi, correggerne gli effetti ed eliminarne le cause ai sensi dell'art. 14, comma 2, D.Lgs. 175/2016. L'organo amministrativo sarà tenuto a provvedere alla predisposizione del predetto piano di risanamento, in un arco temporale necessario a svilupparlo e comunque in un periodo di tempo congruo tenendo conto della situazione economico-patrimoniale-finanziaria della società, da sottoporre all'approvazione dell'assemblea dei soci.

B.
RELAZIONE su
MONITORAGGIO
e VERIFICA del
RISCHIO di CRISI
AZIENDALE
al 31-12-2025

In adempimento al Programma di valutazione del rischio si è proceduto all'attività di monitoraggio e di verifica del rischio aziendale le cui risultanze, con riferimento alla data del 31-12-2025 sono di seguito evidenziate.

1. La SOCIETÀ

Il Centro Agro-Alimentare di Bologna S.p.a. (di seguito anche solo "CAAB spa") è una società costituita nel 1990 dagli enti pubblici locali e territoriali (Comune di Bologna, Camera di Commercio di Bologna, Regione Emilia Romagna e Provincia di Bologna), Associazioni economiche e di categoria, istituti di credito e dagli operatori di settore, al fine di promuovere il commercio all'ingrosso dei prodotti agroalimentari, attraverso la costruzione e gestione del mercato alimentare all'ingrosso di Bologna e di altri mercati agroalimentari all'ingrosso, nonché delle relative strutture di trasformazione e condizionamento. Con deliberazione del Consiglio Comunale O.d.G. n. 77 del 6-3-995, la società è stata individuata dal Comune di Bologna quale Ente gestore del Centro Agroalimentare e di tutti i servizi necessari al suo funzionamento. Per la posizione strategica, la funzionalità delle strutture, la presenza di importanti realtà imprenditoriali, nonché l'elevato livello qualitativo dei servizi di mercato e dei prodotti commercializzati, il Centro Agroalimentare di Bologna rappresenta uno tra i più significativi punti di riferimento nei circuiti distributivi del settore alimentare, a livello nazionale ed europeo. All'interno del Centro Agro Alimentare sono operativi, oltre agli spazi commerciali, anche piattaforme logistiche per il *picking* e per l'approvvigionamento della grande distribuzione, un centro servizi, magazzini e strutture di servizio. Il Centro Agro Alimentare rappresenta una grande potenzialità per la funzione commerciale di Bologna, in quanto, in particolare, è in grado di:

- i. polarizzare la domanda e l'offerta, moltiplicando le occasioni di scambi commerciali;
- ii. incentivare il ruolo internazionale di Bologna in questo settore, sfruttando la posizione

strategica tra nord e sud Italia e, di conseguenza, tra l'Europa, i Paesi che si affiancano sul Mediterraneo e paesi dell'Est;

iii. organizzare servizi applicando un know-how avanzato e prestando particolare attenzione alla qualità ed al controllo dei prodotti.

Il conseguimento di tali obiettivi viene perseguito attraverso strategie logistiche, immobiliari, imprenditoriali e di servizio che tengono conto della posizione geografica del Centro, della gamma merceologica (sempre più diversificata) e dei servizi innovativi che vengono erogati.

Con deliberazione PG n. 288412/2018, esecutiva dal 23 luglio 2018, il Consiglio Comunale di Bologna ha approvato alcune modifiche statuarie, tra le quali l'eliminazione del carattere consortile della Società e l'adozione della forma della Società per Azioni, con conseguente modifica della denominazione in "Centro Agroalimentare di Bologna S.p.A."

La Società è soggetta a Direzione e Coordinamento dell'ente controllante, Comune di Bologna, che detiene circa l'80,040% del capitale sociale; pertanto, il budget e il piano di assunzioni vengono preventivamente sottoposti all'approvazione del socio di maggioranza.

Altri soci enti pubblici locali sono: Camera di Commercio di Bologna 7,572%, Regione Emilia-Romagna 6,120%, Città Metropolitana di Bologna 1,545%.

Sono inoltre presenti nella compagine sociale istituti di credito e associazioni di categoria e operatori del settore.

Il capitale sociale è di Euro 51.941.871,31 ripartito in 18.098.213 azioni del valore nominale di Euro 2,87. Ogni azione ha diritto a un voto.

Il capitale sociale può essere aumentato o diminuito con deliberazione dell'Assemblea straordinaria dei Soci alle condizioni e nei termini da questa stabiliti purché sia garantito il permanere della quota maggioritaria in capo agli Enti Pubblici.

I soci hanno diritto di prelazione per l'acquisto delle azioni e dei diritti di opzione sulle medesime. L'assemblea generale rappresenta la generalità dei soci e le deliberazioni prese in conformità della legge e dello Statuto di CAAB vincolano anche i dissenzienti e gli assenti.

Il diritto di recesso è consentito nei casi in cui è disposto in via inderogabile dalla legge e da questa è disciplinato.

È espressamente escluso il diritto di recesso nelle ipotesi di cui all'art.2437, secondo comma Codice Civile.

2. La COMPAGINE SOCIALE

L'assetto proprietario della Società al 31-12-2025 è il seguente:

Soci CAAB Spa	N. Azioni	Valore nominale € 2,87	%
1 COMUNE DI BOLOGNA	14.485.819	41.574.300,53	80,040
2 CCIAA DI BOLOGNA	1.370.326	3.932.835,62	7,572
3 REGIONE EMILIA-ROMAGNA	1.107.630	3.178.898,10	6,120
4 UNICREDIT SPA	430.100	1.234.387,00	2,376
5 CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA	279.600	802.452,00	1,545
6 BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA	135.500	388.885,00	0,749
7 CAAB SPA	54.750	157.132,50	0,303
8 DEXIA CRÉDIT LOCAL S.A.	34.700	99.589,00	0,192
9 PARFINCO SPA	20.200	57.974,00	0,112
10 FEDAGROMERCATI ACMO BOLOGNA	19.500	55.965,00	0,108
11 CAVARRETTA HOLDING INTERNATIONAL SRL	12.450	35.731,50	0,069
12 SPREAFICO FRANCESCO E F.LLI SPA	10.000	28.700,00	0,055
13 DI PISA SRL	10.000	28.700,00	0,055
14 EUROFRUT SPA	10.000	28.700,00	0,055
15 CONSORZI AGRARI D'ITALIA SPA	8.700	24.969,00	0,048
16 DE LUCA & CAMPITIELLO SRL	7.200	20.664,00	0,040
17 VERDEFRUTTA SRL	5.000	14.350,00	0,028
18 CENERINI SPA	5.000	14.350,00	0,028
19 ODDO MUTTI SRL	5.000	14.350,00	0,028
20 LOFFREDO STELLA SRL	5.000	14.350,00	0,028
21 LAFFI GIORGIO & C. SRL	5.000	14.350,00	0,028
22 GASPARRI ANTONIO & C. SRL	5.000	14.350,00	0,028

continua →

Soci CAAB Spa	N. Azioni	Valore nominale € 2,87	%
23 GABRIELI SRL	5.000	14.350,00	0,028
24 FRUTTITAL DISTRIBUZIONE SRL	5.000	14.350,00	0,028
25 FRIGOGEL 2 PRIMIZIA SRL	5.000	14.350,00	0,028
26 EREDI AUGUSTO MUTTI SNC	5.000	14.350,00	0,028
27 CONOR SRL	5.000	14.350,00	0,028
28 CAMT SRL	5.000	14.350,00	0,028
29 BEFER FRUIT SRL	5.000	14.350,00	0,028
30 CONFESERCENTI BOLOGNA	4.400	12.628,00	0,024
31 SIA SERVIZI SRL	4.400	12.628,00	0,024
32 ASCOM BOLOGNA	4.400	12.628,00	0,024
33 CONFINDUSTRIA EMILIA AREA CENTRO	4.138	11.876,06	0,023
34 COFAMO	3.700	10.619,00	0,020
35 IMP. PAOLO RANIERI RANDAZZO	2.500	7.175,00	0,014
36 UNIONE AGRICOLTORI BOLOGNA	2.200	6.314,00	0,012
37 SOCIETA' QUADRIFOGLIO SRL	2.200	6.314,00	0,012
38 RAMBALDI CESARE SAS	2.200	6.314,00	0,012
39 F.LLI CAZZOLA & C. SRL	2.200	6.314,00	0,012
40 B.MORE SOC. COOP.	2.200	6.314,00	0,012
41 CENNI MONARI SNC	2.200	6.314,00	0,012
TOTALE CAPITALE SOTTOSCRITTO	18.098.213	51.941.871,31	100,000

3. ORGANO AMMINISTRATIVO

L'organo amministrativo è costituito da un Consiglio di Amministrazione nominato dall'Assemblea dei Soci in data 16-07-2025 e rimarrà in carica fino all'approvazione del bilancio al 31-12-2027.

Il Socio Comune di Bologna, in conformità all'art. 11, comma 3 del D.Lgs 175/2016, ha ritenuto che la nomina di un Consiglio di Amministrazione in luogo dell'Amministratore Unico risponda in modo più adeguato alle esigenze organizzative e gestionali della Società per le seguenti motivazioni:

- l'organo collegiale consente una più approfondita istruttoria delle decisioni favorendo il confronto e il contraddittorio interno, elementi che garantiscono maggiore ponderazione e trasparenza soprattutto in relazione alla crescente complessità e all'incremento delle attività societarie anche connesse all'attuazione degli interventi finanziati dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR);
- l'attuazione degli interventi finanziati dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) richiede una governance capace di presidiare in modo continuativo e coordinato le fasi di esecuzione e controllo assicurando efficacia e tempestività;
- il Consiglio di Amministrazione permette di valorizzare competenze complementari utili per affrontare le sfide emergenti legate alla sostenibilità ambientale, all'evoluzione tecnologica, alla transizione digitale e all'adozione di sistemi di intelligenza artificiale rafforzando la responsabilità condivisa in linea con i principi di buona amministrazione;
- la scelta è compatibile con le esigenze di contenimento dei costi in quanto il compenso complessivo previsto per i membri dell'Organo Amministrativo non supera quello che sarebbe spettato all'Amministratore Unico, garantendo sostenibilità economica;

- la decisione è coerente con i principi di efficacia, efficienza ed economicità dell'azione amministrativa e risponde alle esigenze di adeguamento organizzativo in funzione delle finalità istituzionali perseguite dalla Società.

Il Socio Comune di Bologna ha nominato Marco Marcatili quale Presidente e Massimo Zucchini quale Consigliere.

Il Socio CCIAA di Bologna ha proposto la nomina di Giada Grandi quale terzo Consigliere e l'Assemblea dei Soci, con l'astensione dell'espressione di voto del Socio Comune di Bologna all'unanimità ha nominato Giada Grandi Consigliere di CAAB SPA.

I compensi annui deliberati dall'Assemblea dei Soci sono onnicomprensivi, rispettano i limiti stabiliti dal comma 6 dell'art. 11 del TUSP e consistono in euro 35.000,00 per il Presidente, Marco Marcatili, ed euro 4.000,00 per i Consiglieri, Massimo Zucchini e Giada Grandi.

La delibera assembleare di nomina, ai sensi degli artt. 5, comma 4, e 15 del D.Lgs. 175/2016 con relativa

motivazione ai sensi di legge è stata inviata alla Corte dei Conti e al Ministero dell'Economia e delle Finanze via PEC in data 31-07-2025.

Le ricevute di invio delle pec sopraindicate sono state trasmesse al Comune di Bologna, settore partecipazioni societarie, in pari data.

Consiglio di Amministrazione – Decorrenza dal 16-07-2025

Amministratore	Carica	Nominato da	Compenso Euro
MARCO MARCATILI	Presidente	Comune di Bologna	35.000 annuo
MASSIMO ZUCCHINI	Consigliere	Comune di Bologna	4.000 annuo
GIADA GRANDI	Consigliere	Camera di Commercio di Bologna	4.000 annuo

4. ORGANO di CONTROLLO – REVISORE

L'Assemblea dei Soci nomina i membri del collegio Sindacale e ne determina il compenso come da art. 29 dello Statuto.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2449 del Codice civile, il Comune di Bologna ha diritto di nominare un Sindaco effettivo, con funzioni di Presidente del Collegio Sindacale, la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Bologna nomina un Sindaco effettivo, la Regione Emilia-Romagna nomina un Sindaco supplente, la Provincia di Bologna nomina un Sindaco supplente. La nomina del Sindaco effettivo ulteriore avviene da parte dell'Assemblea dei Soci, su designazione degli altri azionisti.

L'Assemblea dei Soci con delibera del 13 luglio 2023 ha nominato i membri del Collegio Sindacale per il triennio 2023-2025 e ne ha determinato i compensi nell'importo forfettario di Euro 8.000,00 annui ad ogni Sindaco, oltre a rimborsi spese esplicitamente e adeguatamente documentati, con la maggiorazione del 50% del compenso al Presidente del Collegio Sindacale.

Il Collegio Sindacale di CAAB svolge anche l'attività di Organismo di Vigilanza ex D.Lgs 231/2001 e per tale attività percepisce un ulteriore compenso pari ad Euro 1.730,00 annui, maggiorati del 50% per il componente che assolve le funzioni di Presidente.

Collegio Sindacale

Nomina del 13-07-2023 fino all'approvazione del Bilancio al 31-12-2025

Amministratore	Carica	Nominato da	Compenso Euro
MARIA ANGELA CONTI	Presidente	COMUNE BOLOGNA	12.000,00
STEFANO NANNUCCI	Sindaco effettivo	CAMERA DI COMMERCIO	8.000,00
DOMENICO DE LEO	Sindaco effettivo	SOCI	8.000,00
ROMANA ROMOLI	Sindaco supplente		
MARCELLO IANNUZZIELLO	Sindaco supplente		

REVISIONE CONTABILE

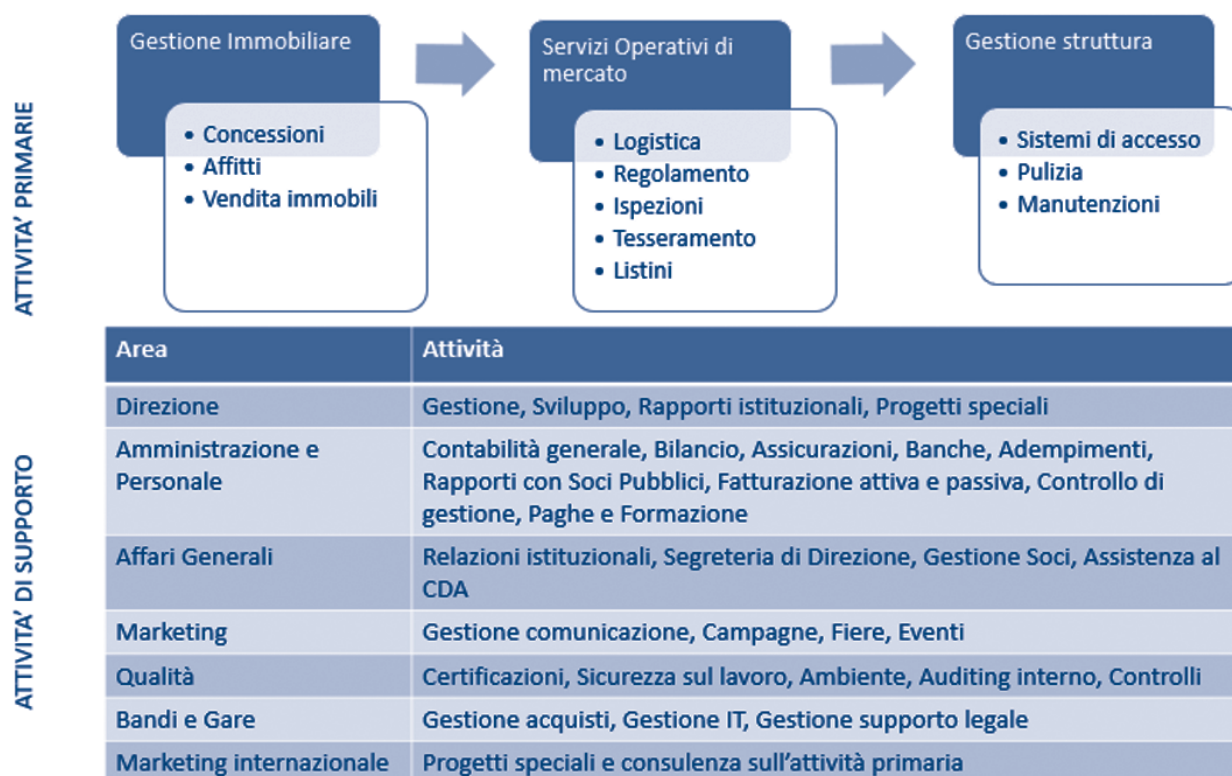
L'incarico di revisione legale dei conti per il triennio 2025-2027, in conformità all'art. 13 comma 1 del D.Lgs 39/2010, su proposta motivata del Collegio Sindacale, è stato attribuito dall'Assemblea dei Soci del 16 luglio 2025 a PricewaterhouseCoopers Spa. Il compenso è di Euro 11.000,00 annui e il responsabile della revisione è il Dr. Roberto Sollevanti.

5. II PERSONALE

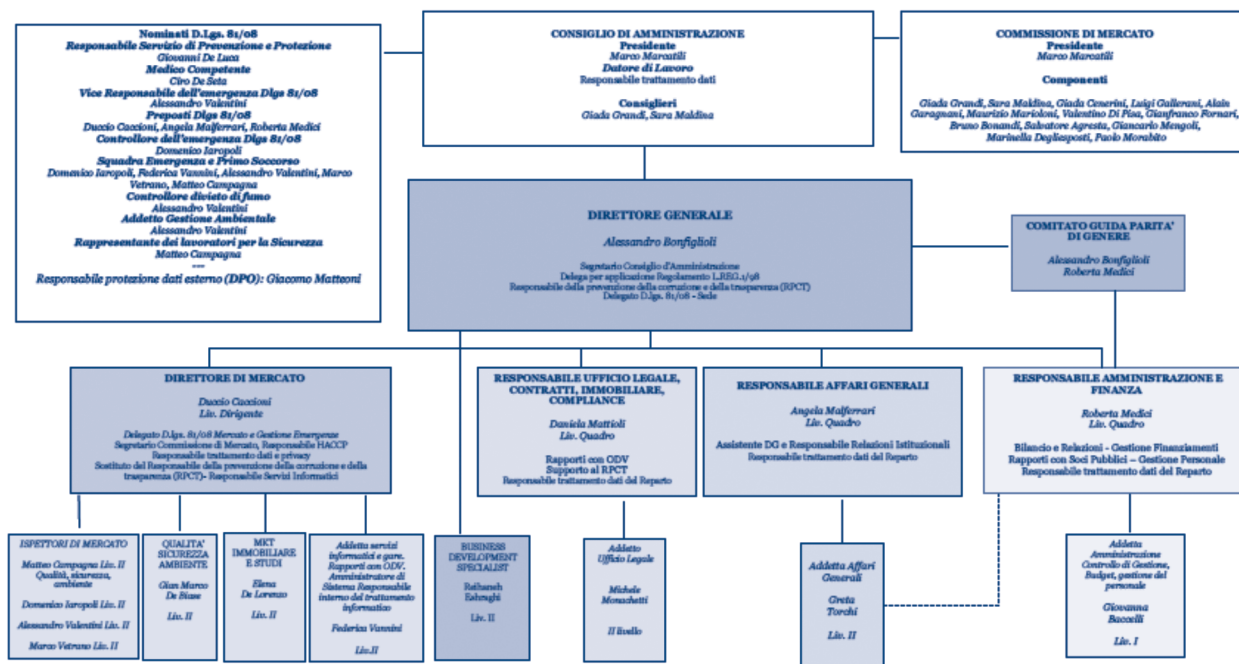
La situazione del personale occupato alla data del 31-12-2025 è la seguente:

Composizione	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Totale
Dipendenti	2	3	11	16

Rappresentazione grafica dei processi di CAAB Spa:



Organigramma:



Il piano assunzioni 2025 e il budget 2025 sono stati approvati dall'Assemblea dei Soci del 16-07-2025. In sede di budget era stimato un organico di 18 unità mentre l'organico effettivo consta di 16 risorse al 31-12-2025.

Nel 2025 sono state completate le procedure di selezione già previste ed approvate nel piano assunzioni 2024 e riproposte nel piano assunzioni 2025, di una risorsa tecnica per potenziare il reparto operativo a seguito del contributo a Fondo perduto di Euro 10 milioni PNRR-M2C1 inv.2.1 per la rifunzionalizzazione della logistica, ampliamento, riduzione degli impatti ambientali e digitalizzazione del Centro Agro-alimentare di Bologna e di una risorsa marketing commerciale, il cui contratto si è concluso nel 2025.

Con riferimento all'art. 25, co 1 D.Lgs 175/2016 che prevede "entro il 30 settembre le società a controllo pubblico effettuino una ricognizione del personale in servizio, per individuare eventuali eccedenze, anche in relazione a quanto previsto dall'articolo 24 e che l'elenco del personale eccedente, con la puntuale indicazione dei profili posseduti, sia trasmesso alla regione nel cui territorio la società ha sede legale secondo modalità stabilite con decreto del Ministro del lavoro e delle politiche sociali, di concerto con il Ministro per la pubblica amministrazione e con il Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131" CAAB ha effettuato la ricognizione non rilevando eccedenze di personale.

6. VALUTAZIONE del RISCHIO di CRISI AZIENDALE al 31-12-2025

La Società ha condotto la misurazione del rischio di crisi aziendale utilizzando gli strumenti di valutazione indicati al § 2 del Programma elaborato ai sensi dell'art. 6, comma 2, D.Lgs. 175/2016 e verificando l'eventuale sussistenza di profili di rischio di crisi aziendale in base al Programma medesimo, secondo quanto di seguito indicato.

