

"CENTRO AGRO-ALIMENTARE DI BOLOGNA C.A.A.B. S.P.A."

Sede sociale in Bologna, via Paolo Canali n. 16 - 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

BUDGET 2026

(Importi in Euro)

ATTIVO	DEC 2025	BUDGET 2026
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	9.273	660
4. Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	168	42
5. Avviamento	0	0
6. Immobilizzazioni immateriali in corso	50.390	50.390
7. Altre immobilizzazioni immateriali	877.331	811.015
	937.162	862.107
II. Immobilizzazioni materiali:		
1. Fabbricati	1.942.812	1.854.079
1. Terreni edificabili	12.488.354	12.488.354
1. Fdo Rischì per svalutazione terreni	-6.000.000	-6.000.000
2. Impianti e macchinari	2.192.870	1.218.283
3. Attrezzature industriali e commerciali	51.560	23.209
4. Altri beni materiali	0	0
5. Immobilizzazioni in corso e acconti	1.508.004	10.056.610
	12.183.600	19.640.535
III. Immobilizzazioni finanziarie		
1. Partecipazioni in:		
d. altre	12.910	12.910
2. Crediti		
d. verso altri	4.451.869	3.465
3. Altri titoli	55.088.929	58.838.929
3. F.do svalutazione altri titoli immobilizzati	-11.629.296	-11.629.296
	47.924.412	47.226.008
TOTALE B)	61.045.174	67.728.650
II. Crediti		
1. verso clienti (entro 12 mesi)	896.257	604.944
4 bis. crediti tributari		
a) entro 12 mesi	177.795	176.026
4. verso controllante	44.125	25.000
4 ter. imposte anticipate	372.992	322.992
5. verso altri		
a) entro 12 mesi	128.437	78.764
b) oltre 12 mesi		
	1.619.606	1.207.726
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	944.439	525.254
3. denaro e valori in cassa	11.689	5.000
	956.128	530.254
TOTALE C)	5.575.734	4.737.980
D) RATEI E RISCONTI		
Ratei attivi	3.683	0
Risconti attivi	32.937	30.000
TOTALE D)	36.620	30.000
TOTALE ATTIVO	66.657.528	72.496.630

PASSIVO E NETTO	DEC 2025	BUDGET 2026
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	126.420	157.372
- versamento c/futuro aumento capitale sociale	0	0
- riserva da arrotondamento unità di Euro	-2	3
- riserva per avanzo di fusione	0	0
- Altre riserve	-69.016	-69.016
VIII. Utili Perdite (-) portati a nuovo	-427.582	160.515
IX. Utile Perdita (-) dell'esercizio	619.052	391.263
TOTALE A)	52.190.743	52.582.008
B) FONDI PER RISCHI ED ONERI		
1) Per trattamento di quiescenza e obblighi	0	0
2) Per imposte differite	0	0
3) Altri	1.200.000	1.200.000
TOTALE B)	1.200.000	1.200.000
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	666.628	727.328
TOTALE C)	666.628	727.328
D) DEBITI		
3. debiti v/Soci per finanziamenti	0	0
4. debiti v/banche		
- entro 12 mesi	1.618.300	1.971.440
- oltre 12 mesi	6.121.027	4.149.587
5. debiti verso altri finanziatori	0	0
6. acconti da clienti	975	0
7. debiti verso fornitori		
- entro 12 mesi	1.186.724	798.858
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	102.246	105.851
13. debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	93.994	97.307
14. altri debiti		
- entro 12 mesi	3.053.090	1.267.848
- oltre 12 mesi	219.050	219.050
TOTALE D)	12.395.406	8.609.941
E) RATEI E RISCONTI		
Ratei passivi	201.168	208.259
Risconti passivi	3.583	9.169.094
TOTALE E)	204.751	9.377.353
TOTALE PASSIVO E NETTO	66.657.528	72.496.630

CONTO ECONOMICO	DEC 2025	BUDGET 2026
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1. Ricavi da canoni e da prestazioni	4.822.558	4.885.713
5. Altri ricavi e proventi		
a) contributo c/esercizio	183.532	895.709
b) proventi diversi	1.664.912	903.002
TOTALE A)	6.671.002	6.684.424
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6. Materie prime, sussidiarie, consumo e merci	20.453	20.617
7. Per servizi	1.706.762	1.825.879
8. Per godimento di beni di terzi	1.509.319	1.525.889
9. Per il personale:		
a) salari e stipendi	1.031.319	1.079.519
b) oneri sociali	301.797	304.212
c) trattamento di fine rapporto	93.299	94.046
e) altri costi	30.500	30.500
	1.456.915	1.508.277
10. Ammortamenti e svalutazioni:		
a) amm. delle immobilizzazioni immateriali	75.923	75.055
b) amm. delle immobilizzazioni materiali	302.058	1.141.673
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0
d) svalutazione crediti compresi nell'attivo circolante	10.285	20.000
	388.266	1.236.728
13. Altri accantonamenti	682.194	250.000
14. Oneri diversi di gestione	129.644	130.182
TOTALE B)	5.893.553	6.497.572
DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	777.449	186.852
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
16. Altri proventi finanziari:	0	0
a) proventi da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0	0
b) proventi da titoli	331.249	655.392
c) Proventi finanziari da titoli diversi da partecipazioni iscritti nell'attivo circ	0	0
d) proventi diversi	37.473	40.000
17. interessi e oneri finanziari	269.344	323.296
17-bis utili e perdite su cambi	0	0
TOTALE C) (16 -17)	99.378	372.096
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	0	0
18. rivalutazioni di partecipazioni		
19. svalutazioni di partecipazioni	0	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B # C # D # E)	876.827	558.948
22. Imposte:	-257.775	-167.685
23. UTILE o PERDITA (-) DELL'ESERCIZIO	619.052	391.263