La Società ha in essere un contenzioso con l'Agenzia delle Entrate per la riqualificazione della categoria catastale di alcuni immobili in cui viene svolta l'attività mercatale. La Commissione Tributaria Provinciale si è pronunciata con cinque sentenze favorevoli alla Società e l'Agenzia delle Entrate ha presentato appello in Commissione Tributaria Regionale, la quale, a febbraio 2024 ha confermato in secondo grado le precedenti sentenze favorevoli per CAAB ma l'Agenzia delle Entrate ha presentato ricorso in Cassazione. La Società ha presentato il controricorso in Cassazione e si è in attesa della fissazione dell'udienza. La riqualificazione catastale richiesta da parte dell'Agenzia delle Entrate comporterebbe un maggior pagamento di IMU annuale di circa 195 mila euro, stante le attuali aliquote previste per l'imposta. La Società aveva accantonato a Fondo rischi e oneri futuri Euro 389.863,40 e gli amministratori, essendo fiduciosi che il contenzioso in essere negherà la riqualificazione catastale richiesta da parte dell'Agenzia delle Entrate anche in Cassazione e valutando l'obbligo di pagamento annuale della somma sopraindicata come non particolarmente significativa nell'attività aziendale, ritengono che i rischi derivanti dai contenziosi in essere non costituiscano un rischio di crisi aziendale, neppure nell'ipotesi in cui si manifestino.

La Società ha in essere un ulteriore contenzioso con l'Agenzia delle Entrate, attinente ad un avviso di accertamento catastale dovuto al frazionamento di alcune particelle del già menzionato contenzioso IMU. La Società ha vinto in primo grado, l'Agenzia delle Entrate è stata condannata alle spese di giudizio ma successivamente ha presentato appello in Commissione Tributaria Regionale. La costituzione in giudizio è stata effettuata in data 16 maggio 2025 e l'udienza non risulta ancora fissata.

La Società ha in essere un contenzioso con Fondo Fedora, quotista del Fondo PAI Comparto B, relativamente all'esercizio dell'opzione PUT prevista dall'Accordo di investimento 2015 per la vendita a CAAB di 11 quote di classe B1 al valore complessivo alla sottoscrizione di 2.750.000 Euro, al rendimento pari al 5,5% tenuto conto dei proventi distribuiti dal Comparto B nel periodo e di eventuali rimborsi. Prelios non ha avviato le procedure previste dal Regolamento del Fondo PAI per l'esercizio del diritto di prelazione da parte degli altri quotisti del Comparto B; tuttavia, il contenzioso è dato dal corrispettivo di esercizio dell'opzione determinato da Fedora al 31-05-2023 in 4.286.401 Euro, anziché i 2.945.086 Euro determinati da CAAB allo stesso periodo applicando le condizioni dell'accordo di investimento.

La Società, pertanto, ha citato in giudizio Prelios SGR Spa, quale Società di gestione del Fondo Fedora, per ottenere l'accertamento negativo dell'obbligo di CAAB di corrispondere il corrispettivo preteso. In data 27-06-2025 è stata emessa dalla cancelleria del Tribunale di Bologna la sentenza 1654/2025 con esito sfavorevole per CAAB. La pronuncia non prende assolutamente posizione sulla distinzione tra rendimento e interesse e condanna CAAB al pagamento in favore di Prelios SGR Spa, in qualità di società di gestione di "Fedora – Fondo di investimento alternativo italiano immobiliare di tipo chiuso riservato", del prezzo della Partecipazione ceduta, pari a Euro 4.146.112,00, oltre interessi e al pagamento delle spese di lite. La Società ha presentato appello per l'annullamento della sentenza e affinché sia correttamente determinato il corrispettivo. L'udienza è fissata a maggio 2027.

La Società ha comunque provveduto al saldo dovuto, in ragione della sentenza di primo grado, in 4 tranches di pagamenti effettuati entro il 31-12-25 ed ha versato il saldo di 19.680,85 Euro in data 14-01-2026 in sede di stipula dell'atto notarile di trasferimento quote.

6.1. ANALISI INDICATORI PER LA VALUTAZIONE E LA PREVENZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE

In ottemperanza a quanto indicato all'art. 14, comma 2 del D.Lgs. 19 agosto 2016, n. 175 Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica, gli amministratori sono tenuti, "Qualora emergano, nell'ambito dei programmi di valutazione del rischio di cui all'articolo 6, comma 2, uno o più indicatori di crisi aziendale" ad adottare senza indugio i provvedimenti necessari al fine di prevenire l'aggravamento della crisi, di correggerne gli effetti ed eliminarne le cause, attraverso un idoneo piano di risanamento".

In considerazione del fatto che la norma di Legge fa riferimento a "indicatori" del rischio di crisi e non a "indici", sono stati individuati i seguenti indicatori per dare una rappresentazione pro-

spettica dei rischi della società e dei relativi limiti/soglie al ricorrere dei quali la società potrebbe, adottando opportuni provvedimenti, evitare l'insorgere della crisi aziendale.

Di seguito i valori assunti da tali indicatori:

Indice	Limite:	31-12-2023	31-12-2024	31-12-2025
Return On Investment (ROI)	<0	9,53%	1,01%	1,17%
Indice di copertura delle immobilizzazioni	<1	1,03	1,04	1,12*
Indice di disponibilità	<1	1,37	1,55	3,09*
Rapporto oneri finanziari su MOL	>1	0,02	0,18	0,15

*Gli indici tengono conto del credito vs. Federa come se fosse incluso nel capitale circolante

Tutti gli indicatori non rientrano nei limiti di allerta per prevenire l'insorgere del rischio di crisi aziendale. La Società, inoltre, monitora periodicamente la situazione finanziaria ed economica e la continuità aziendale controllando la programmazione (budget annuale e piano triennale) e analizzandone gli eventuali scostamenti con particolare attenzione a tre indicatori chiave: (i) redditività, (ii) valutazione degli investimenti immobiliari e (iii) liquidità.

6.2. ANALISI DI BILANCIO

L'analisi di bilancio si è articolata nelle seguenti fasi:

- raccolta delle informazioni ricavabili dai bilanci, dalle analisi di settore e da ogni altra fonte significativa;
- riclassificazione dello stato patrimoniale e del conto economico;
- elaborazione di strumenti per la valutazione dei margini, degli indici, dei flussi;
- comparazione dei dati relativi all'esercizio corrente e ai tre precedenti;
- formulazione di un giudizio sui risultati ottenuti.

L'analisi di bilancio si focalizza sulla:

- **solidità**: l'analisi è indirizzata ad apprezzare la relazione fra le diverse fonti di finanziamento e la corrispondenza tra la durata degli impieghi e delle fonti;
- **liquidità**: l'analisi ha ad oggetto la capacità dell'azienda di far fronte ai pagamenti a breve con la liquidità creata dalle attività di gestione a breve termine;
- **redditività**: l'analisi verifica la capacità dell'azienda di generare un reddito capace di coprire l'insieme dei costi aziendali nonché, eventualmente, remunerare del capitale.

Tali analisi vengono condotte considerando un arco di tempo storico quadriennale, sulla base degli indici e margini di bilancio di seguito indicati.

	2023	2024	2025	Commenti
Margine di tesoreria	1.811.369	2.195.045	6.800.678*	1
Margine di struttura	-2.874.754	-4.383.201	-4.406.027*	2
Margine di disponibilità	1.811.369	2.195.045	6.800.678*	3
Indice di liquidità	1,12	1,32	1,21*	4
Indice di disponibilità	1,37	1,55	3,09*	5
Indice di copertura delle immobilizzazioni	103,35%	103,92%	112,02%*	6
Indipendenza finanziaria	84,21%	82,98%	78,30%	7
Leverage	1,19	1,21	1,28	8
Margine operativo lordo (EBITDA)	6.316.759	1.213.375	1.847.909	9
Risultato Operativo (EBIT)	5.802.117	625.217	777.449	10
Return On Equity (ROE)	0,61%	0,63%	1,19%	11
Return On Investment (ROI)	9,53%	1,01%	1,17%	12
Return On Sales (ROS)	52,29%	11,10%	11,65%	13
Indice di rotazione del capitale investito (ROT)	0,18	0,09	0,10	14
Flusso di cassa della gestione caratteristica prima delle variazioni del CCN	1.057.657	1.333.544	2.236.111	15
Flusso di cassa della gestione caratteristica dopo le variazioni del CCN	1.982.971	4.054.973	-3.462.608*	16
Rapporto tra PFN ed EBITDA	0,87	4,35	2,14	17
Rapporto D/E (Debt/Equity)	0,19	0,21	0,28	19
Rapporto oneri finanziari su MOL	0,02	0,18	0,15	20

*Gli indici tengono conto del credito vs. Fedora come se fosse incluso nel capitale circolante

- (1) Essendo il margine maggiore di zero in tutti gli anni di analisi, si può affermare che la Società abbia un buon equilibrio finanziario e una bassa rigidità degli investimenti.
- (2) Il margine è minore di zero in tutti gli anni di analisi in quanto il capitale immobilizzato è in parte finanziato con debiti.
- (3) Essendo il margine maggiore di zero in tutti gli anni di analisi, si può affermare che la Società abbia un buon equilibrio finanziario e una bassa rigidità degli investimenti.
- (4) L'indice uguale ad 1 significa che l'azienda ha in cassa, in banca o tra le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni destinate alla cessione entro l'esercizio successivo, disponibilità uguali all'ammontare del debito a breve ed esprime quindi una soddisfacente condizione di liquidità.
- (5) Questo indice evidenzia una situazione soddisfacente quando assume valore due in quanto si considera "liquida" un'azienda il cui attivo disponibile e realizzabile sia almeno il doppio dei debiti a breve termine. Questo indice varia però molto tra aziende di settori diversi, per cui non è detto che un valore inferiore a 2 sia per forza negativo, ma occorrerebbe confrontarlo con quello di altre società comparabili.
- (6) Serve a verificare l'esistenza di un certo equilibrio strutturale fra fonti consolidate (patrimonio netto e indebitamento a medio e lungo termine) e impieghi in attività immobilizzate. Essendo, in tutti gli anni di analisi, superiore ad 1, si può affermare che la società abbia una buona solidità patrimoniale.

- (7) È un indicatore di solidità dello stato patrimoniale dell'azienda e misura in quale percentuale le attività della società sono finanziate dal Patrimonio Netto.
- (8) Non esiste un unico modo per valutare in senso assoluto la salute di un'azienda in base al suo rapporto d'indebitamento, ma si può genericamente affermare che, in media, se il rapporto assume valori compresi fra 1 e 2 l'impresa è in uno stato di corretto equilibrio nell'ambito delle fonti di finanziamento.
- (9) Evidenzia il reddito di un'azienda basato solo sulla sua gestione operativa, quindi senza considerare gli interessi (gestione finanziaria), le imposte (gestione fiscale), il deprezzamento di beni e gli ammortamenti.
- (10) Esprime il reddito che l'azienda è in grado di generare prima della remunerazione del capitale, comprendendo con questo termine sia il capitale di terzi (indebitamento) sia il capitale proprio (patrimonio netto). Dovrebbe essere almeno maggiore di zero.
- (11) Esprime il rendimento economico per i soci della società. Dovrebbe essere almeno maggiore di zero e risente delle svalutazioni attuate nell'esercizio.
- (12) Esprime il rendimento economico dell'intero capitale impiegato nel periodo a prescindere dalla sua provenienza (capitale proprio e capitale di terzi). Dovrebbe essere almeno maggiore di zero e risente delle svalutazioni attuate nell'esercizio.
- (13) Misura quanto rendono percentualmente le vendite. Esprime sinteticamente la capacità remunerativa del flusso di ricavi tipici dell'azienda in esame.
- (14) Indica il numero di volte in cui il capitale investito ruota per effetto delle vendite (turnover), e cioè quante volte un euro di capitale investito si è trasformata in ricavi nel periodo in esame. Essendo una Società fortemente capitalizzata e in funzione della sua attività caratteristica, tale indice è necessariamente molto basso.
- (15) E' un indicatore che in prima approssimazione ci informa se la gestione reddituale ha generato nuove risorse finanziarie oppure le ha assorbite.
- (16) Tale indicatore invece rettifica il flusso di cassa del punto precedente considerando anche le effettive entrate monetarie e le effettive uscite monetarie (considerando quindi anche l'influenza delle dilazioni di pagamento).
- (17) Indicazione di quanti anni potrebbero occorrere a rimborsare il debito con i flussi economici
- (18) Indicazione di quanti anni potrebbero occorrere a rimborsare il debito con i flussi finanziari
- (19) Pone in evidenza la proporzione esistente fra i finanziamenti con vincolo di credito e i finanziamenti con vincolo di capitale proprio. Dal punto di vista finanziario riflette la dipendenza della gestione dall'indebitamento. Valori inferiori a 1 sono sintomi di una società fortemente capitalizzata e che ricorre poco al debito da parte di soggetti terzi.
- (20) Informa sulla quota di risorse derivanti dalla gestione destinate alla remunerazione dei mezzi di terzi.

Gli indici e margini adottati consentono di monitorare l'andamento della Società sotto l'aspetto patrimoniale, finanziario e reddituale fornendo un quadro complessivo delle variabili che possono impattare sull'andamento della gestione.

Valutazione dei risultati

Dall'analisi congiunta degli indicatori per la valutazione e la prevenzione del rischio di crisi aziendale di crisi aziendale e degli indici di bilancio sopra esposti, appare evidente come la società abbia, in tutti gli anni di analisi, una buona solidità aziendale, data da un buon equilibrio tra gli investimenti durevoli e le risorse finanziarie disponibili, uno buon grado di solvibilità e una redditività sempre positiva e non sussistono indicatori di crisi aziendale.

CONCLUSIONI

I risultati dell'attività di monitoraggio condotta in funzione degli adempimenti prescritti ex art. 6, comma 2 e 14, comma 2, 3, 4, 5 del D.Lgs. 175/2016 inducono l'organo amministrativo a ritenere che il rischio di crisi aziendale relativo alla Società sia *da escludere*.

C. STRUMENTI INTEGRATIVI di GOVERNO SOCIETARIO

Ai sensi dell'art. 6, comma 3 del D.Lgs. 175/2016:

"Fatte salve le funzioni degli organi di controllo previsti a norma di legge e di statuto, le società a controllo pubblico valutano l'opportunità di integrare, in considerazione delle dimensioni e delle caratteristiche organizzative nonché dell'attività svolta, gli strumenti di governo societario con i seguenti:

- a) **regolamenti interni** volti a garantire la conformità dell'attività della società alle norme di tutela della concorrenza, comprese quelle in materia di concorrenza sleale, nonché alle norme di tutela della proprietà industriale o intellettuale;*
- b) **un ufficio di controllo interno** strutturato secondo criteri di adeguatezza rispetto alla dimensione e alla complessità dell'impresa sociale, che collabora con l'organo di controllo statutario, riscontrando tempestivamente le richieste da questo provenienti, e trasmette periodicamente all'organo di controllo statutario relazioni sulla regolarità e l'efficienza della gestione;*
- c) **codici di condotta propri**, o adesione ai codici di condotta collettivi aventi a oggetto la disciplina dei comportamenti imprenditoriali nei confronti di consumatori, utenti, dipendenti e collaboratori, nonché altri portatori di legittimi interessi coinvolti nell'attività della società;*
- d) **programmi di responsabilità sociale dell'impresa**, in conformità alle raccomandazioni della Commissione dell'Unione Europea".*

In base al comma 4:

"Gli strumenti eventualmente adottati ai sensi del comma 3 sono indicati nella relazione sul governo societario che le società controllate predispongono annualmente, a chiusura dell'esercizio sociale e pubblicano contestualmente al bilancio di esercizio".

In base al comma 5:

“Qualora le società a controllo pubblico non integrino gli strumenti di governo societario con quelli di cui al comma 3, danno conto delle ragioni all’interno della relazione di cui al comma 4”.

Nella seguente tabella si indicano gli strumenti integrativi di governo societario:

RIFERIMENTI NORMATIVI	OGGETTO	STRUMENTI ADOTTATI	MOTIVI DELLA MANCATA INTEGRAZIONE
Art. 6 comma 3 lett. a)	Regolamenti interni	La Società ha adottato: – Regolamento per la disciplina dei Contratti che contiene le norme a cui attenersi per l’acquisto di beni, servizi, lavori, procedure di gara, contratti e per il conferimento degli incarichi, – Regolamento del personale – Sistema di gestione Integrato Qualità Ambiente Sicurezza (SGQAS) – Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ai sensi del D.Lgs. 231/2001	
Art. 6 comma 3 lett. b)	Ufficio di controllo	<i>La Società non ha ritenuto necessario implementare una struttura specifica di internal audit:</i> – <i>il controllo interno è esercitato periodicamente tramite gli audit annuali relativi alle norme della qualità;</i> – <i>Organismo di Vigilanza;</i> – <i>Società di revisione nell’ambito della revisione legale dei conti</i>	La Società in considerazione delle dimensioni della struttura organizzativa e dell’attività svolta, non si è dotata di un ufficio di controllo interno.
Art. 6 comma 3 lett. c)	Codice di condotta	La Società ha adottato: – Modello di organizzazione e gestione ex D.Lgs. 231/2001; – Codice Etico; – Piano di prevenzione della corruzione e della trasparenza ex L. 190/2012; – ODV – Whistleblowing Policy – Codice di Comportamento – Piano per la parità di genere e Comitato guida per la parità di genere	
Art. 6 comma 3 lett. d)	Programmi di responsabilità sociale	La Società persegue diversi obiettivi ambientali e sociali	Non si ritiene necessario adottare ulteriori strumenti integrativi

Strumenti integranti l’ordinario governo societario, come previsti dal comma 3 dell’art. 6 del D.Lgs. 175/2016

In riferimento, quindi, a quanto indicato al comma 3 dell'art. 6, D.Lgs. 175/2016, si riepilogano gli strumenti che possono integrare il normale governo societario:

A) REGOLAMENTI INTERNI

a.1. Sistema di gestione Integrato.

CAAB SPA ha improntato la propria organizzazione aziendale a standard diffusi a livello internazionale, adottando un **Sistema di Gestione Integrato Qualità Ambiente Sicurezza** (SGQAS), ottenendo le certificazioni di conformità alle seguenti norme in relazione alle attività di erogazione di servizi relativi alla gestione del Centro Agroalimentare di Bologna: per il Sistema di gestione per la Qualità (SGA) allo standard UNI EN ISO 9001, per il Sistema di Gestione della Sicurezza del lavoro (SGSL) allo standard UNI ISO 45001:2018 (ex BS OHSAS 18001) e per il Sistema di Gestione dell'Ambiente (SGA) allo standard UNI EN ISO 14001.

CAAB ha inoltre ottenuto la certificazione di Prodotto su tutte le merci distribuite dal mercato Ortofrutticolo all'ingrosso (specifica Tecnica STP13/10), alla quale è legato il marchio di qualità CAAB/SGS.

La Società ha altresì certificato il proprio sistema di monitoraggio per la qualità igienico sanitaria di prodotti ortofrutticoli lungo la filiera distributiva. Il sistema di monitoraggio è basato sulla valutazione dei fornitori delle aziende grossiste insediate presso CAAB SPA effettuata ai sensi del Reg. CE 852/2004 HACCP e Reg. CE 178/2002 Rintracciabilità, attraverso periodiche analisi chimico e microbiologiche sui prodotti ortofrutticoli commercializzati.

Nel 2023 CAAB ha conseguito la certificazione UNI PdR 125:2022 per la Parità di Genere.

Il Sistema di Gestione Integrato è descritto nel relativo Manuale e in procedure ed Istruzioni ad esso correlate, che descrivono le prescrizioni e le modalità per la pianificazione, la realizzazione, il controllo ed il monitoraggio delle prestazioni erogate.

In tema di rischio di crisi aziendale si può pertanto fare riferimento alle specifiche procedure ivi previste.

a.2. Regolamento per il conferimento degli incarichi e il reclutamento del personale

CAAB SPA con delibera del CdA del 30-10-2018 ha adottato il Regolamento per la disciplina dei Contratti che contiene le norme a cui attenersi per le procedure di gara, contratti e per il conferimento degli incarichi. In data 1-06-2019 è entrato in vigore il Regolamento del Personale ai sensi dell'art. 19 comma 2 del TUSP approvato dal CdA del 6-05-2019.

a.3. Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ai sensi del D.Lgs. 231/2001

La Società ha da tempo adottato un Codice Etico e un Modello di Organizzazione, gestione e controllo per la prevenzione dei reati ex D.Lgs 231/2001, in particolare con delibera del Consiglio di Amministrazione del 28-5-2015. A seguito delle modifiche normative intervenute in materia di responsabilità amministrativa degli enti ex D.Lgs 231/2001, si è ritenuto di provvedere ad un aggiornamento dell'analisi dei rischi effettuata e quindi del Modello medesimo, al fine di mantenerlo in linea con la normativa, la giurisprudenza e la dottrina più recenti.

La Società, con delibera del 26-05-2025, ha adottato l'aggiornamento del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo.

Il Modello si compone di:

- una Parte Generale, che è volta a descrivere la normativa, regolamentare l'Organismo di Vigilanza e definire il Sistema disciplinare;
- di Parti Speciali, ciascuna relativa alle aree di rischio individuate nell'espletamento dell'analisi del rischio;
- di un Codice Etico, contenente i principi di deontologia aziendale che la Società riconosce come propri e sui quali richiama l'osservanza di tutti i destinatari.

Nel mese di novembre è stato effettuato a tutti i dipendenti il corso di formazione L. 231 e anti-corruzione

a.4. Parità di genere.

CAAB SPA è un'azienda fatta di persone, uomini e donne che costituiscono l'impresa e per questo agiamo per il perseguimento degli obiettivi di business in assoluta conformità ai principi universali di Responsabilità Sociale, tenendo conto dell'interdipendenza esistente tra gli obiettivi economici e gli obiettivi di sostenibilità. A dicembre 2023 la Società ha ottenuto la certificazione UNI/PdR 125:2022 – Misure per garantire la parità di genere nel contesto lavorativo nell'ambito dei seguenti processi: Gestione e controllo dei servizi del Centro Agroalimentare di Bologna.

B) UFFICIO DI CONTROLLO

Data la dimensione della Società, la struttura organizzativa e l'attività svolta, non si ritiene necessaria la creazione di un ufficio interno di controllo che collabori con l'organo di controllo statutario. Tuttavia, si ritiene che, con la costituzione dell'Organismo di Vigilanza come *ut supra* indicato, si possano ritenere assolute anche le funzioni di ufficio di controllo interno.

C) CODICI DI CONDOTTA

Con delibera del CdA del 27-04-2021 la Società, tenuto conto delle linee guida emanate da ANAC in materia il 19-2-2020, ha adottato un proprio Codice di Comportamento disciplinato nella legge 190/2012 che detta la strategia di prevenzione della corruzione nel settore pubblico, definisce gli obblighi di diligenza, lealtà, imparzialità e buona condotta che i dipendenti e gli altri destinatari del Codice sono tenuti ad osservare al fine di assicurare la qualità dei servizi, la prevenzione dei fenomeni di corruzione, il rispetto dei doveri costituzionali di diligenza, lealtà, imparzialità, un servizio esclusivo alla cura dell'interesse pubblico.

Si è preferito optare per l'adozione di un proprio codice piuttosto che per la previsione di un'apposita sezione del PTPCT in quanto un documento separato si ritiene più agevole sotto due profili. Da un lato pare essere di più facile consultazione per i dipendenti, dall'altro, essendo un atto destinato a durare nel tempo ed a essere aggiornato solamente qualora se ne rappresenti la necessità, sembra preferibile separarlo dal piano che, invece, è soggetto ad aggiornamento con cadenza annuale.

I codici di condotta sono pubblicati sul sito istituzionale della Società, nella sezione amministrazione trasparente

D) RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA

La responsabilità sociale delle imprese, così come identificata dalla Commissione Europea, comporta l'azione volontaria delle aziende, al di là di quanto prescritto dalle disposizioni di legge, per conseguire obiettivi sociali ed ambientali nel corso della loro normale attività.

CAAB Spa, per la natura dell'attività che svolge, è costantemente richiamata ai suddetti valori sociali:

- la strategia Europa 2020;
- le imprese e i diritti umani;
- il sistema informativo sulla responsabilità sociale delle imprese;
- la responsabilità sociale negli appalti pubblici
- gli obiettivi Agenda ONU 2030.;

La Responsabilità Sociale di Impresa è volta a creare valori tangibili e intangibili vincenti per l'impresa, per le persone, per il territorio e per l'ambiente. CAAB Spa da anni è attenta a questi valori che ha attuato mediante le seguenti attività:

- efficientamento energetico mediante l'installazione di impianti fotovoltaici per la riduzione delle emissioni e la sostituzione delle lampade a incandescenza con led;
- miglioramento delle politiche del lavoro e della sostenibilità, con partecipazione alla Rete CapOD e al Tavolo SmartBO promossi dal Comune di Bologna e dalla Città Metropolitana di Bologna;
- ottenimento della certificazione di genere PDR 125:2022;
- attività di beneficenza mediante donazione di prodotti alimentari;
- eventi formativi per l'educazione alimentare, lo sviluppo sostenibile, il contrasto allo spreco, l'approfondimento dei temi legati alla Dieta mediterranea e alla sicurezza alimentare;
- politiche aziendali a beneficio dell'ambiente e dello spreco zero, sensibilizzazione dei dipendenti e delle aziende insediate alla raccolta differenziata dei rifiuti.
- la società, unitamente alla Città Metropolitana, il Comune di Bologna, le associazioni di categoria e i sindacati, ha siglato un "protocollo di sito" con le società insediate all'interno del centro agroalimentare di Bologna le cui finalità sono:
 - promuovere le condizioni per assicurare la legalità all'interno delle diverse attività operanti presso il CAAB in un contesto di trasparenza e sicurezza;
 - garantire, nei limiti delle attribuzioni e responsabilità di ciascuna parte, la piena regolarità delle condizioni di lavoro nelle attività di rispettiva e diretta competenza, assicurando il rispetto degli obblighi in materia sociale e del lavoro stabiliti dalla normativa europea e nazionale, dai contratti collettivi nazionali;
 - porre le basi di un modo di lavorare che protegga la dimensione sociale e insieme quella ambientale ed essere garanzia di trasparenza per tutte le filiere produttive che passano dal Centro Agroalimentare, che tutelano l'ambiente e valorizzano il lavoro.

PREVENZIONE della CORRUZIONE e TRASPARENZA

In conformità a quanto previsto dalla L. 190/2012 e dal D.Lgs. 33/2013, dal P.N.A. e dai suoi aggiornamenti, nonché dalle Linee Guida emanate dall'Autorità Nazionale Anticorruzione (ANAC) in materia di anti-corruzione e trasparenza, CAAB ha adottato il Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza (PTPCT), che integra il Modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D.Lgs. 231/01, adottato dalla Società, estendendone l'ambito di applicazione anche a tutti i reati considerati dalla suddetta L. 190/2012.

Le misure organizzative previste dal PTPCT sono coordinate sia con l'implementazione di misure prevenzionali ai sensi del D.Lgs. 231/2001, che con gli altri strumenti di programmazione aziendale.

Con delibera del Consiglio di Amministrazione del 26-10-2015 è stato altresì individuato e nominato il dr. Alessandro Bonfiglioli quale Responsabile della Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza.

Le strategie di prevenzione adottate dalla Società hanno l'obiettivo di:

1. ridurre le opportunità che si manifestino casi di corruzione;
 2. aumentare la capacità di scoprire casi di corruzione;
 3. creare un contesto sfavorevole alla corruzione.
- Il Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza (PTPCT), si articola, per la parte relativa alle misure anti-corruzione:

- nell'analisi delle aree a maggior rischio di corruzione valutate in relazione al contesto dell'attività e alle funzioni dell'ente;
- nella programmazione delle attività di formazione, con particolare attenzione alle aree a maggior rischio di corruzione;

- nelle procedure per l’attuazione delle decisioni in relazione al rischio di fenomeni corruttivi;
- nella valutazione del sistema di controllo interno e, nel caso di inadeguatezza dello stesso, nel suo aggiornamento;
- nelle modalità di gestione delle risorse umane e finanziarie idonee ad impedire la commissione dei reati;
- nel codice di comportamento per i dipendenti ed i collaboratori, che include la regolazione dei casi di conflitto di interesse;
- nelle procedure per l’aggiornamento;
- nei flussi informativi nei confronti del Responsabile per l’attuazione del Piano e verso l’amministrazione vigilante;
- nel sistema disciplinare idoneo a sanzionare il mancato rispetto delle misure indicate nel Piano;
- nelle attività volte a garantire il rispetto del principio di trasparenza delle informazioni e dei dati richiesti dalla legge.

Con Delibera del CdA del 27-01-2025 la Società ha provveduto ad aggiornare per il triennio 2025-2027 il PTPCT adottato dalla Società, come elaborato dal RPCT. In mancanza di nuove Linee Guida da parte di ANAC il nuovo Piano Triennale non ha subito modifiche sostanziali.

Il Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza (PTPCT) è pubblicato nel sito istituzionale di CAAB, alla sezione Amministrazione Trasparente:

<https://www.caab.it/amministrazione-trasparente/>.

La sezione dell’Amministrazione Trasparente è periodicamente monitorata e aggiornata da CAAB che pubblica i dati osservando la tutela della privacy in applicazione del Regolamento UE 679/2016 – GDPR.

WHISTLEBLOWING

Si ricorda che ai sensi del D.Lgs. 24/2023 in merito alla segnalazione degli illeciti-cd. Whistleblowing, CAAB ha adottato un canale interno per consentire l'effettuazione di segnalazioni in forma scritta, in forma orale, ovvero mediante incontro su richiesta dell'interessato.

Il canale interno consiste in:

- una piattaforma online raggiungibile al link <https://caabspa.whistleblowing.it>;
 - una linea telefonica al numero 051.2860301 attiva dalle ore 9.00 alle ore 13.00, con inoltro al Gestore del Canale;
 - un indirizzo di posta ordinaria: CAAB spa- Bologna via Paolo Canali n. 16 piano 1° alla c.a. del RPCT dr. Alessandro Bonfiglioli.
- La relativa procedura Whistleblowing è stata adottata da CAAB con Delibera del CdA del 14-12-2023.

Come sopra indicato, in osservanza di quanto previsto dal D.Lgs. n. 24/2023, il destinatario delle segnalazioni di illeciti, a partire dal 15 luglio 2023, è stato individuato nella figura dell'RPCT.

SPECIFICI OBIETTIVI RICEVUTI da PARTE del COMUNE di BOLOGNA

Il Comune di Bologna, con comunicazione del 13 gennaio 2025, ha trasmesso l'assegnazione degli obiettivi gestionali per il triennio 2025- 2027 come da art. 147 quater del D.Lgs. 267/2000 e contenuti nel capitolo 6 del Documento Unico di Programmazione (DUP) 2025-2027, nonché gli obiettivi specifici annuali e pluriennali sul complesso delle spese di funzionamento e contenuti nel cap. 16 del medesimo documento. Relativamente agli obiettivi specifici 2025-2027 si riporta di seguito il grado di raggiungimento nel 2025:

COMUNE DI BOLOGNA – OBIETTIVI 2025-2027	PERCENTUALE	RAGGIUNGIMENTO
Mantenimento del pareggio di bilancio Trasmissione del budget 2025 nei tempi previsti dallo Statuto e dell'eventuale piano assunzioni	100%	Obiettivo raggiunto Obiettivo raggiunto – Budget e piano assunzioni sono stati approvati dall'Assemblea dei Soci del 16-07-2025
Presentazione entro settembre 2025 del preconsuntivo dell'esercizio secondo il prospetto di Conto economico previsto per il bilancio d'esercizio, unitamente ad una situazione patrimoniale/finanziaria e ad una relazione che ne illustri esaurientemente i contenuti, con anche motivazioni di eventuali scostamenti rispetto al budget approvato dai soci	100%	Obiettivo raggiunto
Per l'esercizio 2025 la Società dovrà contenere l'ammontare complessivo dei costi di funzionamento entro la media dei costi del triennio 2021-2022-2023, pari a Euro 3.725.101. Dal calcolo dei costi sono esclusi i costi rimborsati da operatori del mercato, nonché i costi relativi all'IMU e alla TARI risultanti dai bilanci approvati. Dal calcolo dei ricavi sono escluse anche le eventuali plusvalenze immobiliari. Nel caso di potenziamento e/o ampliamento dell'attività tale limite può essere superato, purché non risulti aumentata l'incidenza percentuale del complesso delle spese di funzionamento sul valore della produzione risultanti dalla media degli esercizi 2021-2022-2023, pari all'81%. Potranno essere esclusi i costi dell'intervento finanziato dai fondi PNRR, nonché i maggiori costi collegati a rinnovi del CCNL	100%	Obiettivo raggiunto: la Società si è attenuta al contenimento delle spese assegnato. I costi di funzionamento, al netto dei maggiori costi collegati ai rinnovi del CCNL, sono pari a Euro 3.697.665 pari al 75% del valore della produzione
Monitoraggio della situazione finanziaria, con aggiornamenti da rendere al 30-06 e al 31-12	100%	Obiettivo raggiunto, la società ha regolarmente trasmesso gli aggiornamenti richiesti
Monitoraggio dell'efficientamento dei costi fissi di struttura e dei costi generali affinché siano correttamente dimensionati alle reali esigenze della società	100%	CAAB monitora costantemente i costi fissi di struttura e i costi generali
Predisposizione del piano triennale degli acquisti (servizi e forniture) e pubblicazione ai sensi del D.Lgs. 33/2013 e D.Lgs. 36/2023	100%	Il piano triennale degli acquisti è pubblicato sul sito istituzionale

Relativamente agli indirizzi comuni alle società a controllo pubblico, si riporta di seguito il grado di raggiungimento nel 2025:

INDIRIZZI COMUNI A TUTTO IL GRUPPO:	2025
A) al fine di favorire il ricambio generazionale, si invitano le società: ad assumere e conferire incarichi nei confronti di soggetti che non abbiano conseguito lo stato di quiescenza; a non trattenere in servizio il personale che possiede i requisiti per il conseguimento dello stato di quiescenza	L'indirizzo è stato ottemperato
B) attribuire premi e incentivi al personale correlato agli obiettivi raggiunti e al risultato di bilancio con particolare attenzione, in caso di risultato negativo, alle motivazioni sottostanti	L'indirizzo è stato ottemperato
C) non adottare provvedimenti di aumento del livello di inquadramento contrattuale del personale per lo svolgimento delle medesime funzioni e attività, precedentemente svolti	L'indirizzo è stato ottemperato. Gli aumenti di livello sono riconosciuti a fronte di maggiori funzioni attribuite
D) non applicare aumenti retributivi o corrispondere nuove o maggiori indennità o comunque altre utilità a qualsiasi titolo, non previste o eccedenti i minimi previsti dai contratti collettivi nazionali per la posizione ricoperta, e/o i trattamenti in essere alla data di entrata in vigore dei presenti indirizzi, se non in presenza di motivazioni di carattere specifico e contingente adeguatamente esplicitate	L'indirizzo è stato ottemperato. Gli aumenti retributivi sono riconosciuti a fronte di maggiori funzioni attribuite
E) limitare l'uso del lavoro straordinario per fronteggiare non previste situazioni di criticità o picchi di attività, invitando comunque, ove possibile, a mettere a recupero le ore svolte	L'indirizzo è stato ottemperato e in caso di straordinario, ove possibile, le ore sono imputate a recupero
F) sottoporre il piano assunzioni all'autorizzazione dei soci, nell'ambito dell'approvazione del budget annuale. In tale sede dovrà essere specificato il numero di unità di personale che si intende acquisire, la tipologia contrattuale ricercata, la relativa spesa programmata per l'anno	Il Budget 2025 e il piano assunzioni sono stati approvati dall'Assemblea dei Soci del 16-07-2025
G) non sottoscrivere assicurazioni a favore del personale dipendente, a qualsiasi categoria afferente, se non nei limiti di quanto previsto dai relativi CCNL applicati, o per specifiche esigenze legate all'attività, previo confronto con l'Amministrazione	L'indirizzo è stato ottemperato. Per specifiche esigenze legate all'attività, CAAB ha in essere una polizza di tutela legale, oltre ad una assicurazione della responsabilità civile degli organi di amministrazione e controllo di società e di responsabilità civile patrimoniale
H) in merito all'attribuzione di incarichi esterni, i cui presupposti di legittimità sono specificamente enucleati dall'art. 7 del D.Lgs. 30 marzo 2001, n. 165, conformemente a quanto previsto dal Comune di Bologna, si richiede alle società di osservare i seguenti principi, anch'essi da recepire con proprio provvedimento: 1. l'incarico deve rispondere ad esigenze di natura eccezionale e straordinaria oggettivamente non sopperibili dalle professionalità interne; 2. l'atto di incarico deve riportare chiaramente la motivazione dell'affidamento, specificando le esigenze da soddisfare; 3. deve sempre essere eseguita una procedura comparativa; 4. deve essere verificata l'impossibilità oggettiva di poter utilizzare le risorse umane disponibili al proprio interno; 5. è limitata fortemente la proroga ed è vietato il rinnovo del contratto	L'indirizzo è stato ottemperato. La Società ha recepito tali direttive nel proprio "Regolamento per la disciplina dei Contratti che contiene le norme a cui attenersi per l'acquisto di beni, servizi, lavori, procedure di gara, contratti e per il conferimento degli incarichi": https://www.caab.it/wp-content/uploads/30.10.2018-Regolamento-Contratti.pdf Gli incarichi e le delibere sono pubblicati: https://www.caab.it/amministrazione-trasparente/titolari-di-incarichi-di-collaborazione-o-consulenza/

continua ➔

INDIRIZZI COMUNI A TUTTO IL GRUPPO:

I) come previsto dall'art. 11, D.Lgs. n. 175/2016, il trattamento economico annuo onnicomprensivo da corrispondere agli amministratori non può eccedere il limite massimo di Euro 240.000 annui al lordo dei contributi previdenziali e assistenziali e degli oneri fiscali a carico del beneficiario, tenuto conto anche dei compensi corrisposti da altre pubbliche Amministrazioni o da altre società a controllo pubblico. Il medesimo limite si applica ai titolari e componenti degli organi di controllo, ai dirigenti e ai dipendenti. A seguito dell'adozione del suddetto decreto ministeriale spetterà alle società medesime la verifica del rispetto del limite massimo del trattamento economico annuo onnicomprensivo. L'eventuale adeguamento dei compensi degli organi sociali sarà effettuato mediante apposita deliberazione dell'Assemblea dei Soci

J) nel caso di potenziamento e/o ampliamento dell'attività svolta dalle società, a consuntivo il complesso delle spese di funzionamento potrà aumentare rispetto alla situazione individuata nelle specifiche schede riferite ad ogni singola società, a condizione di mantenere inalterati i livelli di produttività e di efficienza della gestione, non aumentando l'incidenza percentuale del complesso delle spese di funzionamento sul valore della produzione nell'esercizio sociale considerato, dandone puntuale evidenza esplicitazione nelle relazioni di cui al punto 16.5.2. Sono fatti salvi gli specifici indirizzi impartiti alle singole società per l'esercizio 2023, in relazione alla situazione contingente, come sopra descritta

2024

L'indirizzo è stato ottemperato. Il compenso annuale del Presidente è di 35.000 Euro e di 4.000 Euro per i due Consiglieri

L'indirizzo è stato ottemperato come da dettaglio fornito

DETTAGLIO SPESE DI FUNZIONAMENTO:

Con riferimento all'atto di indirizzo spese di funzionamento di Società in controllo pubblico ai sensi dell'art. 19 comma 5 D.Lgs. N. 175/2016 come modificato dal D.Lgs. n. 100/2017 la **Società, per l'esercizio 2025, dovrà contenere l'ammontare complessivo dei costi di funzionamento entro la media dei costi del triennio 2021-2022-2023, pari a Euro 3.725.101.**

Dal calcolo dei costi sono esclusi i costi rimborsati da operatori del mercato, nonché i costi relativi all'IMU e alla TARI risultanti dai bilanci approvati. Dal calcolo dei ricavi sono escluse anche le eventuali plusvalenze immobiliari.

Nel caso di potenziamento e/o ampliamento dell'attività tale limite può essere superato, purché non risulti aumentata l'incidenza percentuale del complesso delle spese di funzionamento sul valore della produzione risultanti dalla media degli esercizi 2021-2022-2023, pari all'81%. Potranno essere esclusi i costi dell'intervento finanziato dai fondi PNRR, nonché i maggiori costi collegati a rinnovi del CCNL;"

A seguire si dettagliano le spese che confermano il raggiungimento dell'obiettivo, con costi di funzionamento pari ad Euro 3.697.665 (75% sul Valore della Produzione netto):

CODIFICA BILANCIO CEE	VALORE DELLA PRODUZIONE	2025	
		Euro	%
A1)	Canoni per locazioni e concessioni	3.852.728	
A1)	Ricavi per servizi Marketing e impianto fotovoltaico e altri ricavi	487.288	
A1)	Ricavi per ingresso utenti	482.542	
A1)	TOTALE RICAVI ATTIVITA' CARATTERISTICA	4.822.558	
	di cui rimborsi	-170.397	
A5)	Altri ricavi	1.148.444	
	di cui rimborsi	-896.511	
	di cui plusvalenze immobiliari	0	
	VALORE DELLA PRODUZIONE al netto dei rimborsi da operatori del mercato, plusvalenze immobiliari e prolungamento DDS	4.904.094	
CODIFICA BILANCIO CEE	COSTI DI FUNZIONAMENTO	Euro	% sul Valore Produzione netto
B6)	Costi per materie prime	20.453	
B7)	Costi per servizi	1.706.762	
B7)	Costi straordinari emergenza Covid	0	
B8)	Godimento beni di terzi	1.509.319	
B9)	Costi per il personale	1.456.916	
B14)	Oneri diversi di gestione	129.644	
	- IMU/TARI	-58.521	
	Costi di funzionamento rimborsati da operatori del mercato	1.066.908	
	TOTALE COSTI FUNZIONAMENTO al netto dei rimborsi da operatori del mercato, IMU, TARI e sop passive Unendo (anno 2021)	3.697.665	75%
	Livello medio dei costi del triennio 2021-2022-2023	3.725.101	81%

SPECIFICI OBIETTIVI RICEVUTI da PARTE della CITTÀ METROPOLITANA

OBIETTIVI SPECIFICI DUP 2025-2027	% RAGGIUNGIM.	MOTIVAZIONE SCOSTAMENTO
1) Garantire il mantenimento degli equilibri di bilancio	100%	Obiettivo raggiunto
2) Trasmissione del budget 2025 e dell'eventuale piano assunzioni	100%	Obiettivo raggiunto – Budget e piano assunzioni sono stati approvati dall'Assemblea dei Soci del 16-07-2025
3) Trasmissione, entro il mese di settembre 2025, di una relazione sulla situazione attuale e sull'attività svolta contenente altresì il preconsuntivo della Società con le relative proiezioni di forecast al 31-12 e i programmi di sviluppo, con illustrazione dei contenuti e motivazione di eventuali scostamenti rispetto al budget approvato dall'Assemblea nonché segnalazione di eventuali fattori di rischio al perseguimento dell'equilibrio economico della società unitamente alle azioni che si intende mettere in campo per il raggiungimento dello stesso entro l'esercizio	100%	Obiettivo raggiunto
4) Prosecuzione del monitoraggio della situazione finanziaria anche sulla base degli investimenti da effettuare con capitale proprio, con aggiornamenti da rendere entro il 30-09	100%	Obiettivo raggiunto
5) Monitoraggio e prosecuzione nell'efficientamento dei costi fissi di struttura e dei costi generali affinché siano correttamente dimensionati alle reali esigenze della società	100%	CAAB monitora costantemente i costi energetici e delle materie prime
6) Adeguamento agli indirizzi per il contenimento delle spese di funzionamento condivisi con il socio di maggioranza, sia con riferimento agli indirizzi generali comuni indicati in premessa al punto 1.5.1, sia con riferimento agli indirizzi specifici. Per l'esercizio 2025 la Società dovrà contenere l'ammontare complessivo dei costi di funzionamento entro la media dei costi del triennio 2021-2022-2023, pari a Euro 3.725.101,00. Dal calcolo dei costi sono esclusi i costi rimborsati da operatori del mercato, nonché i costi relativi all'IMU e alla TARI risultanti dai bilanci approvati. Dal calcolo dei ricavi sono escluse anche le eventuali plusvalenze immobiliari. Nel caso di potenziamento e/o ampliamento dell'attività tale limite può essere superato, purché non risulti aumentata l'incidenza percentuale del complesso delle spese di funzionamento sul valore della produzione risultanti dalla media degli esercizi 2021-2022-2023, pari all'81%. Potranno essere esclusi i costi dell'intervento finanziato dai fondi PNRR, nonché i maggiori costi collegati a rinnovi del CCNL	100%	Obiettivo raggiunto: la Società si è attenuta al contenimento delle spese assegnato. I costi di funzionamento sono pari a Euro 3.697.665

continua →

OBIETTIVI SPECIFICI DUP 2024-2026	% RAGGIUNGIM.	MOTIVAZIONE SCOSTAMENTO
7) Predisposizione del Piano triennale degli acquisti (servizi e forniture) e pubblicazione ai sensi del D.Lgs 33/2013 e D.Lgs 36/2023	100%	Il piano triennale degli acquisti è pubblicato sul sito istituzionale
8) Assicurare che il Piano per la Prevenzione della Corruzione e Trasparenza sia sempre in coerenza con le disposizioni normative e le linee guida dell'ANAC nonché assicurare e monitorare gli adempimenti sul trattamento dati a seguito del GDPR 679/2016	100%	Obiettivo raggiunto: Il Piano per la Prevenzione della Corruzione e Trasparenza è in coerenza con le disposizioni normative ed i principi dell'ANAC e viene regolarmente aggiornato
9) Attuazione del protocollo di sito siglato nel 2024	100%	Obiettivo raggiunto. Il protocollo di sito persegue le seguenti finalità: promuovere le condizioni per assicurare la legalità all'interno delle diverse attività operanti presso il CAAB in un contesto di trasparenza e sicurezza; garantire nei limiti delle attribuzioni e responsabilità di ciascuna parte, la piena regolarità delle condizioni di lavoro nelle attività di rispettiva e diretta competenza, assicurando il rispetto degli obblighi in materia sociale e del lavoro stabiliti dalla normativa europea e nazionale, dai contratti collettivi nazionali; porre le basi di un modo di lavorare che protegga la dimensione sociale e insieme quella ambientale ed essere garanzia di trasparenza per tutte le filiere produttive che passano dal CAAB che tutelano l'ambiente e valorizzano il lavoro

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
DI AMMINISTRAZIONE
Dr. Marco Marcatili

BILANCIO al 31 DICEMBRE 2025

Centro Agro Alimentare di Bologna
CAAB Spa

Sede sociale in Bologna
Via Paolo Canali 16
40127 Bologna

Capitale Sociale
Euro 51.941.871,31 i.v.