RELAZIONE BUDGET 2026

ATTIVITA' DELL'ESERCIZIO E PRINCIPALI ELEMENTI DI CRITICITA'

Con riferimento alla previsione 2026, il quadro macroeconomico nazionale delineato dai più recenti dati e scenari ISTAT evidenzia per l'economia italiana una crescita moderata, sostenuta prevalentemente dalla domanda interna, con un incremento atteso del PIL pari a circa lo 0,8% e una dinamica dei consumi delle famiglie prevista in progressivo rafforzamento, pur in un contesto ancora caratterizzato da elementi di incertezza sul piano internazionale.

Fonte: elaborazione su dati e scenari ISTAT disponibili nel 2026.

Sempre in chiave previsionale per il 2026, il contesto dei prezzi al consumo si presenta improntato a una dinamica inflattiva complessivamente contenuta ma non priva di oscillazioni, con un deflatore della spesa delle famiglie in rallentamento e con un indice FOI che nei primi mesi del 2026 evidenzia variazioni positive, rilevanti ai fini degli adeguamenti contrattuali e tariffari. Tale andamento costituisce un elemento di riferimento anche per CAAB nella definizione delle previsioni di ricavo e di costo connesse ai rapporti concessori, locativi e ai servizi erogati all'interno del Mercato Ortofrutticolo di Bologna.

In tale scenario si colloca l'attività di CAAB S.p.A., ente gestore del Mercato Ortofrutticolo di Bologna, infrastruttura strategica per la filiera agroalimentare territoriale e per i servizi logistici e commerciali ad essa connessi.

Per l'esercizio 2026 il contesto di riferimento presenta opportunità di consolidamento dell'attività caratteristica, sostenute dalla tenuta della domanda interna e dalla centralità delle filiere alimentari, ma permane un quadro di attenzione legato alla volatilità dei costi energetici, agli effetti dei cambiamenti climatici sulle produzioni ortofrutticole, all'evoluzione dei consumi e alle tensioni geopolitiche che possono incidere sui flussi commerciali e sulla programmazione degli operatori.

Alla luce di tali elementi, la previsione 2026 è stata formulata secondo criteri di prudenza, tenendo conto sia dell'evoluzione attesa del quadro macroeconomico e inflazionistico sia della necessità di preservare la piena funzionalità e competitività della struttura mercatale. In tale ambito, CAAB conferma l'attenzione al rafforzamento del proprio core business, al mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario, al contenimento dei costi di struttura e allo sviluppo di interventi di valorizzazione, innovazione e riqualificazione del Mercato Ortofrutticolo di Bologna, in coerenza con il ruolo della Società quale piattaforma di riferimento per il sistema agroalimentare bolognese e metropolitano.

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 € 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.

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 €

La Società, in considerazione dei ritardi nell'erogazione dell'anticipazione sopra indicati 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.

Evoluzione prevedibile della gestione

L'esercizio 2026 si prevede 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 effetti sui risultati economico-finanziari e patrimoniali degli investimenti, programma gli aspetti finanziari del periodo e monitora il costo dell'energia e delle materie prime.

AGGIORNAMENTO SU CONTENZIOSI IN ESSERE

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€ in data 14.01.2026 in sede di stipula dell'atto notarile di trasferimento quote.

CONFRONTO DEI DATI DI BUDGET 2026 COL BILANCIO 2025

Il Budget 2026 è stato redatto in continuità con i principi ed i criteri degli anni precedenti ed evidenzia un utile netto di Euro 391.263.

In termini **Economici** si mettono a confronto le voci più significative.