Iscrizione Registro Imprese di Bologna
Codice Fiscale e Partita IVA 02538910379

Società soggetta a direzione
e coordinamento del Comune di Bologna
ex art. 2497 bis Codice Civile

ATTIVO	2024	2025
A) CREDITI V/SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	0	0
TOTALE A	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I. Immobilizzazioni immateriali		
1. Costi di impianto e ampliamento	0	0
2. Costi di ricerca, sviluppo, pubblicità	0	0
3. Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	15.355	9.273
4. Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	295	168
5. Avviamento	0	0
6. Immobilizzazioni immateriali in corso	0	50.390
7. Altre immobilizzazioni immateriali	943.646	877.331
	959.296	937.162
II. Immobilizzazioni materiali:		
1. Fabbricati	2.017.046	1.942.812
1. Terreni edificabili	12.488.354	12.488.354
1. Fdo Rischi per svalutazione terreni	-6.000.000	-6.000.000
2. Impianti e macchinari	2.358.472	2.192.870
3. Attrezzature industriali e commerciali	75.713	51.560
4. Altri beni materiali	0	0
5. Immobilizzazioni in corso e acconti	740.625	1.508.004
	11.680.210	12.183.600
III. Immobilizzazioni finanziarie		
1. Partecipazioni in:		
d. altre	12.910	12.910
2. Crediti		
d. verso altri	3.465	4.451.869
3. Altri titoli	54.928.309	55.088.929
3. F.do svalutazione altri titoli immobilizzati	-11.629.297	-11.629.296
	43.315.387	47.924.412
TOTALE B	55.954.893	61.045.174
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
II. Crediti		
1. verso clienti (entro 12 mesi)	407.922	896.257
4 bis. crediti tributari		
a) entro 12 mesi	28.579	177.795
4. verso controllante	40.666	44.125
4 ter. imposte anticipate	305.429	372.992
5. verso altri		
a) entro 12 mesi	87.428	128.437
	870.024	1.619.606
III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6. Altri titoli	7.628.162	7.628.162
6. F.do svalutazione altri titoli non immobilizzati	-4.628.162	-4.628.162
	3.000.000	3.000.000
IV Disponibilità liquide		
1. depositi bancari e postali	2.271.938	944.439
3. denaro e valori in cassa	4.488	11.689
	2.276.426	956.128
TOTALE C	6.146.450	5.575.734
D) RATEI E RISCONTI		
Ratei attivi	1.699	3.683
Risconti attivi	42.901	32.937
TOTALE D	44.600	36.620
TOTALE ATTIVO	62.145.943	66.657.528

PASSIVO E NETTO	2024	2025
A) PATRIMONIO NETTO		
I. Capitale	51.941.871	51.941.871
III. Riserva di rivalutazione	0	0
IV. Riserva Legale		
VII. Altre riserve dist.indicate:		
– riserva legale	110.141	126.420
– versamento c/futuro aumento capitale sociale	0	0
– riserva da arrotondamento unità di Euro	1	-2
– riserva per avanzo di fusione	0	0
– Altre riserve	-69.016	-69.016
VIII. Utili Perdite (-) portati a nuovo	-736.877	-427.582
IX. Utile Perdita (-) dell'esercizio	325.572	619.052
TOTALE A	51.571.692	52.190.743
B) FONDI PER RISCHI ED ONERI		
1) Per trattamento di quiescenza e obblighi	0	0
2) Per imposte differite	0	0
3) Altri	600.000	1.200.000
TOTALE B	600.000	1.200.000
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO		
	615.733	666.628
TOTALE C	615.733	666.628
D) DEBITI		
3. debiti v/Soci per finanziamenti	0	0
4. debiti v/banche		
– entro 12 mesi	2.036.296	1.618.300
– oltre 12 mesi	1.850.702	6.121.027
5. debiti verso altri finanziatori	0	0
6. acconti da clienti	715	975
7. debiti verso fornitori		
– entro 12 mesi	1.523.505	1.186.724
9. debiti verso imprese controllate	0	0
11. debiti verso imprese controllanti		
– entro 12 mesi	0	0
– oltre 12 mesi	0	0
12. debiti tributari	102.139	102.246
13. debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	85.952	93.994
14. altri debiti		
– entro 12 mesi	44.858	3.053.090
– oltre 12 mesi	3.511.811	219.050
TOTALE D	9.155.978	12.395.406
E) RATEI E RISCONTI		
Ratei passivi	176.489	201.168
Risconti passivi	26.051	3.583
TOTALE E	202.540	204.751
TOTALE PASSIVO E NETTO	62.145.943	66.657.528

CONTO ECONOMICO	2024	2025
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1. Ricavi da canoni e da prestazioni	4.741.684	4.822.558
5. Altri ricavi e proventi		
a) contributo c/esercizio	107.872	183.532
b) proventi diversi	785.345	1.664.912
TOTALE A	5.634.901	6.671.002
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6. Materie prime, sussidiarie, consumo e merci	14.974	20.453
7. Per servizi	1.640.034	1.706.762
8. Per godimento di beni di terzi	1.247.809	1.509.319
9. Per il personale:		
a) salari e stipendi	983.078	1.031.319
b) oneri sociali	278.411	301.797
c) trattamento di fine rapporto	90.109	93.299
e) altri costi	33.176	30.500
	1.384.774	1.456.915
10. Ammortamenti e svalutazioni:		
a) amm. delle immobilizzazioni immateriali	75.771	75.923
b) amm. delle immobilizzazioni materiali	303.714	302.058
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0
d) svalutazione crediti compresi nell'attivo circolante	40.054	10.285
	419.539	388.266
13. Altri accantonamenti	168.619	682.194
14. Oneri diversi di gestione	133.935	129.644
TOTALE B	5.009.684	5.893.553
DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	625.217	777.449
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
16. Altri proventi finanziari:	0	0
a) proventi da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0	0
b) proventi da titoli	391.706	331.249
c) Proventi finanziari da titoli diversi da partecipazioni iscritti nell'attivo circolante	0	0
d) proventi diversi	24.768	37.473
17. interessi e oneri finanziari	223.906	269.344
17-bis utili e perdite su cambi	-6	0
TOTALE C	192.562	99.378
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	-257.459	0
18. rivalutazioni di partecipazioni		0
19. svalutazioni di partecipazioni	257.459	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B # C # D # E)	560.320	876.827
22. Imposte:	-234.748	-257.775
23. UTILE o PERDITA (-) DELL'ESERCIZIO	325.572	619.052

RENDICONTO FINANZIARIO	2024	2025
A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale		
Utile (perdita) dell'esercizio	325.572	619.052
Imposte sul reddito	234.748	257.775
Interessi passivi/(interessi attivi)	199.144	231.871
Plusvalenze/(minusvalenze) da cessione	3.684	0
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	763.148	1.108.698
Accantonamenti ai fondi	298.782	749.432
Ammortamenti delle immobilizzazioni	379.485	377.981
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Altre rettifiche per elementi non monetari	(107.871)	0
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	570.396	1.127.413
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	1.333.544	2.236.111
Decremento/(incremento) delle rimanenze	0	0
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti (anche infragruppo)	253.827	(491.794)
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori (anche infragruppo)	(587.377)	(336.781)
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	(6.840)	7.980
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	(63.016)	2.211
Altre variazioni del capitale circolante netto	3.124.835	(431.931)
Flussi Finanziari da variazioni del capitale circolante netto	2.721.429	(1.250.315)
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	4.054.973	985.796
Interessi incassati/(pagati)	(199.144)	(231.871)
(Imposte sul reddito pagate)	(177.629)	(359.752)
(Utilizzo dei fondi)	(126.702)	(98.537)
Altri incassi / (pagamenti)	0	0
Flussi Finanziari da Altre rettifiche	(503.475)	(690.160)
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	3.551.498	295.636
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
(Investimenti)	(557.171)	(805.449)
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni materiali	(557.171)	(805.449)
(Investimenti)	0	(53.789)
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni immateriali	0	(53.789)
(Investimenti)	(1.742.541)	(4.609.025)
Prezzo di realizzo disinvestimenti	1.538	0
Immobilizzazioni finanziarie	(1.741.003)	(4.609.025)
(Investimenti)	2.000.000	0
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0	0
Attività finanziarie non immobilizzate	2.000.000	0
Acquisizione o cessione di società controllate o rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(298.174)	(5.468.263)
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	(11.427)	(417.996)
Accensione finanziamenti	1.000.000	6.000.000
Rimborso finanziamenti	(2.451.963)	(1.729.675)
Flussi finanziari da Mezzi di Terzi	(1.463.390)	3.852.329
Variazione a pagamento di Capitale e Riserve	0	0
Cessione (acquisto) di azioni proprie	0	0
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati	0	0
Flussi finanziari da Mezzi Propri	(0)	(0)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(1.463.390)	3.852.329
Disponibilità liquide iniziali	486.492	2.276.426
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	1.789.934	(1.320.298)
Disponibilità liquide finali	2.276.426	956.128

NOTA INTEGRATIVA al BILANCIO al 31 DICEMBRE 2025

PREMESSE

CRITERI DI FORMAZIONE E STRUTTURA DI BILANCIO

Egredi Soci,

il bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 è stato redatto secondo le disposizioni degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, così come riformate dal Decreto Legislativo n. 139/15, in attuazione della Direttiva Europea 2013/34, ed integrate dai principi contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

Il suddetto Decreto Legislativo integra e modifica il Codice Civile nei punti riguardanti le norme generali per la redazione del bilancio d'esercizio, la struttura di bilancio, i criteri di valutazione e il contenuto della nota integrativa e della relazione sulla gestione.

Il Bilancio è costituito dai seguenti documenti:

- Stato Patrimoniale;
- Conto Economico;
- Rendiconto Finanziario;
- Nota Integrativa;
- Bilancio di sostenibilità.

La presente Nota Integrativa ha la funzione di illustrare, analizzare e in taluni casi, ove ritenuto necessario e opportuno, integrare i dati del Bilancio.

In particolare, sono state rispettate le clausole generali di costruzione del bilancio (art. 2423 del Codice Civile), i suoi principi di redazione (art. 2423-bis) e i criteri di valutazione stabiliti per le singole voci (art. 2426), senza applicazione di alcune delle deroghe previste dall'art. 2423, comma 4, del Codice Civile. Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 è redatto in unità di euro.

Le differenze derivanti dall'arrotondamento dei valori espressi in unità di euro sono allocate all'apposita riserva di patrimonio netto mentre nel Conto Economico sono allocate tra gli "oneri diversi di gestione" (B14).

COMPARABILITÀ CON L'ESERCIZIO PRECEDENTE

La valutazione delle voci di bilancio è stata compiuta, ai sensi dell'articolo 2423-bis, comma 1, n.1 del Codice Civile, nella prospettiva della continuazione dell'attività.

In considerazione del contesto di mercato economico in cui opera la Società non si intravedono fattori di rischio o di incertezze che possano pregiudicare la valutazione sulla capacità dell'impresa di proseguire, per un arco temporale futuro di almeno dodici mesi, nella regolare produzione di reddito.

PRINCIPI E CONVENZIONI DI CLASSIFICAZIONE

La valutazione delle voci è stata effettuata secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività aziendale e tenendo conto della funzione economica di ciascuno degli elementi dell'attivo e del passivo; la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto; i proventi e gli oneri sono rilevati nel rispetto della competenza dell'esercizio.

Nella costruzione del bilancio al 31 dicembre 2025 sono state adottate le seguenti convenzioni di classificazione:

- le voci dell'attivo dello Stato Patrimoniale sono state classificate in base alla relativa destinazione aziendale, mentre nella sezione del passivo le poste sono state classificate in funzione della loro origine;
- con riferimento alle voci che richiedono la separata evidenza dei crediti e dei debiti esigibili entro, ovvero oltre, l'esercizio successivo, si è seguito il criterio della esigibilità di fatto, basata sulle previsioni della effettiva possibilità di riscossione entro l'esercizio successivo;
- il conto economico è stato predisposto tenendo conto di tre distinti criteri di classificazione, e precisamente:
 - a. la suddivisione dell'intera area gestionale nelle quattro sub-aree identificate dallo schema di legge;
 - b. il privilegio della natura dei costi rispetto alla loro destinazione;
 - c. la necessità di dare corretto rilievo ai risultati intermedi della dinamica di formulazione del risultato d'esercizio.

1. CRITERI DI VALUTAZIONE (ART. 2426 CO. 1)

I criteri di valutazione adottati per le singole poste di bilancio sono aderenti alle disposizioni previste dall'art. 2426 del Codice Civile. In particolare, i criteri adottati sono stati i seguenti:

Immobilizzazioni immateriali

Sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo degli oneri di diretta imputazione, e si riferiscono a costi aventi comprovata utilità pluriennale, esposti nell'attivo di bilancio al netto dei relativi ammortamenti. I piani di ammortamento di tali costi sono stati predisposti tenendo conto dell'arco temporale entro cui si stima essi producano utilità, secondo lo schema sotto riportato:

VOCI DI BILANCIO	Aliquota di ammortamento
B.1.1) Costi di impianto e ampliamento	20%
B.1.3) Diritto di brevetto industriale e diritto di utilizz. opere ingegno	20%
B.1.4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	20%
B.1.5) Avviamento	20%
B.1.7) Altre immobilizzazioni immateriali	Al 22-12-2038 data termine diritto di superficie

Immobilizzazioni materiali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione, maggiorato dei costi accessori di diretta imputazione, ed esposte nell'attivo di bilancio al netto dei relativi fondi di ammortamento.

I beni in locazione finanziaria, se presenti, sono iscritti nell'attivo patrimoniale solo nell'esercizio in cui è stato esercitato il relativo diritto di riscatto.

Gli ammortamenti sono stati calcolati sulla base delle residue possibilità di utilizzazione dei cespiti cui si riferiscono, in conformità alla disposizione contenuta nell'art. 2426, comma 1, n. 2 del Codice Civile, secondo un piano d'ammortamento coerente con la loro stimata vita utile.

Le aliquote di ammortamento adottate sono state stabilite in base a quanto disposto dall'allegato 4/3 del D.Lgs. 118/2011, dopo avere verificato la congruità di tali aliquote con la vita utile futura di ogni singolo cespite e ciò in applicazione della delibera del Comune di Bologna in materia di Bilancio consolidato, essendo la società controllata dallo stesso Comune di Bologna.

Le aliquote applicate sono esposte nel prospetto che segue:

VOCI DI BILANCIO	Aliquote ammortamento applicate
Macchine ufficio elettroniche, hardware	25%
Mobili e Arredamento	10%
Attrezzatura varia e minuta	5%
Telefoni cellulari	20%
Attrezzature M.O.F.	20%
Costruzioni leggere e impianti generici	10%
MOF – fabbricati:	1/55
MOF – fabbricati manutenzioni straordinarie	20%
MOF – impianti specifici	20%
Impianto fotovoltaico	1/25
Terreni – Area "ex Barilli"	0%
Sistema Informatico Mercati Agroalimentari	20%

Per quanto riguarda il Mercato di Via Paolo Canali, trattandosi di *"bene gratuitamente devolvibile alla scadenza di una concessione"* si è proceduto ad effettuarne l'ammortamento in base alla residua durata della concessione rilasciata dal Comune di Bologna con scadenza il 31 ottobre 2054 (atto Notaio Forestieri rep. 60078) e pertanto per complessivi 55 anni, considerando

l'entrata in funzione del Mercato avvenuta nel 2000. Tale criterio – la cui scelta è stata opportunamente supportata da un parere tecnico – è stato ritenuto maggiormente aderente all'effettiva durata della vita utile del compendio immobiliare costituente il Mercato, visto che le tipologie di realizzazione ne fanno ritenere, con ragionevole certezza, una vita utile eccedente la scadenza della concessione stessa.

Per i cespiti acquistati o entrati in funzione nel corso dell'esercizio 2025 ed inseriti nel processo produttivo, l'aliquota prevista è stata ridotta del cinquanta per cento per tenere conto, seppur in maniera forfettaria, del parziale e pertanto minore utilizzo.

Si precisa, infine, che non sono stati conteggiati ammortamenti sui beni alienati o dismessi durante l'esercizio. Si precisa, altresì, che non si è proceduto alla rivalutazione di alcun bene dell'impresa nel corso dell'esercizio.

Immobilizzazioni finanziarie

Le **partecipazioni** iscritte fra le immobilizzazioni, in quanto rappresentano un investimento duraturo e strategico, sono valutate al costo di acquisto o di sottoscrizione comprensivo degli oneri accessori, eventualmente ridotto per recepire perdite di carattere permanente nel caso in cui le partecipate abbiano sostenuto perdite e non siano prevedibili nell'immediato futuro utili di entità tale da assorbire le perdite sostenute.

I **crediti**, iscritti fra le immobilizzazioni finanziarie, sono relativi al credito per versamenti in seguito a sottoscrizione di polizza a copertura del TFR e sono valutati secondo il valore di presumibile realizzo che corrisponde al valore nominale degli stessi.

Gli **altri titoli** iscritti fra le immobilizzazioni sono relativi ad investimenti effettuati nel fondo comune d'investimento immobiliare PAI, di cui la Società non prevede la cessione nel corso dell'esercizio successivo. Il criterio base di valutazione dei titoli immobilizzati è il costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori e al netto di eventuali perdite durevoli di valore.

Crediti

I crediti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo in considerazione il fattore temporale, ed il valore di presumibile realizzo. In particolare, il valore di iscrizione iniziale è rappresentato dal valore nominale del credito, al netto di tutti i premi, sconti e abbuoni, ed inclusivo degli eventuali costi direttamente attribuibili alla transazione che ha generato il credito. I costi di transazione, le eventuali commissioni attive e passive e ogni differenza tra valore iniziale e valore nominale a scadenza sono inclusi nel calcolo del costo ammortizzato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo. Per i crediti la cui esigibilità è inferiore all'anno il criterio del costo ammortizzato coincide con il valore di presumibile realizzo.

È costituito un apposito fondo svalutazione a fronte di possibili rischi di insolvenza, la cui congruità rispetto alle posizioni di dubbia esigibilità è verificata periodicamente e, in ogni caso, al termine di ogni esercizio, tenendo in considerazione sia le situazioni di inesigibilità già manifestatesi o ritenute probabili, sia le condizioni economiche generali, di settore e di rischio paese. Si precisa che nel bilancio al 31 dicembre 2025 non vi sono crediti di durata ultrannuale.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Gli **altri titoli** iscritti nell'attivo circolante sono valutati in base al valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato o, in deroga a tale criterio di valutazione, sulla base di quanto stabilito dall'art. 1, commi 65–67, L. 30 dicembre 2025 n. 199, in conformità ai documenti interpretativi OIC in materia di deroga alla svalutazione dei titoli dell'attivo circolante.

Disponibilità liquide

Sono iscritte al loro valore nominale.

Poste numerarie e di patrimonio netto

Sono valutate al valore nominale.

Fondi per rischi ed oneri

Sono istituiti a fronte di rischi, oneri o debiti di natura determinata e di esistenza probabile o già certa alla data di chiusura del bilancio ma dei quali, alla data stessa, sono indeterminati o l'importo o la data di manifestazione.

Gli stanziamenti riflettono la miglior stima possibile sulla base degli elementi a disposizione, nel rispetto dei criteri generali di prudenza e competenza.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il fondo trattamento di fine rapporto rappresenta l'effettivo debito maturato alla data di chiusura dell'esercizio nei confronti dei dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo, sulla base di quanto previsto nell'art. 2120 del Codice Civile.

Debiti

I debiti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo. In particolare, il valore di iscrizione iniziale è rappresentato dal valore nominale del debito, al netto dei costi di transazione e di tutti i premi, sconti e abbuoni direttamente derivanti dalla transazione che ha generato il debito. I costi di transazione, le eventuali commissioni attive e passive e ogni differenza tra valore iniziale e valore nominale a scadenza sono inclusi nel calcolo del costo ammortizzato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo. Per i debiti la cui scadenza è inferiore all'anno il valore, calcolato secondo il criterio del costo ammortizzato, coincide con il loro valore nominale.

Ratei e risconti

Sono stati determinati in base al criterio di competenza economico-temporale dei costi e dei ricavi cui si riferiscono.

Costi e Ricavi

I costi, gli oneri, i ricavi e i proventi sono rilevati in bilancio secondo il principio della competenza

economica. In merito ai contributi in denaro a fondo perduto erogati da enti pubblici o privati allo scopo di sostenere l'attività aziendale, relativi a specifici progetti di finanziamento, essi sono imputati contabilmente per competenza nel momento in cui l'impresa acquisisce il diritto all'erogazione del contributo secondo ragionevole certezza; il diritto sorge in base a contratto ovvero a seguito di delibera o decreto di liquidazione.

Imposte

Sono state determinate in base all'onere di competenza dell'esercizio.

Il debito rilevato nell'attivo dello Stato Patrimoniale è esposto al netto degli acconti versati, delle ritenute subite e dei crediti d'imposta.

Le imposte differite sono determinate in base alle differenze temporanee tra il valore attribuito alle attività e alle passività secondo i criteri civilistici e quelli fiscali.

2. MOVIMENTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI (ART. 2427 CO. 1 N. 2)

Nei seguenti prospetti vengono espone le movimentazioni delle immobilizzazioni immateriali e 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;
- il valore netto di iscrizione in bilancio.

Il saldo delle *immobilizzazioni immateriali* al 31 dicembre 2025, pari a euro 937.162, evidenzia un decremento netto rispetto all'esercizio precedente di euro 22.134 e risulta composto come indicato nella seguente tabella:

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI						
	Valore al 31-12-2024	Acquisti / Incrementi	Vendite/Decrementi		Ammortamenti al 31-12-2025	Saldo Bilancio 31-12-2025
			Costo storico	Fondo amm.		
B.I.1) Costi di impianto e ampliamento	–	–	–	–	–	–
B.I.3) Diritto di brevetto industriale e diritti di utilizz. opere ingegno	15.355	3.399	–	–	9.481	9.273
B.I.4) Concessioni, lic., marchi e diritti sim.	295	–	–	–	127	168
B.I.5) Avviamento	–	–	–	–	–	–
B.I.6) Immobilizzazioni in corso e acconti	–	50.390	–	–	–	50.390
B.I.7) Altre Immobilizzazioni immateriali	943.646	–	–	–	66.315	877.331
Totale	959.296	53.789	–	–	75.923	937.162

Le immobilizzazioni immateriali sono espone in bilancio al netto delle quote di ammortamento e sono così costituite:

- Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno e Concessioni, licenze, marchi e diritti simili: costi sostenuti per l'acquisto/aggiornamento di programmi software;
- Concessioni, licenze, marchi e diritti simili per il rinnovo del marchio CAAB e CAAB/SGS;

- **Altre immobilizzazioni immateriali:** spese pluriennali derivanti dall'adeguamento degli impianti fotovoltaici già esistenti sulla struttura del NAM e, come detto, ammortizzate in quote costanti secondo la durata del contratto di cessione del diritto di superficie, la cui scadenza è prevista al 22 dicembre 2038.

Non sono emerse nel corso dell'esercizio indicazioni di una possibile perdita di valore con riferimento alle immobilizzazioni immateriali.

Il saldo delle *immobilizzazioni materiali* al 31 dicembre 2025 è pari a Euro 12.183.600, al netto dei Fondi di Ammortamento, ed evidenzia un aumento rispetto all'esercizio precedente di Euro 503.391.

Le immobilizzazioni in corso e acconti, pari a Euro 1.508.004, sono riferite al progetto di rifunzionalizzazione logistica, ampliamento, riduzione degli impatti ambientali e digitalizzazione del Centro Agroalimentare di Bologna.

Nell'ambito di tale iniziativa, la Società si è aggiudicata nel 2022 un contributo a fondo perduto di Euro 10 milioni, a valere sulla misura PNRR – M2C1, Investimento 2.1, a fronte di un programma di investimento complessivo pari a Euro 10.106.963.

Alla data di redazione del presente documento, il progetto risulta in corso di realizzazione e il suo completamento è previsto entro il 30 giugno 2026.

A seguire la composizione delle immobilizzazioni materiali:

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	31-12-2024				Vendite/Decrementi		31-12-2025	
	Costo	Fondo Amm.to	Acquisti/Incrementi	Rivalut.	Costo storico	Fondo Amm.to	Ammortam.	Saldo Bilancio
II.-1 Terreni e Fabbricati	10.094.561	1.589.161	14.500	-	-	-	88.734	8.431.166
Palazzina Servizi	2.508.387	1.020.775	-	-	-	-	49.662	1.437.951
Tettoia Rifiuti	535.813	252.993	-	-	-	-	9.472	273.349
Barriera Accessi	411.502	194.279	-	-	-	-	7.272	209.951
Terreni e aree edificabili	6.488.354	-	-	-	-	-	-	6.488.354
Manutenzione straordinaria 20%	150.504	121.114	14.500	-	-	-	22.328	21.562
II.-2 Impianti	3.997.581	1.639.109	19.371	-	-	-	184.973	2.192.870
Impianti di rete NAM	77.188	31.213	-	-	-	-	3.859	42.116
Barriera Accessi IMPIANTI	547.954	286.083	-	-	-	-	41.097	220.774
Impianto Fotovoltaico	2.383.471	1.079.182	19.371	-	-	-	98.501	1.225.160
Impianti e macchinari	332.468	86.765	-	-	-	-	15.498	230.206
Impianto videosorveglianza	68.006	20.329	-	-	-	-	3.400	44.276
Impianto Fotovoltaico uffici	588.494	135.538	-	-	-	-	22.618	430.338
II.-3 Attrezzature Industriali e commerciali	478.373	402.661	4.198	-	-	-	28.351	51.560
Macchine ufficio ordinarie ed elettroniche	167.075	137.267	115	-	-	-	17.635	12.287
Impianto di virtualizzazione	120.217	120.217	-	-	-	-	-	0
Mobili e arredi	142.118	117.855	1.712	-	-	-	7.269	18.706
Attrezzatura varia e minuta	38.512	23.233	2.372	-	-	-	2.925	14.726
Attrezzatura Mof e costruzioni leggere	10.452	4.089	-	-	-	-	523	5.841

continua →

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	31-12-2024		Acquisti/ Incrementi	Rivalut.	Vendite/Decrementi		31-12-2025	
	Costo	Fondo Amm.to			Costo storico	Fondo Amm.to	Ammortam.	Saldo Bilancio
II.-4 Altri beni	5.387	5.387	-	-	-	-	-	-
Motoveicoli Elettrici	5.387	5.387	-	-	-	-	-	-
II.-5 Immobilizzazioni in corso e acconti	740.625	-	767.379	-	-	-	-	1.508.004
PNRR commessa in corso	740.625	-	767.379	-	-	-	-	1.508.004
Totale	15.316.527	3.636.318	805.449	0	0	0	302.058	12.183.600

Non sono emerse nel corso dell'esercizio indicazioni di una possibile perdita di valore con riferimento alle immobilizzazioni materiali.

Il saldo delle immobilizzazioni finanziarie al 31 dicembre 2025, pari a Euro 47.924.412, risulta in aumento rispetto all'esercizio precedente per Euro 4.609.024:

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	Saldo Bilancio 31-12-2024	Acquisti/Incrém. Riclassifiche	Vendite/Decrem. Riclassifiche	Saldo Bilancio 31-12-2025
B.III.1) Partecipazioni	12.910	-	-	12.910
- imprese controllate	-	-	-	-
- imprese collegate	-	-	-	-
- altre imprese	12.910	-	-	12.910
B.III.2) Crediti	3.465	4.448.404	-	4.451.869
- Credito vs. Fondo Fedora	-	4.448.404	-	4.448.404
- Depositi cauzionali	3.465	-	-	3.465
B.III.3) Altri titoli	43.299.013	160.620	-	43.459.633
FONDO PAI – Comparto A	33.033.294	160.620	-	33.193.914
Fondo svalutazione titoli	-11.629.296	-	-	-11.629.296
FONDO PAI – Comparto B1	3.645.015	-	-	3.645.015
FONDO PAI – Comparto B2	18.250.000	-	-	18.250.000
Totale	43.315.388	4.609.024	-	47.924.412

La voce "Partecipazioni" (B.III.1) di Euro 12.910 è costituita dalle partecipazioni in altre imprese.

La voce "Crediti verso altri" (B.III.2) di Euro 4.451.869 è costituita dal credito verso il Fondo Fedora di Euro 4.448.404, per gli acconti versati per l'acquisto di n. 12,935 quote del Fondo PAI Comparto B, la cui operazione di acquisto e di trasferimento delle quote si è completata a gennaio 2026 e dai depositi cauzionali a favore di Hera Spa a garanzia dell'utenza idrica;

La voce "Altri Titoli" (B.III.3) di Euro 43.459.633 è relativa alle quote di partecipazioni detenute dalla Società nel Fondo Immobiliare PAI Comparto A e nel Fondo Immobiliare PAI Comparto B:

- a. Fondo Immobiliare PAI, Comparto A, Euro 33.193.914 pari a n° 133,05 quote, in aumento rispetto all'esercizio precedente di Euro 160.620, a seguito dell'acquisto di n. 0,944 quote da STARHOTELS SpA. L'importo al netto del Fondo svalutazione titoli ammonta ad Euro 21.564.618 (il NAV pro-quota al 31 dicembre 2025 dell'investimento desunto dalla relazione di Prelios SGR e certificato dal revisore KPMG SPA è pari ad Euro 60.488,728. Una parte delle quote del Fondo PAI – Comparto A, per complessive n. 30,5071, è iscritta tra le 'Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni' in quanto destinata alla cessione nel medio termine; per tali quote si rinvia al successivo paragrafo 'C.III – Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni – Altri titoli', nel quale sono illustrate le modalità di valutazione adottate e l'applicazione del regime derogatorio previsto dalla Legge di bilancio 2026. La valutazione in merito alla recuperabilità del valore iscritto è stata oggetto di specifico approfondimento da parte degli Amministratori, attraverso l'esame della perizia redatta da PRAXI S.p.A. sul valore del complesso immobiliare del Fondo PAI – Comparto A, ritenuta idonea ai fini valutativi, nonché della valutazione richiesta a EY Advisory S.p.A. relativa a eventuali scenari alternativi di rifunzionalizzazione del Comparto. Tali approfondimenti hanno confermato, sulla base delle assunzioni adottate e di un concreto piano di sviluppo da porre in essere già nell'esercizio 2026, l'assenza di perdite durevoli di valore. In tal senso il Comune di Bologna, Socio di maggioranza che detiene la direzione e coordinamento, ha formalizzato l'avvio di un processo di ridefinizione urbanistica del quadrante nord-Pilastro, volto ad adeguare la pianificazione locale alle attuali priorità abitative e ambientali della città. Tale orientamento comporterà l'adozione, nel breve termine, di un provvedimento di sospensione temporanea delle previsioni vigenti sulle aree limitrofe al CAAB al fine di ridefinire i relativi diritti edificatori con gli aventi causa, generando in questo modo un impatto positivo per il complesso immobiliare. L'Amministrazione Comunale ha confermato che la Società verrà attivamente coinvolta nel processo di concertazione non appena concluso tale iter preliminare.
- Sulla base delle considerazioni sopra riportate, gli amministratori hanno concluso che non sussistano al 31 dicembre 2025 perdite durevoli di valore relativamente all'investimento nel Fondo PAI Comparto A di Prelios SGR. Ciò premesso, gli amministratori sottolineano l'importanza di continuare a monitorare con attenzione la performance dell'investimento, anche con il supporto di eventuali valutazioni alternative in merito al futuro utilizzo degli assets, al fine di determinare tempestivamente eventuali future perdite durevoli di valore.
- b. Fondo Immobiliare PAI, Comparti B1 e B2, Euro 21.895.015 pari a n° 94,097 di cui 76,030 quote di classe B2 e n. 18,067 quote di classe B1 (il NAV pro-quota al 31 dicembre 2025 dell'investimento desunto dalla relazione di Prelios SGR e certificato dal revisore KPMG SPA è pari ad Euro 240.280,077 per ciascuna singola quota);
- c. Fondo Svalutazione Titoli Immobilizzati Euro 11.629.296, invariato rispetto al 31-12-2024. Il valore del Fondo Immobiliare PAI, Comparto A, complessivamente iscritto a bilancio al 31 dicembre 2025 risulta già al netto delle svalutazioni apportate nei precedenti esercizi, complessivamente pari a circa il 40% del valore di iscrizione iniziale, effettuate in particolare durante il periodo pandemico a causa delle restrizioni governative che avevano determinato un lungo periodo di chiusura e reso pertanto profondamente incerta la possibilità di proseguire lo sviluppo dell'iniziativa come originariamente previsto.

3. COSTI DI IMPIANTO E AMPLIAMENTO (ART. 2427 CO. 1 N. 3)

Al termine dell'esercizio, non sono presenti costi di impianto e ampliamento.

3. BIS. RIDUZIONE DI VALORE DELLE IMMOBILIZZAZIONI (ART. 2427 CO. 1 N. 3-BIS)

Le immobilizzazioni materiali e immateriali sono state sistematicamente ammortizzate tenendo conto della residua possibilità di utilizzazione, come evidenziato in precedenza.

4. VARIAZIONE DELLE ALTRE VOCI DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO (ART. 2427 CO. 1 N. 4)

Nei seguenti prospetti vengono evidenziate le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 nelle voci dell'attivo patrimoniale diverse dalle immobilizzazioni, nonché del passivo.

C) ATTIVO CIRCOLANTE (Euro 5.575.734)

Tale voce ricomprende i crediti che non costituiscono immobilizzazioni, altri titoli che non sono immobilizzati e le disponibilità liquide per un importo complessivo al 31 dicembre 2025 pari ad Euro 5.575.734, in diminuzione rispetto all'esercizio precedente di Euro 570.716.

II. Crediti (Euro 1.619.606)

I crediti iscritti in bilancio ammontano al 31 dicembre 2025 ad Euro 1.619.606 e registrano una variazione in aumento rispetto all'esercizio precedente di Euro 749.582, come illustrato nella seguente tabella:

CREDITI	31-12-2025	Variazione	31-12-2024
Crediti verso Clienti	896.257	488.335	407.922
– entro 12 mesi	896.257	488.335	407.922
– oltre 12 mesi	0	0	0
Crediti verso Imprese Controllante	44.125	3.460	40.666
– entro 12 mesi	44.125	3.460	40.666
– oltre 12 mesi	0	0	0
Crediti Tributari	177.795	149.215	28.579
– entro 12 mesi	177.795	149.215	28.579
– oltre 12 mesi	0	0	0
Imposte Anticipate	372.992	67.563	305.429
Crediti verso altri	128.437	41.009	87.428
– entro 12 mesi	128.437	41.009	87.428
– oltre 12 mesi	0	0	0
Totale	1.619.606	749.582	870.024

La voce “Crediti verso clienti” ammonta al 31 dicembre 2025 ad Euro 896.257 con una variazione in aumento rispetto all'esercizio precedente di Euro 488.335 e risulta così composta:

CREDITI VERSO CLIENTI	31-12-2025	31-12-2024
Crediti verso clienti	846.933	441.515
Fatture da emettere	112.086	16.409
Note di accredito da emettere	-12.763	-2
Fondo svalutazione su crediti v/clienti	-50.000	-50.000
Totale	896.257	407.922

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo rischi su crediti v/clienti intervenuta nel periodo:

FONDO SVALUTAZIONE CREDITI	Totale
Consistenza al 31-12-2024	50.000
Utilizzo	-10.285
Quota accantonamento	-10.285
Consistenza al 31-12-2025	50.000

Il fondo svalutazione crediti alla fine dell'esercizio è stato determinato tenendo conto sia delle situazioni di inesigibilità già manifestatesi alla fine dell'esercizio, sia delle situazioni non ancora manifestatesi (perdite latenti), ma prudenzialmente stimate in relazione alle condizioni economiche generali.

Si ritiene che la valorizzazione del fondo svalutazione crediti sia adeguato al valore di presumibile realizzo dei crediti verso clienti.

La voce "Crediti tributari" ammonta alla data del 31 dicembre 2025 a Euro 177.795, con una variazione in aumento rispetto all'esercizio precedente di Euro 149.215 e risulta così composta:

CREDITI TRIBUTARI	31-12-2025	31-12-2024
Erario c/IRES	175.234	24.190
Erario c/interessi	1.768	630
Credito d'imposta "Art Bonus"	544	3.251
Credito IVA da fallimenti	248	248
Crediti d'imposta da leggi speciali	0	260
Totale	177.795	28.579

La voce "Crediti per imposte anticipate" ammonta, alla data del 31 dicembre 2025 ad Euro 372.992 con una variazione in aumento rispetto all'esercizio precedente pari ad Euro 67.563. L'importo delle imposte differite attive è riesaminato alla fine di ogni esercizio sociale e ridotto nella misura in cui non risulti più probabile il realizzo futuro di utili fiscali sufficienti e capienti per l'utilizzo del credito per imposte anticipate esposto in bilancio.

Per le variazioni della voce si rinvia al paragrafo 14 "Imposte anticipate e differite".

I “Crediti verso altri” ammontano ad Euro 128.437 rilevando un aumento pari a Euro 41.009 rispetto all’esercizio precedente e sono così dettagliati:

ALTRI CREDITI	31-12-2025	31-12-2024
Credito verso GSE – incentivi	52.137	44.105
Crediti vs. banche		20.982
Credito verso GSE – RAEE	38.176	20.086
Credito vs. società partecipate	1.537	1.537
Altri crediti v/istituti prev.	580	580
Fatture da ricevere da fornitori terzi	3.960	
Fornitori c/anticipi	32.047	138
Totale	128.437	87.428

I crediti verso altri sono costituiti principalmente:

- dal credito verso GSE per gli incentivi di produzione per Euro 52.137;
- dal credito verso GSE per le trattenute RAEE applicate per il futuro smaltimento dell’impianto fotovoltaico per Euro 38.176;
- dal credito verso Società partecipate, per Euro 1.537, dovuto al riparto finale della chiusura della liquidazione di Consorzio Infomercati.
- da anticipi a fornitori per Euro 36.007

III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni (Euro 3.000.000)

ALTRI TITOLI	31-12-2025	Riclassificazione	31-12-2024
PRELIOS-FONDO PAI – COMPARTO A	7.628.162		7.628.162
Fondo Svalutazione altri titoli non immobilizzati	-4.628.162		-4.628.162
Totale	3.000.000		3.000.000

Le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni sono le quote del FONDO IMMOBILIARE PAI – Comparto A destinate alla vendita nei prossimi esercizi.

Tali titoli, classificati tra le “Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni”, sono normalmente valutati al minore tra il costo e il valore di realizzazione desumibile dall’andamento del mercato, ai sensi dell’art. 2426, comma 1, n. 9 Codice Civile e in conformità all’OIC 20.

La Relazione sulla gestione del Fondo PAI – Comparto A al 31 dicembre 2025 evidenzia un NAV per quota pari a Euro 60.488,728, in diminuzione di 37.849,19 Euro rispetto al NAV per quota del 2024 (euro 98.337,913) con una diminuzione complessiva di Euro 1.154.667; il corrispondente valore di realizzo desumibile per le n. 30,5071 quote iscritte nell’attivo circolante risulta pertanto inferiore al valore contabile di iscrizione pari a Euro 3.000.000. In considerazione della facoltà introdotta dall’art. 1, commi 65–67, della Legge 30 dicembre 2025 n. 199, la Società ha deciso di avvalersi, per l’esercizio 2025, della deroga ai criteri ordinari di valutazione dei titoli

iscritti nell'attivo circolante, mantenendo per tali quote il valore di iscrizione risultante dal bilancio precedente. La differenza tra il valore contabile delle predette quote e il valore di realizzo desumibile dal NAV al 31 dicembre 2025, al netto del relativo onere fiscale, rappresenta l'importo della mancata svalutazione ai sensi della normativa richiamata.

Alla data di chiusura dell'esercizio, l'utile 2025 e le riserve di utili disponibili non risultano sufficienti a consentire la costituzione integrale di una riserva indisponibile di ammontare pari alla suddetta mancata svalutazione; la Società si impegna pertanto ad alimentare progressivamente tale riserva mediante destinazione di utili futuri e/o di ulteriori riserve di utili che dovessero rendersi disponibili, fino alla copertura completa della differenza.

Per l'importo di Euro 1.154.667 corrispondente alla mancata svalutazione, il patrimonio netto è da considerarsi non distribuibile, fino alla completa costituzione della correlata riserva indisponibile. Gli Amministratori verificano annualmente la sussistenza dei presupposti per l'applicazione della deroga, alla luce dell'andamento dei NAV successivi e delle informazioni disponibili sul piano industriale del Fondo, procedendo, in caso di evidenza di perdita durevole di valore, alle opportune svalutazioni nei bilanci futuri.

IV. Disponibilità liquide (euro 956.128)

La voce in esame al termine dell'esercizio ammonta a complessivi euro 956.128 con una variazione in diminuzione rispetto all'esercizio precedente di euro 1.320.298 ed accoglie i saldi attivi dei conti correnti bancari e postali e il denaro in cassa al 31 dicembre 2025 come qui di seguito esposto:

DISPONIBILITÀ LIQUIDE	31-12-2025	Variazione	31-12-2024
Depositi bancari e postali	944.439	-1.327.499	2.271.938
Denaro e valori in cassa	11.689	7.201	4.488
Totale	956.128	-1.320.298	2.276.426

D) RATEI E RISCONTI ATTIVI (Euro 36.620)

La voce in esame ammonta al 31 dicembre 2025 a Euro 36.620, registrando una variazione in diminuzione rispetto all'esercizio precedente di Euro 7.980 e risulta composta al 31 dicembre 2025 come di seguito illustrato:

RATEI E RISCONTI ATTIVI	31-12-2025	Variazione	31-12-2024
Ratei attivi	3.683	1.984	1.699
Risconti attivi	32.937	-9.964	42.901
Totale	36.620	-7.980	44.600

B) FONDI PER RISCHI ED ONERI (Euro 1.200.000)

I "Fondi per Rischi e Oneri", pari ad Euro 1.200.000 sono così composti:

Fondo imposte differite. L'importo accantonato di euro 0. Per le variazioni della voce si rinvia al paragrafo 14 "Imposte anticipate e differite".

Altri fondi rischi ed oneri futuri di Euro 1.200.000 è costituito da:

- Euro 389.863 per l'accantonamento rilevato negli anni precedenti per i contenziosi in essere con l'Agenzia delle Entrate – Territorio derivanti dalla contestazione della categoria catastale degli immobili concessi per la "gestione del servizio pubblico del Mercato all'ingrosso dei prodotti ortofrutticoli" (da categoria catastale E3 a categoria catastale D8);
- Euro 716.498 per gli interessi di mora e legali relativi alla sentenza di primo grado con il Fondo Fedora;
- Euro 67.488 per l'atto d'obbligo a chiusura del contenzioso con l'Agenzia delle Entrate circa il credito d'imposta R&S 2019;
- Euro 26.151 per l'accantonamento di un fondo oneri futuri relativi a rischi, oneri o debiti di natura determinata e di esistenza probabile o già certa alla data di chiusura del bilancio ma dei quali, alla data stessa, sono indeterminati o l'importo o la data di manifestazione.

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO (Euro 666.628)

L'importo evidenziato in bilancio corrisponde al debito maturato nei confronti dei dipendenti in servizio a tutto il 31 dicembre 2025. Il dettaglio è riportato in tabella:

FONDO T.F.R.	31-12-2025	31-12-2024
Valore all'1-1	615.733	559.897
Incrementi nell'anno	56.953	55.836
Decrementi nell'anno	6.058	0
Valore al 31-12	666.628	615.733

D) DEBITI (Euro 12.395.407)

I Debiti iscritti in bilancio al 31 dicembre 2025 ammontano a Euro 12.395.407, registrando una variazione in aumento rispetto all'esercizio precedente di Euro 3.239.429 dovuta principalmente all'accensione di nuovi finanziamenti e risultano così composti:

DEBITI	31-12-2025	VARIAZIONE	31-12-2024
Debiti verso Banche	7.739.327	3.852.329	3.886.998
– entro 12 mesi	1.618.300	–417.995	2.036.296
– oltre 12 mesi	6.121.027	4.270.325	1.850.702
Acconti	975	260	715
– entro 12 mesi	975	260	715
Debiti verso fornitori	1.186.724	–336.781	1.523.505
– entro 12 mesi	1.186.724	–336.781	1.523.505
– oltre 12 mesi		0	0
Debiti verso imprese controllanti	–	0	–
– entro 12 mesi	–	0	–
– oltre 12 mesi	–	0	–
Debiti Tributari	102.246	107	102.139
– entro 12 mesi	102.246	107	102.139
– oltre 12 mesi	–	0	0
Debiti verso Istituti di Previdenza e sicurezza sociale	93.994	8.042	85.952
– entro 12 mesi	93.994	8.042	85.952
– oltre 12 mesi	–	0	0
Altri debiti	3.272.141	–284.529	3.556.669
– entro 12 mesi	3.053.090	3.008.232	44.858
– oltre 12 mesi	219.050	–3.292.761	3.511.811
Totale	12.395.407	3.239.429	9.155.978

La voce “Debiti verso Banche” ammonta al termine dell’esercizio ad Euro 7.739.327 in aumento di Euro 3.852.329 rispetto all’esercizio precedente ed è costituita dalle residue rate dei mutui chirografari sottoscritti. I contratti di finanziamento in essere non prevedono il rispetto di specifici parametri finanziari.

La voce “Debiti v/fornitori” ammonta al termine dell’esercizio ad Euro 1.186.724, con una variazione in diminuzione rispetto all’esercizio precedente di Euro 362.781 e risulta così composta:

DEBITI VERSO FORNITORI	31-12-2025	31-12-2024
Note credito da ricevere	–45.114	–27.520
Debiti verso fornitori	1.057.203	1.358.445
Fatture da ricevere	174.635	192.580
Totale	1.186.724	1.523.505

La voce “Debiti Tributari” ammonta al 31 dicembre 2025 ad Euro 102.246, con una variazione in aumento rispetto all’esercizio precedente pari ad Euro 107 e risulta così composta:

DEBITI TRIBUTARI	31-12-2025	31-12-2024
Erario c/imp. Sost. riv. TFR	418	682
Erario c/liquidazione Iva	5.082	13.315
Erario c/rit. lavoro dipendente	64.442	66.527
Erario c/ritenute Irpef add.com. e reg.	682	446
Erario c/rit. lavoro autonomo	8.820	6.227
Regioni c/Irap	22.802	14.942
Totale	102.246	102.139

La voce “Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale” ammonta al 31 dicembre 2025 ad Euro 93.994 in aumento rispetto all’esercizio precedente di Euro 8.042 e risulta così composta:

DEBITI VERSO ISTITUTI PREVIDENZA E SICUREZZA SOCIALE	31-12-2025	31-12-2024
INPS C/CONTRIBUTI SOC. LAV. DIP. E COLLABORATORI	76.829	67.943
Debito v/Fondo Est	135	120
Altri debiti v/Istituti di Previdenza	10.172	11.085
Debito v/Ebiterbo	40	35
Debiti v/Fondi Pensione	6.817	6.768
Totale	93.994	85.952

La voce “Altri debiti” ammonta al 31 dicembre 2025 ad Euro 3.272.141 in diminuzione rispetto all’esercizio precedente di Euro 284.529 e risulta così composta:

ALTRI DEBITI	31-12-2025	31-12-2024
Anticipi contributi PNRR	3.000.000	3.000.000
Depositi cauzionali ricevuti oltre l’esercizio	129.050	421.811
Anticipi Contributi Regione E.R. oltre l’esercizio	90.000	90.000
Dipendenti c/retribuzioni	38.265	36.161
Debiti diversi vs. Fondo PAI	14.000	0
Altri debiti	809	699
Debiti v/terzi	16	0
Debiti v/amministratori	0	31
Depositi cauzionali caparre confirmatorie ricevute	0	7.968
Totale	3.272.141	3.556.669

E) RATEI E RISCONTI PASSIVI (Euro 204.751)

La voce in esame ammonta al 31 dicembre 2025 a Euro 204.751 registrando una variazione in aumento rispetto all’esercizio precedente di Euro 2.211 e risulta composta come di seguito illustrato:

RATEI E RISCONTI PASSIVI	31-12-2025	VARIAZIONE	31-12-2024
Ratei passivi	201.168	24.679	176.489
Risconti passivi	3.583	-22.468	26.051
Totale	204.751	2.211	202.540

5. ELENCO DELLE PARTECIPAZIONI (ART. 2427 CO. 1 N. 5)

La Società non ha in portafoglio partecipazioni in Società controllate o collegate, ma sono detenute, a scopo di investimento durevole, partecipazioni in “altre imprese”, come evidenziato nel seguente prospetto:

PARTECIPAZIONI	31-12-2025	Quota %
Emil Banca Credito Cooperativo	12.910	0,012%
Totale	12.910	

Nel 2024 è pervenuto da parte di Consorzio Infomercati in liquidazione il bilancio di chiusura e il Piano di Riparto. La Società ha pertanto chiuso la partecipazione societaria di Euro 5.221 e rilevato un Credito vs. società partecipate per l'importo previsto nel piano di riparto, di Euro 1.537 e tutt'ora si è in attesa della liquidazione.

Non si ritiene vi siano valide ragioni per procedere ad una svalutazione dei valori iscritti a bilancio relativamente alla partecipazione in essere in Emilbanca Credito Cooperativo.

Si precisa inoltre che la Società non ha partecipazioni che comportano responsabilità illimitata.

6. CREDITI E DEBITI DI DURATA RESIDUA SUPERIORE A 5 ANNI

DEBITI ASSISTITI DA GARANZIE REALI (ART. 2427 CO. 1 N. 6)

Non esistono né crediti né debiti di durata contrattuale superiore a 5 anni.

6-BIS. VARIAZIONI SIGNIFICATIVE DEI CAMBI VALUTARI (ART. 2427 CO. 1 N. 6-BIS)

La Società non ha in essere al 31 dicembre 2025 crediti o debiti in valuta.

6-TER. OPERAZIONI CON OBBLIGO DI RETROCESSIONE A TERMINE (ART. 2427 CO. 1 N. 6-TER)

Non sussistono.

7. RATEI E RISCONTI, ALTRI FONDI E ALTRE RISERVE (ART. 2427 CO. 1 N. 7)

I Ratei attivi sono ricavi di competenza dell'esercizio che avranno manifestazione finanziaria nell'esercizio successivo ed ammontano a complessivi euro 3.683.

I Risconti attivi sono dei costi già sostenuti ma di competenza di uno o più esercizi successivi, ammontano complessivamente ad euro 32.937 e sono così composti:

DETTAGLIO RISCONTI ATTIVI

2025

Assicurazione	11.782
Partecipazioni fieristiche	7.600
Contratto Acqua Hera	3.978
Manutenzione impianto fotovoltaico	2.750
Canoni licenze antivirus	2.364
Canoni manutenzione Hardware e software	1.164
Costi per scia e autorizzazioni varie NAM	890
Consulenze specialistiche	724
Manutenzione defibrillatori	450
Abbonamenti a riviste specializzate	438
Spese generali varie Amm.	197
Abbonamenti Quotidiani on-line	177
Ritiro toner e cartucce	165
Rassegna stampa	142
Trasporto documenti	100
Canoni e costi telefonia	15
Totale	32.937

I Ratei passivi per complessivi Euro 201.168 sono quote di costo di competenza dell'esercizio, che avranno la propria manifestazione finanziaria in un esercizio successivo e sono così composti:

- Euro 179.304 per costi generali;
- Euro 10.330 per ratei relativi ad utenze e canoni software;
- Euro 10.457 per interessi su depositi cauzionali;
- Euro 1.077 per conguagli assicurativi.

I Risconti passivi per complessivi Euro 3.583 sono dei ricavi già fatturati ma di competenza di uno o più esercizi successivi e risultano così composti:

- Euro 2.845 per canoni di locazione;
- Euro 738 per gli abbonamenti annuali ai listini prezzi via internet.

7-BIS. COMPOSIZIONE E MOVIMENTI DEL PATRIMONIO NETTO (ART. 2427 CO. 1 N. 7-BIS)

Il Patrimonio Netto al 31 dicembre 2025 ammonta a Euro 52.190.743 comprensivo dell'utile di esercizio di Euro 619.052 ed è così costituito:

- Capitale Sociale di Euro 51.941.871 è formato da n. 18.098.213 azioni ordinarie del valore nominale di Euro 2,87 cadauna;
- Riserva legale per Euro 126.420;
- Perdita portata a nuovo Euro 427.582;
- Utile dell'esercizio Euro 619.052;
- Riserva negativa per azioni in portafoglio Euro –69.016.

L'Assemblea dei Soci con seduta ordinaria del 16 luglio 2025 in sede di approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2024 ha deliberato di destinare il 5% dell'utile a Riserva legale (Euro 16.279) e il residuo (Euro 309.293) a parziale copertura delle perdite portate a nuovo dell'esercizio precedente.

	Capitale Sociale	Riserva Rivalutazione L.147/2013	Riserva Legale	Riserva arrotondamento unità di Euro	Riserva per avanzo di fusione	Utili (perdite) portati a nuovo	Risultato esercizio	Riserva per Azioni in portafoglio	Totale Patrimonio netto
Saldi al 31 dicembre 2022	51.941.871	0	81.158	0	0	-1.287.554	268.499	-69.016	50.934.958
Destinazione utile (perdita) dell'esercizio			13.425			255.075	-268.499		1
Saldo attivo rivalutazione L.147/2013									0
Arrotondamento						1			1
Utile (perdita) esercizio							311.159		311.159
Riserva Negativa Azioni Proprie									0
Saldi al 31 dicembre 2023	51.941.871	0	94.583	0	0	-1.032.479	311.159	-69.016	51.246.119
Destinazione utile (perdita) dell'esercizio			15.558			295.601	-311.159		0
Saldo attivo rivalutazione L.147/2013									0
Arrotondamento						1			1
Utile (perdita) esercizio							325.572		325.572
Riserva Negativa Azioni Proprie									0
Saldi al 31 dicembre 2024	51.941.871	0	110.141	0	0	-736.877	325.572	-69.016	51.571.692
Destinazione utile (perdita) dell'esercizio			16.279			309.294	-325.572		0
Saldo attivo rivalutazione L.147/2013									0
Arrotondamento				-2		1			-1
Utile (perdita) esercizio							619.052		619.052
Riserva Negativa Azioni Proprie									0
Saldi al 31 dicembre 2025	51.941.871	0	126.420	-2	0	-427.582	619.052	-69.016	52.190.743

La Società, avvalendosi della facoltà prevista dall'art. 1, commi 65-67, della Legge n. 199/2025 in materia di deroga alla svalutazione dei titoli iscritti nell'attivo circolante, ha mantenuto in bilancio al 31 dicembre 2025 il valore contabile delle quote del Fondo PAI – Comparto A iscritte nell'attivo circolante (Euro 3.000.000) senza recepire integralmente il minor valore desumibile dal NAV alla medesima data. L'applicazione della deroga comporta l'obbligo di destinare a riserva indisponibile utili di ammontare corrispondente alla differenza tra detto valore di bilancio e il valore di mercato desumibile dal NAV, al netto degli effetti fiscali. Alla data di chiusura dell'esercizio, l'utile 2025 e le riserve di utili disponibili non risultano sufficienti a consentire la costituzione integrale di una riserva indisponibile di ammontare pari alla suddetta mancata svalutazione, al netto dell'effetto fiscale; la Società si impegna pertanto ad alimentare progressivamente tale

riserva mediante destinazione di utili futuri e/o di ulteriori riserve di utili che dovessero rendersi disponibili, fino alla copertura completa della differenza.

Per l'importo di Euro 877.547, corrispondente alla mancata svalutazione al netto dell'effetto fiscale, il patrimonio netto è da considerarsi non distribuibile, fino alla completa costituzione della correlata riserva indisponibile.

Il riepilogo delle variazioni inerenti i conti di Patrimonio Netto degli ultimi due esercizi è riportato nella tabella seguente:

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità di Utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre esercizi precedenti	
				Per copertura perdite	Per altre ragioni
CAPITALE SOCIALE	51.941.871				
RISERVA RIVALUTAZIONE L.147/2013	0	A/B/C	0	10.696.665	
RISERVA LEGALE	126.420	B	126.420	648.460	
- riserva arrotondamento unità di Euro	0				
- riserva avanzo di fusione	0	A/B/C		51.661	
TOTALE ALTRE RISERVE	0			51.661	
UTILI (PERDITE) PORTATI A NUOVO	-427.583	A/B/C	0	10.029.170	
- riserva per Azioni in portafoglio	-69.016				
Totali	51.571.692		126.420	21.425.955	0
Quota non distribuibile			126.420		
Residua quota distribuibile			0		

Legenda: A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai Soci.

8. ONERI FINANZIARI CAPITALIZZATI (ART. 2427 CO. 1 N. 8)

Non sussistono.

9. IMPEGNI, GARANZIE E PASSIVITÀ POTENZIALI NON RISULTANTI

DALLO STATO PATRIMONIALE (ART. 2427 CO. 1 N. 9)

La Società ha in essere un contenzioso con Fondo Fedora, quotista del Fondo PAI Comparto B, relativamente all'esercizio dell'opzione PUT prevista dall'Accordo di investimento 2015 per la vendita a CAAB di 11 quote di classe B1 al valore complessivo alla sottoscrizione di 2.750.000 Euro, al rendimento pari al 5,5% tenuto conto dei proventi distribuiti dal Comparto B nel periodo e di eventuali rimborsi. Prelios non ha avviato le procedure previste dal Regolamento del Fondo PAI per l'esercizio del diritto di prelazione da parte degli altri quotisti del Comparto B; tuttavia, il contenzioso è dato dal corrispettivo di esercizio dell'opzione determinato da Fedora al 31-05-2023 in 4.286.401 Euro, anziché i 2.945.086 Euro determinati da CAAB allo stesso periodo applicando le condizioni dell'accordo di investimento.

La Società, pertanto, ha citato in giudizio Prelios SGR Spa, quale Società di gestione del Fondo Fedora, per ottenere l'accertamento negativo dell'obbligo di CAAB di corrispondere il corrispettivo preteso. In data 27-06-2025 è stata emessa dalla cancelleria del Tribunale di Bologna la

sentenza 1654/2025 con esito sfavorevole per CAAB. La pronuncia non prende assolutamente posizione sulla distinzione tra rendimento e interesse e condanna CAAB al pagamento in favore di Prelios SGR Spa, in qualità di società di gestione di “Fedora – Fondo di investimento alternativo italiano immobiliare di tipo chiuso riservato”, del prezzo della Partecipazione ceduta, pari a Euro 4.146.112,00, oltre interessi e al pagamento delle spese di lite. La Società ha presentato appello per l’annullamento della sentenza e affinché sia correttamente determinato il corrispettivo. L’udienza è fissata a maggio 2027.

La Società ha comunque provveduto al saldo dovuto, in ragione della sentenza di primo grado, in 4 tranches di pagamenti effettuati entro il 31-12-2025 per complessivi Euro 4.448.404 ed ha versato il saldo di Euro 19.680,85 in data 14-01-2026 in sede di stipula dell’atto notarile di trasferimento quote.

10. RIPARTIZIONE DEI RICAVI (ART. 2427 CO. 1 N. 10)

I “Ricavi delle vendite e delle prestazioni” sono costituiti da proventi derivanti dalla gestione del Mercato Ortofrutticolo di Bologna ed ammontano ad Euro 4.822.559 così suddivisi:

RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

	31-12-2025	31-12-2024	Variazioni
Ricavi per concessioni e locazioni	3.852.728	3.820.981	31.747
Ricavi per ingresso utenti	482.542	480.213	2.329
Ricavi per servizi Marketing	72.196	52.784	19.412
Ricavi impianto fotovoltaico	363.995	336.183	27.812
Altri ricavi	51.097	51.522	-426
Totale	4.822.559	4.741.684	80.875

Gli “Altri ricavi e proventi” ammontano ad Euro 1.848.444 e riguardano:

ALTRI RICAVI E PROVENTI

	31-12-2025	31-12-2024	Variazioni
Impianto fotovoltaico	700.000	-	700.000
Rimborsi oneri condominiali	689.260	566.631	122.629
Contributi in conto esercizio	183.532	107.872	75.660
Uso strumenti informatici	60.000	60.000	-
Rimborsi per consumi (utenze)	57.155	29.507	27.648
Risarcimento danni	36.635	21.297	15.337
Servizi alle imprese	35.779	35.348	431
Rimborso spese partecipazione fiere ed eventi	33.213	24.384	8.829
Altri ricavi e rimborsi	25.406	33.965	-8.559
Sopravvenienze attive da gestione ordinaria	17.873	3.562	14.311
Sanzioni regolamento di mercato	7.950	5.948	2.002
Rimborso spese registrazione contratti	1.641	1.811	-170
Altri ricavi e proventi	-	2.892	-2.892
Totale	1.848.444	893.218	955.226

Le principali variazioni in aumento di complessivi Euro 955.226 sono relative per Euro 700.000 all'atto di proroga di durata di proprietà superficiaria dei lastrici solari degli impianti fotovoltaici delle società Unendo come da atto notarile Notaio Rossi N. 94068 Fascicolo N. 43801 del 4-12-2025, per Euro 122.629 a maggiori fatturazioni per spese condominiali e per Euro 75.660 a maggiori contributi in conto esercizio. La contabilizzazione dei ricavi per l'impianto fotovoltaico nel conto economico 2025 è giustificata dal fatto che il cliente ha ottenuto tutti i benefici derivanti dall'uso del bene, senza che si rendano necessarie ulteriori attività da parte della Società.

11. PROVENTI FINANZIARI (ART. 2427 CO. 1 N. 11)

Gli Altri proventi finanziari sono così costituiti:

16b) da titoli: l'importo è costituito per Euro 330.633 dai proventi di gestione del Fondo PAI Comparto B per le quote di classe B1 di cui CAAB detiene il 24,49%. Gli ulteriori proventi di Euro 616 derivano da dividendi incassati da Emilbanca.

16d) da altri: l'importo, per complessivi Euro 37.473 è riferito ad interessi attivi su c/c bancari.

12. INTERESSI PASSIVI E ALTRI ONERI FINANZIARI (ART. 2427 CO. 1 N. 12)

Gli interessi e altri oneri finanziari per complessivi Euro 269.344 attengono principalmente a:

INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI	31-12-2025	31-12-2024	Variazioni
Interessi passivi su mutui e finanziamenti	191.803	204.296	-12.493
Interessi passivi Comune di Bologna	0	0	0
Commissioni bancarie affidamenti e istruttoria fidi	74.669	13.346	61.323
Minusvalenza indeduc. cessione partecip.	0	3.684	-3.684
Interessi su depositi cauzionali ricevuti	2.872	2.579	293
Totale	269.344	223.906	45.439

13. ELEMENTI DI RICAVO O COSTO DI ENTITÀ O NATURA ECCEZIONALE (ART. 2427 CO. 1 N. 13)

Non sono presenti.

14. IMPOSTE ANTICIPATE E DIFFERITE (ART. 2427 CO. 1 N. 14)

Le imposte anticipate iscritte in bilancio sono relative a differenze temporanee rilevate tra il reddito imponibile e l'utile prima delle imposte e così iscritte in quanto si prevedono futuri redditi imponibili sufficienti a "riassorbire" le differenze temporanee sottoindicate nell'arco temporale considerato. Alla luce dei risultati realizzati negli esercizi precedenti, confermato dal risultato dell'esercizio 2025 e di quelli previsti e prevedibili per gli esercizi futuri, gli Amministratori hanno la ragionevole certezza di potere recuperare le imposte anticipate accantonate con gli utili fiscali futuri. Per ciascuno dei componenti sottoindicati, le imposte anticipate e differite sono state stanziare con un'aliquota IRES del 24% e un'aliquota IRAP del 3,90%.

IMPOSTE ANTICIPATE

Descriz.var. temporanea	Valenza Ires/Irap	Valore residuo es. prec.	Aliquota	Credito imposte anticipate es. prec.	Incremento anno	Drecremento anno	Valore residuo es. corrente	Acc.to Imposte es. corrente	Sorno Imposte es. corrente	Credito imposte anticipate es. corrente
Costi per servizi ded.es.succ.	Ires	10.450	24,00%	2.508	11.000	11.000	10.450	2.640	2.640	2.508
Ammortamenti ded.es.succ.	Ires	6.667	24,00%	1.600	-	1.111	5.556	0	267	1.333
Ammortamenti ded.es.succ.	Irap	6.667	3,90%	260	-	1.111	5.556	0	43	217
Fondo rischi e oneri su imm.fin.	Ires	264.455	24,00%	63.469	-	-	264.455	0	0	63.469
Altri fondi rischi ed oneri	Ires	143.898	24,00%	34.536	716.498	143.898	716.498	171.960	34.536	171.960
Altri fondi rischi ed oneri	Irap	128.386	3,90%	5.007	-	128.386	0	0	5.007	0
F.do svalutazione crediti ded.es.succ.	Ires	47.720	24,00%	11.453	5.554	7.997	45.277	1.685	1.919	11.219
Interessi passivi ded.es.succ.	Ires	777.485	24,00%	186.596	-	267.958	509.527	0	64.310	122.286
Totale				305.429				176.285	108.722	372.922

Non vi sono imposte differite rilevate a bilancio al 31-12-2025.

15. NUMERO MEDIO DI DIPENDENTI RIPARTITI PER CATEGORIA (ART. 2427 CO. 1 N. 15)

L'organico medio (con contratti a tempo determinato e indeterminato) relativo all'esercizio 2025 risulta così composto:

Dirigenti	Quadri	Impiegati	Totale
1,90	3,00	11,92	16,82

16. COMPENSI E CREDITI CONCESSI AGLI AMMINISTRATORI E AI SINDACI (ART. 2427 CO. 1 N. 16)

L'Assemblea dei Soci nomina i membri del Collegio Sindacale e ne determina il compenso come da art. 29 dello Statuto.

L'Assemblea dei Soci con delibera del 13 luglio 2023 ha nominato i membri del Collegio Sindacale per il triennio 2023-2025 e ne ha determinato i compensi nell'importo forfettario di Euro 8.000,00 annui ad ogni Sindaco, oltre a rimborsi spese esplicitamente e adeguatamente documentati, con la maggiorazione del 50% del compenso al Presidente del Collegio Sindacale. Il Collegio Sindacale di CAAB svolge anche l'attività di Organismo di Vigilanza ex D.Lgs 231/2001 e per tale attività percepisce un ulteriore compenso pari ad Euro 1.730,00 annui, maggiorati del 50% per il componente che assolve le funzioni di Presidente. I compensi ai membri del Collegio Sindacale ammontano pertanto ad Euro 28.000 oltre ad Euro 6.055 complessivi per l'attività di Organismo di Vigilanza ex D.Lgs. 231/2001.

I compensi ai membri del Consiglio di Amministrazione di competenza dell'esercizio 2025 sono stati fissati con delibera di nomina del 16 luglio 2025 in complessivi euro 43.000.

I compensi annui deliberati dall'Assemblea dei Soci sono onnicomprensivi, rispettano i limiti stabiliti dal comma 6 dell'art. 11 del TUSP e consistono in Euro 35.000 per il Presidente, Marco Marcatili, ed Euro 4.000 per i Consiglieri Massimo Zucchini e Giada Grandi.

Si comunica che non vengono corrisposti ad Amministratori e Sindaci gettoni di presenza e pertanto il compenso ammonta a quanto deliberato dall'Assemblea dei Soci sopra riportato.

Si segnala, infine, che la Società non ha concesso anticipazioni e crediti ad Amministratori e Sindaci.

16-BIS. CORRISPETTIVI SPETTANTI AI REVISORI LEGALI (ART. 2427 CO. 1 N. 16-BIS)

L'incarico è stato attribuito dall'Assemblea dei Soci del 16 luglio 2025, per il triennio 2025-2027, a PricewaterhouseCoopers Spa, con sede a Milano in piazza Tre torri 2 e il Responsabile della revisione per il presente bilancio è il dott. Roberto Sollevanti. I compensi spettanti al Revisore Legale per l'attività di revisione contabile ammontano, per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 ad Euro 11.000 e sono riferiti all'attività di revisione e controllo contabile di bilancio e alle asseverazioni dei crediti e debiti nei confronti dei soci pubblici. Le asseverazioni sono formulate ai sensi del D.Lgs 118 del 23-06-2017 art. 11 comma 6 lettera j).

Nell'esercizio 2025 il Revisore non ha fornito alcuna prestazione di servizio e/o consulenza ulteriore rispetto alla revisione dei conti e al controllo contabile.

17. COMPOSIZIONE DEL CAPITALE SOCIALE (ART. 2427 CO. 1 N. 17)

Il capitale sociale ammonta ad Euro 51.941.871,31 ed è suddiviso in 18.098.213 azioni del valore nominale di Euro 2,87.

18. AZIONI DI GODIMENTO, OBBLIGAZIONI CONVERTIBILI E TITOLI SIMILARI (ART. 2427 CO. 1 N. 18)

Tutte le azioni emesse sono ordinarie. Non sussistono, inoltre, prestiti obbligazionari in corso o titoli similari.

19. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI (ART. 2427 CO. 1 N. 19)

La Società non ha emesso strumenti finanziari diversi dalle azioni.

La Società durante l'anno 2019 ha acquistato uno strumento finanziario derivato su tassi di interesse finalizzato alla copertura del rischio di tasso collegato ad un finanziamento bancario a medio/lungo termine. Il derivato acquistato consente di ricevere dalla banca il differenziale positivo (se presente) tra il tasso variabile di mercato (EURIBOR a 6 mesi) e il livello di soglia del tasso Strike Cap fissato nel contratto derivato (0,28%). Qualora non ci sia un differenziale positivo non verrà invece regolato alcun differenziale.

Essendo al 31-12-2025 il tasso variabile maggiore del tasso Strike Cap la Società ha incassato il differenziale positivo, pari alla differenza positiva tra l'importo nozionale e il tasso variabile e il prodotto tra l'importo nozionale e il tasso Strike Cap.

19-BIS. FINANZIAMENTO DEI SOCI (ART. 2427 CO. 1 N. 19-BIS)

Non sussistono.

20. PATRIMONI DESTINATI AD UNO SPECIFICO AFFARE (ART. 2427 CO. 1 N. 20)

Non sussistono.

21. PROVENTI DEI FINANZIAMENTI DESTINATI AD UNO SPECIFICO AFFARE (ART. 2427 CO. 1 N. 21)

Non sussistono.

22. CONTRATTI DI LEASING FINANZIARIO (ART. 2427 CO. 1 N. 22)

La Società non ha in essere alcun contratto di leasing finanziario.

22. BIS. OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE (ART. 2427 CO. 1 N. 22-BIS)

La Società non ha effettuato operazioni con parti correlate (nell'accezione prevista dall'art. 2427 comma 2 del Codice Civile) per importi di rilievo o a condizioni che si discostano da quelle di mercato.

22. TER. OPERAZIONI FUORI BILANCIO (ART. 2427 CO. 1 N. 22-TER)

Non si evidenziano accordi fuori bilancio tali per cui possano esporre la Società a rischi o generare per gli stessi benefici significativi.

22. QUATER. FATTI DI RILIEVO AVVENUTI

DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO (ART. 2427 CO. 1 N. 22-QUATER)

Successivamente alla chiusura dell'esercizio, la Società, in considerazione dei ritardi nell'erogazione dell'anticipazione contrattuale relativa al contributo PNRR, riferito al progetto "Rifunzionalizzazione logistica, ampliamento, riduzione degli impatti ambientali e digitalizzazione del Centro Agro Alimentare di Bologna" e della necessità di completare gli investimenti entro il termine del 30 giugno 2026, ha richiesto al Comune di Bologna, Socio di maggioranza, un'anticipazione infruttifera di tesoreria ai sensi dell'art. 222 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i., per complessivi Euro 4.000.000.

La richiesta è finalizzata a fronteggiare esigenze temporanee di liquidità, connesse al regolare avanzamento degli interventi programmati. L'importo è ritenuto recuperabile mediante le erogazioni previste sugli stati di avanzamento lavori e in sede di collaudo finale, con integrale restituzione al Comune di Bologna previsto entro il 15 dicembre 2026.

22. QUINQUES. NOME E SEDE LEGALE DELL'IMPRESA CHE REDIGE IL BILANCIO

CONSOLIDATO DELL'INSIEME PIÙ GRANDE E PIÙ PICCOLO DI IMPRESE DI CUI L'IMPRESA

FA PARTE (ART. 2427 CO. 1 N. 22-QUINQUES E N. 22-SEXIES)

La Società per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 rientra nel periodo di consolidamento previsto dalla controllante Comune di Bologna. Non vi sono altri Soci che includono la Società in un consolidato.

22. SEPTIES. PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEGLI UTILI

O DI COPERTURA DELLE PERDITE (ART. 2427 CO. 1 N. 22-SEPTIES)

Gli Amministratori propongono di destinare l'utile d'esercizio di Euro 619.052 come segue:

- Euro 30.953 a Riserva legale, pari al 5% dell'utile di esercizio conseguito;
- Euro 588.099 a Riserva di utili indisponibili ex art. 1 co. 66 L. 199/2025.

APPENDICE

Ai fini di una completa informativa di bilancio, gli Amministratori ritengono opportuno fornire le seguenti informazioni complementari.

RIPARTIZIONE DEI COSTI

B) COSTI DELLA PRODUZIONE (Euro 5.893.554)

B6. Le spese per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci, si riferiscono a spese per cancelleria, stampati e materiale vario per i servizi e ammontano a complessivi Euro 20.453 come di seguito dettagliato:

SPESE PER MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI	31-12-2025	31-12-2024	Variazioni
Cancelleria e stampati amministrativi	14.852	7.603	7.249
Materiale accessi	5.473	6.613	-1.141
Materiale di consumo e varie	128	758	-630
Totale	20.453	14.974	5.479

B7. Le spese per servizi ammontano ad Euro 1.706.762 e riguardano:

SPESE PER SERVIZI	31-12-2025	31-12-2024	Variazioni
Spese pulizia e smaltimento dei rifiuti	352.035	317.916	34.119
Spese per servizio di vigilanza e controllo accessi	254.200	252.409	1.791
Spese per utenze e servizi	218.621	169.375	49.246
Spese commerciali, rappresentanza e convegni	203.476	168.306	35.170
Spese necessarie alla gestione ordinaria (rimborsi spese, trasporti, generali ecc.)	172.227	198.316	-26.089
Consulenze tecniche, legali, amministrative, fiscali	165.945	167.997	-2.052
Manutenzioni macchinari e attrezzature informatiche/telematiche	99.575	100.486	-911
Manutenzioni ordinarie impianti e fabbricato	62.254	91.197	-28.943
Emolumenti Consiglio di amministrazione	48.915	48.600	315
Assicurazioni varie	37.863	36.753	1.110
Emolumenti Collegio Sindacale e rimborsi	35.417	35.417	0
Assicurazioni rischi industriali	22.848	20.122	2.726
Spese servizi alle imprese e doganali	22.386	22.140	246
Società di Revisione	11.000	11.000	-
Totale	1.706.762	1.640.034	66.729

La variazione in aumento di Euro 66.729 è il risultato di una serie di differenze di diverso segno dovute principalmente:

- per Euro 49.246 in aumento per maggiori spese per energia elettrica ed acqua;
- per Euro 35.170 in aumento per maggiori spese per eventi, fiere e convegni;
- per Euro 34.119 in aumento per maggiori costi di smaltimento rifiuti;
- per Euro 26.089 in diminuzione per il contenimento dei costi per rimborsi viaggio e trasporti;
- per Euro 28.943 in diminuzione per minori spese di manutenzione ordinaria.

B8. Le spese per godimento di beni di terzi ammontano ad Euro 1.509.319, in aumento rispetto al 2024 come previsto dalla rideterminazione del canone di usufrutto in relazione al Il diritto di usufrutto stipulato fino al 31-12-2035.

L'importo è articolato come segue:

COSTI PER GODIMENTO BENI DI TERZI	31-12-2025	31-12-2024	Variazioni
Usufrutto Comparto B	1.498.299	1.237.703	260.596
Noleggi diversi (estintori apparati telefonici)	435	434	1
Hosting sito web e Licenze d'Uso	10.585	9.672	914
Totale	1.509.319	1.247.809	261.510

B9. Le spese per il personale, per complessivi Euro 1.456.916 attengono a stipendi e oneri accessori relativi al personale impiegato nell'azienda: rispetto al precedente esercizio si rileva un aumento di Euro 72.141, relativo al personale impiegato per lo sviluppo dei progetti del PNRR di cui la Società è risultata aggiudicataria per Euro 10.107.000. L'organico al 31-12-2025 consta di 16 unità.

B10. Gli ammortamenti e le svalutazioni, di complessivi Euro 388.266 sono così dettagliati:

AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	31-12-2025	31-12-2024	Variazioni
Amm. delle immobilizzazioni immateriali	75.923	75.771	152
Amm. delle immobilizzazioni materiali	302.058	303.714	-1.657
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			0
Svalut. crediti compresi nell'attivo circolante	10.285	40.054	-29.769
Totale	388.266	419.540	-31.274

B13. Gli altri accantonamenti, esposti per complessivi Euro 682.194 sono relativi a rischi, oneri o debiti di natura determinata e di esistenza probabile o già certa alla data di chiusura del bilancio ma dei quali, alla data stessa, sono indeterminati o l'importo o la data di manifestazione.

B14. Gli oneri diversi di gestione, esposti per complessivi Euro 129.644 sono di poco inferiori rispetto al 2024 e risultano così dettagliati:

ONERI DIVERSI DI GESTIONE	31-12-2025	31-12-2024	Variazioni
Imposta comunale immobili (I.M.U.)	54.414	57.086	-2.672
Contributi associativi	25.722	25.606	116
Erogazioni liberali e omaggi	15.411	17.435	-2.023
Imposta di Bollo Fondo PAI	14.000	14.000	-
Tassa raccolta rifiuti urbani	4.107	4.101	6,00
Altri costi minori	3.507	5.345	-1.838
Imposta doganale, diritti licenza imp. Fotovoltaico, attest. prest.energ.	3.360	2.859	501
Altre imposte e tasse deducibili	2.674	100	2.574
Sopravvenienze passive	2.651	3.518	-867
Tributi Consorzio Bonifica Renana	2.153	1.992	161
Tassa Società e vidimazione annuale	949	1.218	-269
Imposta comunale passi carrai	525	525	0
Valori bollati, depositi e certificati CCIAA	169	150	19
Minusvalenza da alienazione Cespiti	0	0	0
Totale	129.644	133.935	-4.292

IMPOSTE

Lo stanziamento dell'anno, a debito di Euro 257.776, è costituito dalle imposte di competenza dell'esercizio, nonché dall'effetto degli accantonamenti e degli utilizzi delle imposte anticipate e delle imposte differite. La composizione delle imposte a carico dell'esercizio, iscritte nel conto economico, è la seguente:

Descrizione	31-12-2025	31-12-2024
Ires dell'esercizio	263.976	209.529
Irap dell'esercizio	61.456	38.654
Totale Imposte Correnti	325.432	248.183
Imposte anticipate (acc.to)	-175.933	-51.114
Imposte anticipate (storno)	108.276	61.489
Imposte differite (acc.to)	0	0
Imposte differite (storno)	0	-23.810
Totale Imposte differite e anticipate	-67.656	-13.435
Totale imposte	257.776	234.748

A seguire la tabella di riconciliazione tra l'onere fiscale teorico ed effettivo:

Riconciliazione IRES	31-12-2025	31-12-2024
Risultato prima delle imposte	876.826	560.320
Onere fiscale teorico (aliquota 24%)	210.438	134.477
Differenze temporanee imponibili in esercizi successivi	0	0
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	733.052	192.114
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	-431.965	-148.690
Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi	-78.014	269.295
Imponibile fiscale	1.099.900	873.039
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio	263.976	209.529
Riconciliazione IRAP	31-12-2025	31-12-2024
Differenza tra valore e costi della produzione	777.448	625.217
Costi non rilevanti ai fini IRAP	2.149.395	1.593.447
TOTALE	2.926.843	2.218.665
Onere fiscale teorico (aliquota 3,90%)	114.147	86.528
Differenze temporanee imponibili in esercizi successivi	0	0
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	0	128.386
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	-129.497	-51.111
Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi	73.126	-32.841
Deduzioni dalla base imponibile	-1.294.671	-1.271.975
Imponibile IRAP	1.575.801	991.124
IRAP corrente per l'esercizio	61.456	38.654

CONFLITTO RUSSIA UCRAINA E MEDIORIENTE

In relazione al conflitto fra la Russia e l'Ucraina e al conflitto in Medio Oriente, si precisa che la società non opera né sul mercato russo e ucraino né in quello in Medio Oriente, non subisce quindi conseguenze dirette dai conflitti se non, come tutti, gli effetti dell'aumento dei costi delle materie prime, tra cui anche l'energia ed il gas. La società si è adoperata per mitigarli nel limite del possibile.

INFORMAZIONI RELATIVE ALLA DIREZIONE E COORDINAMENTO DELLA SOCIETÀ

Segnaliamo che la Società è soggetta alla direzione e coordinamento del Comune di Bologna, che detiene circa l'80% del capitale sociale. L'attività di direzione e coordinamento esercitata dal Comune di Bologna non ha sortito effetti sulla definizione contrattuale delle operazioni poste in essere, considerato che i prezzi, i tassi e le commissioni sono in linea con quelli praticati sul mercato tra società non collegate

Ai sensi dell'art. 2497-bis co 4 del Codice Civile, si fornisce di seguito un prospetto riepilogativo dei dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato del **Comune di Bologna**:

STATO PATRIMONIALE	31-12-2025	31-12-2024
ATTIVO		
A) CREDITI VERSO STATO ED ALTRE AMM.NI PUBBLICHE PARTEC.	–	–
B) IMMOBILIZZAZIONI	3.501.964.453	3.193.720.613
C) ATTIVO CIRCOLANTE	689.105.886	670.737.932
D) RATEI E RISCONTI	3.000.000	2.500.000
TOTALE ATTIVO	4.194.070.340	3.866.958.546
PASSIVO		
A) PATRIMONIO NETTO	3.128.588.878	3.076.469.957
B) FONDI PER RISCHI ED ONERI	85.750.880	46.860.868
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO SUBORDINATO	0	0
D) DEBITI	255.061.079	293.502.432
E) RATEI E RISCONTI	724.669.502	450.125.289
TOTALE PASSIVO	4.194.070.340	3.866.958.546
CONTI D'ORDINE	231.287.501	254.334.554
CONTO ECONOMICO		
A) PROVENTI DELLA GESTIONE	784.045.334	729.638.621
B) COSTI DELLA GESTIONE	797.695.869	721.749.715
RISULTATO DELLA GESTIONE (A-B)	-13.650.536	7.888.906
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI	22.883.929	21.746.538
D) RETT.VALORE ATT.FINANZIARIE	-1.930.216	-5.740.339
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	28.560.718	28.024.618
IMPOSTE	-7.165.523	-7.923.170
RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO	28.698.371	43.996.553

I dati essenziali della controllante, esposti nel prospetto riepilogativo richiesto dall'art. 2497 bis del Codice Civile, sono stati estratti dal relativo bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025. Per una adeguata e completa comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria del Comune di Bologna al 31 dicembre 2025, nonché del risultato economico conseguito nell'esercizio chiuso a tale data, si rinvia alla lettura del bilancio che, corredato della relazione della società di revisione, è disponibile nelle forme e nei modi previsti dalla legge.

MISURE DI TRASPARENZA NEL SISTEMA DELLE EROGAZIONI PUBBLICHE

LEGGE ANNUALE SUL MERCATO E LA CONCORRENZA (ART. 1, C. 125 E SS. L. 4.08.2017, N. 124)

L'art. 1 comma 125 – 129 della L. 4.8.2017 n. 124 (legge annuale per il mercato e la concorrenza) prevede una serie di obblighi di trasparenza in capo ai soggetti che percepiscono erogazioni pubbliche.

La disposizione, già oggetto di numerosi interventi normativi, è stata nuovamente modificata dalla L.160/2024, che ha introdotto un'ulteriore semplificazione in merito alle modalità di adempimento, in specie in riferimento alle erogazioni indicate nel Registro Nazionale degli aiuti di Stato, che non debbono più essere riportate nella presente informativa della Nota Integrativa.

Gli obblighi di informativa riguardano sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, in denaro o in natura, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria e riguardano gli importi effettivamente erogati nell'anno.

Di seguito vengono fornite le informazioni richieste dalla normativa per l'anno 2025 della Società e il dettaglio dei contributi in essere.

Soggetto erogante	Contributo ricevuto nel 2025	Progetto
Urban Mobility Kic	20.372,50	H2TOW
Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia per conto di CINEA	158.159,93	HOLOGISTICS
Voucher CCIAA tirocini ITS	5.000,00	
TOTALE	183.532,43	

PROGETTI EUROPEI IN ESSERE:

H2 TOW: Il contributo è erogato dalla Urban Mobility Kic, ente europeo dell'EIT (European Institute of Innovation&Technologies). Il progetto ha riguardato lo sviluppo di un retrofit kit per convertire ad idrogeno trattori da traino a trazione elettrica. Il ruolo di CAAB è stato di ospitare e utilizzare il trattore ad idrogeno sviluppato dal progetto, così da poterne testare l'efficacia e gli eventuali limiti. Il contributo è di Euro 44.809,03 erogato per Euro 20.372,50 nel 2025 e per i restanti 24.436,53 ad inizio 2026.

HOLOGISTICS: Il contributo è erogato dall'Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia per conto dell'ente europeo CINEA. Il progetto, della durata di 42 mesi (da luglio 2025 a dicembre 2028) prevede la partecipazione di 25 partner da diversi Paesi Europei che svilupperanno 12 nuove innovazioni nel campo della logistica. Il ruolo di Caab è di essere il luogo dove avverrà la dimostrazione di due di queste innovazioni, una riguarderà dei nuovi contenitori in plastica riutilizzabili sviluppati da CPR e che verranno utilizzati all'interno del Mercato dal concessionario Agribologna. Questi contenitori integreranno soluzioni rfid e/o iot per tenere tracciamento della merce. L'altra, sviluppata da Unimore, si concentrerà sull'ottimizzazione di una flotta di veicoli elettrici in condivisione e sfrutterà le colonnine di ricarica beneficiando così di Vostri precedenti progetti. Il contributo è stimato per Euro 327.250 erogato per Euro 158.159,93 nel 2025 e per la restante parte in tre tranches previste negli anni 2027, 2028 e 2029.

CARMINE (Climate Resilient Development Pathways in Metropolitan Regions of Europe): il contributo è erogato da Meteoro per conto di CINEA (European Climate, Infrastructure and Environment Executive Agency) e il progetto mira a supportare le Regioni metropolitane europee nello sviluppo di strategie di adattamento e mitigazione ai cambiamenti climatici, attraverso strumenti digitali, modelli climatici avanzati e il coinvolgimento degli stakeholder locali. All'interno del progetto CAAB è coinvolto nelle attività d'ingaggio degli stakeholder locali e nelle sperimentazioni di casi studio (Living Labs). Il contributo è di Euro 99.967,50 erogato per Euro 48.314,05 nel 2024, per Euro 36.657,90 verrà erogato nel 2026 e il saldo di Euro 14.995,55 è previsto nei primi mesi del 2027.

PROGETTI REGIONALI

BANDO DELLA REGIONE EMILIA ROMAGNA PER LA CONCESSIONE DI CONTRIBUTI AI CENTRI AGROALIMENTARI DELL'EMILIA ROMAGNA (DGR 807/2024 E DGR 16010/2024):

Con determinazione dirigenziale n.27771 del 19-12-2024 la Regione Emilia-Romagna ha assegnato alla Rete Emilia-Romagna Mercati, di cui la Società fa parte unitamente ai Mercati di Rimini, Parma e Cesena, il contributo complessivo di Euro 200.000 relativo al Progetto Operativo per l'annualità 2024, così ripartito: Euro 140.000 per la linea di azione "Azioni di promozione e sviluppo sui mercati internazionali" e Euro 60.000 per la linea di azione "Logistica solidale". In data 21-11-2025 la Regione Emilia-Romagna in relazione alla prima linea di azione ha liquidato l'importo netto di Euro 134.400 alla Rete Emilia-Romagna Mercati. Quest'ultima ha poi distribuito il contributo tra i facenti parte alla Rete e il Caab ha ricevuto in data 05-12-2025 Euro 33.019,67. Tale contributo è stato inserito in bilancio a decremento dei costi sostenuti per il progetto. Per quanto attiene la seconda linea di azione l'erogazione è avvenuta in data 11-12-2025 per Euro 57.600 (netti) e la distribuzione ai Centri è avvenuta in data 19-01-2026 per la quota unitaria di Euro 7.500.

PNRR

PNRR-M2C1 inv. 2.1. – progetto di rifunionalizzazione logistica, ampliamento, riduzione degli impatti ambientali e digitalizzazione del Centro Agroalimentare di Bologna: la Società si è aggiudicata nel 2022 un contributo a fondo perduto di Euro 10 milioni su un progetto di investimento di complessivi Euro 10.106.963 da completarsi entro il 30-06-2026. Nel 2024 la Società ha ricevuto l'anticipazione contrattuale prevista e l'investimento è in corso di realizzazione.

In ottemperanza all'obbligo di trasparenza, si segnala che non sono state ricevute, oltre a quelle sopra indicate, altre sovvenzioni contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere da pubbliche amministrazioni nel corso del 2025, ad eccezione di quanto riportato nel Registro Nazionale degli Aiuti di Stato.

CONCLUSIONI

Tutti i punti non commentati o non trattati attengono a casi che non ricorrono nella nostra Società o la cui informativa specifica è già riportata in altri punti e/o parti della presente Nota Integrativa e/o del Bilancio e/o della Relazione sulla Gestione, ovvero se fornita, non risulterebbe significativa ai fini della valutazione del Bilancio in commento.

Si ribadisce che i criteri di valutazione qui esposti sono conformi alla normativa civilistica e le risultanze del Bilancio corrispondono alle scritture contabili tenute in ottemperanza alle norme vigenti. La presente Nota Integrativa, così come l'intero Bilancio di cui è parte integrante, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Società ed il risultato economico dell'esercizio.



La Nota Integrativa è stata redatta e i valori di Bilancio sono stati esposti nella stessa, così come richiesti dall'art. 2427 del Codice Civile, nel rispetto al principio della chiarezza di cui all'art. 2423 del Codice Civile.

Per le altre informazioni attinenti alla situazione della Società e l'andamento e il risultato della gestione si rimanda alla Relazione sulla gestione.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Dr. Marco Marcatili

RELAZIONE
del COLLEGIO
SINDACALE
all'ASSEMBLEA dei
SOCI REDATTA
ai SENSI
dell'ART. 2429,
COMMA 2,
CODICE CIVILE

All'Assemblea degli azionisti della società
CENTRO AGRO-ALIMENTARE DI BOLOGNA
C.A.A.B S.P.A.

Signori Azionisti

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli Esperti contabili.

Di tale attività e dei risultati conseguiti Vi portiamo a conoscenza con la presente relazione. È stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio della società CENTRO AGRO-ALIMENTARE DI BOLOGNA C.A.A.B S.P.A. al 31-12-2025, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un risultato d'esercizio positivo di Euro 619.052.

Il bilancio è stato messo a nostra disposizione in data 11 Giugno 2026 avendo il Collegio Sindacale nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 28 Maggio 2026 rinunciato, all'unanimità dei suoi componenti, al termine di quindici giorni previsto dall'art. 2429, comma 1, e comunque in tempo utile affinché tali documenti siano depositati presso la sede della società corredati dalla presente relazione. Il Collegio sindacale non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste nella Norma 3.8. delle "Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate" consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto. La verifica della rispondenza ai dati contabili spetta, infatti, all'incaricato della revisione legale quale responsabile del giu-

giudizio professionale sul bilancio di esercizio, ai sensi dell'art. 14 D.Lgs 27 gennaio 2010, n. 39. Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti Pricewaterhousecoopers – PWC SPA, ci ha consegnato la propria relazione datata 12 Giugno 2026, con un giudizio senza modifica sul bilancio 2025.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio d'esercizio al 31-12-2025 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della Vostra Società oltre a essere stato redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione.

1) ATTIVITÀ DI VIGILANZA AI SENSI DEGLI ARTT. 2403 E SS. CODICE CIVILE

Il Collegio Sindacale nel corso dell'esercizio 2025 ha svolto le attività di cui all'art. 2403 e ss. Codice Civile.

Le attività svolte dal Collegio Sindacale hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio durante il quale sono state regolarmente svolte le riunioni di cui all'art. 2404 Codice Civile: di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione unanime. Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza degli assetti organizzativi, del sistema amministrativo e contabile sul loro concreto funzionamento.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei Soci ed alle riunioni del Consiglio di amministrazione e, ci siamo incontrati con il Direttore Generale e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio Sociale. Abbiamo acquisito dall'organo amministrativo anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società anche in ordine ai fattori di rischio e sulle incertezze significative relative alla continuità aziendale, e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Con riferimento all'art. 6 comma 2 e 3 del D.Lgs. 175/2016 "Testo Unico in materia di Società a partecipazione pubblica", considerato il sistema di controllo interno adottato, il Consiglio di Amministrazione ha avviato un programma di valutazione del rischio di crisi aziendale con il monitoraggio dei principali indicatori economici, finanziari e patrimoniali, ed ha adottato degli indicatori per dare una rappresentazione prospettica dei rischi della Società per misurare gli squilibri di carattere reddituale, patrimoniale e finanziario che diano evidenza della sostenibilità dei debiti per almeno i 6 mesi successivi e delle prospettive di continuità aziendale.

Tutti gli indicatori non rientrano nei limiti di allerta per prevenire l'insorgere del rischio di crisi aziendale. La Società, inoltre, monitora periodicamente la situazione finanziaria ed economica e la continuità aziendale controllando la programmazione (budget annuale e piano triennale) e analizzandone gli eventuali scostamenti con particolare attenzione a tre indicatori chiave: (i) redditività, (ii) valutazione degli investimenti immobiliari e (iii) liquidità, sia per l'attività caratteristica che per gli investimenti nel Fondo PAI comparto A.

Nel corso dell'attività di vigilanza abbiamo puntualmente richiamato l'attenzione sull'aspetto finanziario, e sul costante monitoraggio e aggiornamento degli strumenti di gestione finanziaria, viste le previsioni dell'art. 2086 Codice Civile che pone a carico degli Amministratori l'obbligo di dotare la società di assetti organizzativi adeguati anche con riferimento alla verifica dell'emersione di segnali di crisi.

Relativamente alla valutazione delle quote di partecipazioni detenute dalla Società nel Fondo Immobiliare PAI iscritte nelle immobilizzazioni finanziarie, come riportato in Nota integrativa, ed in merito alla recuperabilità del valore iscritto, oggetto di richiesta di approfondimenti da parte degli Amministratori, a primarie società di consulenza – PRAXI S.p.A. – sul valore del complesso immobiliare del Fondo PAI – Comparto A, – EY Advisory S.p.A. – relativa a eventuali scenari alternativi di rifunzionalizzazione del Comparto. Gli Amministratori hanno confermato, sulla base delle assunzioni adottate e di un concreto piano di sviluppo da porre in essere già nell'esercizio 2026, l'assenza di perdite durevoli di valore relativamente all'investimento nel Fondo PAI Comparto A di Prelios SGR. Tali assunzioni sono state supportate dal Comune di Bologna, Socio di maggioranza che ha formalizzato l'avvio di un processo di ridefinizione urbanistica del quadrante nord-Pilastro, confermando il coinvolgimento di CAAB, generando un impatto positivo per il complesso immobiliare.

Ciò premesso, il Collegio Sindacale raccomanda il perseguimento di criteri di prudenza e di razionalità nella gestione dell'attività caratteristica e sugli investimenti attualmente in essere nel Fondo PAI comparto A, invitando gli Amministratori a continuare a monitorare con attenzione la performance dell'investimento, anche con il supporto di eventuali valutazioni di scenari alternativi in merito al futuro utilizzo degli assets, così come prospettati, al fine di determinare tempestivamente eventuali future perdite durevoli di valore.

Il Collegio sindacale ha svolto la funzione di Organismo di Vigilanza, in base alla delibera del Consiglio di Amministrazione del 17 Luglio 2023, e nell'espletamento dell'attività svolta nel corso del 2025 non sono emerse criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

Con il soggetto incaricato della revisione legale abbiamo scambiato tempestivamente dati e informazioni rilevanti per lo svolgimento della nostra attività di vigilanza.

Abbiamo incontrato lo studio professionale che assiste la società in tema di consulenza contabile e fiscale, su temi di natura tecnica e specifica, relativamente ai contenziosi con l'Agenzia delle Entrate qualificazione catastale IMU- ed accertamento catastale, ed a tal proposito non abbiamo altro da segnalare rispetto a quanto illustrato in nota integrativa, e nella Relazione del Governo Societario, per quanto di nostra conoscenza.

Abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'e-

same dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire. Non sono pervenute denunce dai soci ex art. 2408 Codice Civile.

Non abbiamo presentato denunce al tribunale ex art. 2409 Codice Civile.

Non abbiamo effettuato segnalazioni all'organo amministrativo ai sensi e per gli effetti di cui di cui all'art. 25-octies D.Lgs. 12 gennaio 2019, n. 14. Non abbiamo ricevuto segnalazioni da parte dei creditori pubblici ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-novies D.Lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio sindacale pareri e osservazioni previsti dalla legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

2. OSSERVAZIONI IN ORDINE AL BILANCIO D'ESERCIZIO

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale *"il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società CAAB SPA al 31-12-2025 e 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"*.

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, Codice Civile.

In considerazione dell'espressa previsione statutaria l'assemblea ordinaria per l'approvazione del bilancio è stata convocata entro il maggior termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio.

3. OSSERVAZIONI E PROPOSTE IN ORDINE ALLA APPROVAZIONE DEL BILANCIO

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta e il giudizio espresso nella relazione di revisione rilasciata dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, invitiamo gli azionisti ad approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, così come redatto dagli amministratori.

Il Collegio sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio formulata dagli amministratori nella nota integrativa.

Infine il collegio sindacale ricorda che con l'approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31-12-2025 il proprio mandato è venuto a scadere e, nel ringraziare i Soci per la fiducia accordata e la Società e i suoi Organi per la collaborazione, invita l'Assemblea a provvedere in merito.

Bologna, 12 Giugno 2026

Il Collegio Sindacale

Dott.ssa Maria Angela Conti – Presidente del Collegio Sindacale

Dott. Domenico De Leo – Sindaco effettivo

Dott. Stefano Nannucci – Sindaco effettivo

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'articolo 14 del DLgs 39/2010

Agli Azionisti di
Centro Agro-Alimentare di Bologna SpA

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di Centro Agro-Alimentare di Bologna SpA (la "Società"), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2025, dal conto economico e 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 2025 e 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 e appropriati su cui basare il nostro giudizio.

PricewaterhouseCoopers SpA

Sede legale: **Milano** 20145 Piazza Tre Torri 2 Tel. 02 77851 Fax 02 7785240, Capitale Sociale Euro 6.890.000,00 i.v. C.F. e P.IVA e Reg. Imprese Milano Monza Brianza Lodi 12979880155 Iscritta al n° 119644 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: **Ancona** 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 071 2132311 - **Bari** 70122 Via Abate Gimma 72 Tel. 080 5640211 - **Bergamo** 24121 Largo Belotti 5 Tel. 035 229691 - **Bologna** 40124 Via Luigi Carlo Farini 12 Tel. 051 6186211 - **Brescia** 25121 Viale Duca d'Aosta 28 Tel. 030 3697501 - **Catania** 95129 Corso Italia 302 Tel. 095 7532311 - **Firenze** 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 055 2482811 - **Genova** 16121 Piazza Piccapietra 9 Tel. 010 29041 - **Napoli** 80121 Via del Mille 16 Tel. 081 36181 - **Padova** 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049 873481 - **Palermo** 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091 349737 - **Parma** 43121 Via Pisacane 1B Tel. 0521 275911 - **Pescara** 65127 Piazza Ettore Troilo 8 Tel. 085 4545711 - **Roma** 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06 570251 - **Torino** 10122 Via Santa Maria 11 Tel. 011 556771 - **Trento** 38122 Viale della Costituzione 33 Tel. 0461 237004 - **Treviso** 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422 696911 - **Udine** 33100 Piazza Belloni 9/10 Tel. 0432 25789 - **Varese** 21100 Via Albuzzi 43 Tel. 0332 285039 - **Verona** 37135 Via Francia 21/C Tel. 045 8263001.

www.pwc.com/it

Altri aspetti

Il bilancio d'esercizio di Centro Agro-Alimentare di Bologna SpA per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 è stato sottoposto a revisione contabile da parte di un altro revisore che, in data 14 giugno 2025, ha espresso un giudizio senza modifica su tale bilancio.

La Società, come richiesto dalla legge, ha inserito in nota integrativa i dati essenziali dell'ultimo bilancio della società che esercita su di essa l'attività di direzione e coordinamento. Il giudizio sul bilancio di Centro Agro-Alimentare di Bologna SpA non si estende a tali dati.

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 a 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 e 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 a 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 un'incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare a 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 a 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

Giudizi e dichiarazione ai sensi dell'articolo 14, comma 2, lettere e), e-bis) ed e-ter), del DLgs 39/2010

Gli amministratori della Società sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione di Centro Agro-Alimentare di Bologna SpA al 31 dicembre 2025, 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) 720B al fine di:

- esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio;
- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione;
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di Centro Agro-Alimentare di Bologna SpA al 31 dicembre 2025.

Inoltre, a nostro giudizio, la relazione sulla gestione è redatta in conformità alle norme di legge.



Con riferimento alla dichiarazione di cui all'articolo 14, comma 2, lettera e-ter), del DLgs 39/2010, 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.

Bologna, 12 giugno 2026

PricewaterhouseCoopers SpA

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Roberto Sollevanti'.

Roberto Sollevanti
(Revisore legale)

CAAB
CENTRO
AGRO
ALIMENTARE
BOLOGNA

COMPOSIZIONE
CAPITALE SOCIALE

COMPOSIZIONE CAPITALE SOCIALE

Soci CAAB Spa	N. Azioni	Valore nominale € 2,87	%
1 COMUNE DI BOLOGNA	14.485.819	41.574.300,53	80,040
2 CCIAA DI BOLOGNA	1.370.326	3.932.835,62	7,572
3 REGIONE EMILIA-ROMAGNA	1.107.630	3.178.898,10	6,120
4 UNICREDIT SPA	430.100	1.234.387,00	2,376
5 CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA	279.600	802.452,00	1,545
6 BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA	135.500	388.885,00	0,749
7 CAAB SPA	54.750	157.132,50	0,303
8 DEXIA CRÉDIT LOCAL S.A.	34.700	99.589,00	0,192
9 PARFINCO SPA	20.200	57.974,00	0,112
10 FEDAGROMERCATI ACMO BOLOGNA	19.500	55.965,00	0,108
11 CAVARRETTA HOLDING INTERNATIONAL SRL	12.450	35.731,50	0,069
12 SPREAFICO FRANCESCO E F.LLI SPA	10.000	28.700,00	0,055
13 DI PISA SRL	10.000	28.700,00	0,055
14 EUROFRUT SPA	10.000	28.700,00	0,055
15 CONSORZI AGRARI D'ITALIA SPA	8.700	24.969,00	0,048
16 DE LUCA & CAMPITIELLO SRL	7.200	20.664,00	0,040
17 VERDEFRUTTA SRL	5.000	14.350,00	0,028
18 CENERINI SPA	5.000	14.350,00	0,028
19 ODDO MUTTI SRL	5.000	14.350,00	0,028
20 LOFFREDO STELLA SRL	5.000	14.350,00	0,028
21 LAFFI GIORGIO & C. SRL	5.000	14.350,00	0,028
22 GASPARRI ANTONIO & C. SRL	5.000	14.350,00	0,028
23 GABRIELI SRL	5.000	14.350,00	0,028
24 FRUTTITAL DISTRIBUZIONE SRL	5.000	14.350,00	0,028
25 FRIGOGEL 2 PRIMIZIA SRL	5.000	14.350,00	0,028
26 EREDI AUGUSTO MUTTI SNC	5.000	14.350,00	0,028
27 CONOR SRL	5.000	14.350,00	0,028

continua →

COMPOSIZIONE CAPITALE SOCIALE			
Soci CAAB Spa	N. Azioni	Valore nominale € 2,87	%
28 CAMT SRL	5.000	14.350,00	0,028
29 BEFER FRUIT SRL	5.000	14.350,00	0,028
30 CONFESERCENTI BOLOGNA	4.400	12.628,00	0,024
31 SIA SERVIZI SRL	4.400	12.628,00	0,024
32 ASCOM BOLOGNA	4.400	12.628,00	0,024
33 CONFINDUSTRIA EMILIA AREA CENTRO	4.138	11.876,06	0,023
34 COFAMO	3.700	10.619,00	0,020
35 IMP. PAOLO RANIERI RANDAZZO	2.500	7.175,00	0,014
36 UNIONE AGRICOLTORI BOLOGNA	2.200	6.314,00	0,012
37 SOCIETÀ QUADRIFOGLIO SRL	2.200	6.314,00	0,012
38 RAMBALDI CESARE SAS	2.200	6.314,00	0,012
39 F.LLI CAZZOLA & C. SRL	2.200	6.314,00	0,012
40 B.MORE SOC. COOP.	2.200	6.314,00	0,012
41 CENNI MONARI SNC	2.200	6.314,00	0,012
TOTALE CAPITALE SOTTOSCRITTO	18.098.213	51.941.871,31	100,000

CAAB
CENTRO
AGRO
ALIMENTARE
BOLOGNA

via Paolo Canali 16
40127 Bologna
tel. 051 2860301
fax 051 2860345
e-mail: info@caab.it

Finito di stampare
nel mese di luglio 2026
dalla ITC tipolitografia snc
via Bellini, 18/2
Pianoro, Bologna