Ricavi da canoni e da prestazioni

Ricavi delle vendite e delle prestazioni	31.12.2025	B 31.12.2026	Variazioni
Ricavi per concessioni e locazioni	3.852.728	3.886.591	33.863

Ricavi per ingresso utenti	482.542	497.018	14.476
Ricavi impianto fotovoltaico	363.995	372.930	8.934
Ricavi per servizi e Ricavi Advisory	123.293	129.174	5.881
Totale	4.822.558	4.885.713	63.155

L'importo di Euro 4.885.713 rileva un incremento di Euro 63.155 dovuto all'incremento Istat sui canoni dei contratti in essere e sulle tariffe di ingresso al mercato

Altri Ricavi e Proventi

Altri ricavi e proventi	31.12.2025	B 31.12.2026	Variazioni
Rimborsi oneri condominiali	689.260	627.946	- 61.315
Rimborsi per consumi (utenze)	57.155	57.612	457
Rimborso spese partecipazione fiere ed eventi	33.213	33.479	266
Rimborso spese registrazione contratti	1.641	1.654	13
Uso strumenti informatici	60.000	60.000	-
Servizi alle imprese	35.779	36.065	286
Risarcimento danni	36.635	36.928	293
Sopravvenienze attive da gestione ordinaria	17.873	20.168	2.294
Contributi in conto esercizio	183.532	895.709	712.177
Sanzioni regolamento di mercato	7.950	8.014	64
Altri ricavi e rimborsi	25.406	21.137	- 4.269
Impianto fotovoltaico	700.000	-	700.000
Totale	1.848.444	1.798.711	- 49.733

L'importo complessivo degli altri ricavi e proventi previsto al 31/12/2026, pari a Euro 1.798.711, evidenzia una diminuzione di Euro 49.733 rispetto al dato del 31/12/2025, pari a Euro 1.848.444. Tale variazione è riconducibile principalmente alla contrazione dei rimborsi per oneri condominiali per Euro 61.315 e all'azzeramento del ricavo relativo all'impianto fotovoltaico, per l'estensione del diritto di superficie, che nel 2025 aveva inciso per Euro 700.000. Tali riduzioni risultano solo in parte compensate dall'incremento dei contributi in conto esercizio, pari a Euro 712.177, nonché dai lievi aumenti registrati in alcune voci minori. Nel complesso, la variazione riflette una diversa composizione degli altri ricavi rispetto all'esercizio precedente, con minore incidenza delle componenti straordinarie e maggiore peso dei contributi in conto esercizio, dovuti all'investimento PNRR.

Costi per materie prime, sussidiarie, consumo e merci

Spese per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	31.12.2025	B 31.12.2026	Variazioni
Cancelleria e stampati amministrativi	14.852	14.971	119
Materiale accessi	5.473	5.516	44
Materiale di consumo e varie	128	129	1
Totale	20.453	20.617	164

I costi per materie prime, sussidiarie, consumo e merci si prevedono in linea con l'anno precedente

Spese per servizi

Spese per servizi	31.12.2025	B31.12.2026	Variazioni
Emolumenti Consiglio di amministrazione	48.915	48.600	-315
Emolumenti Collegio Sindacale e rimborsi e ODV	35.417	35.417	0
Società di Revisione	11.000	11.000	0
Consulenze tecniche, legali, amministrative, fiscali	165.945	196.940	30.994
Manutenzioni ordinarie impianti e fabbricati	62.254	99.702	37.448

Manutenzioni macchinari e attrezzature informatiche/telematiche	99.575	100.002	427
Assicurazioni rischi industriali	22.848	22.848	0
Assicurazioni varie	37.863	38.232	369
Spese commerciali, rappresentanza e convegni	203.476	250.103	46.628
Spese servizi alle imprese e doganali	22.386	16.367	-6.019
Spese pulizia e smaltimento dei rifiuti	352.035	340.910	-11.125
Spese per utenze e servizi	218.621	220.392	1.771
Spese per servizio di vigilanza e controllo accessi	254.200	275.193	20.993
Spese necessarie alla gestione ordinaria (trasporti, generali, DPI e sanitizzazioni)	172.227	170.173	-2.054
Totale	1.706.762	1.825.879	119.117

L'incremento di Euro 119.177 è il risultato degli scostamenti in aumento e in diminuzione di cui a seguire si dà evidenza per le voci più significative.

Relativamente alle **consulenze** si fornisce il dettaglio di cui sotto:

Cons. tecniche, legali, amministrative e fiscali	31.12.2025	B31.12.2026	Variazioni
Consulenze di carattere organizzativo ed informatico	27.029	52.000	24.971
Consulenze legali e Notarili	73.307	78.893	5.586
Consulenze amministrative e in materia di lavoro	35.638	35.876	237
Consulenze specialistiche impianti e fabbricati	-	-	-
Consulenze tecniche	13.410	13.517	107
Consulenze per certificazioni	11.569	11.662	93
Consulenza legale in materia di 231/01, Norme anticorruzione e adozione procedure	4.992	4.992	-
Totale	165.945	196.940	30.994

Le spese di consulenza si prevedono in leggero aumento rispetto al 2025 principalmente per i costi che la società dovrà sostenere per l'aggiornamento delle stime degli asset della società, per consulenze legali e notarili e per eventuali nuove attività (es. Mercato delle Erbe).

Relativamente alle **manutenzioni** si fornisce il dettaglio a seguire:

Manut. ord. Impianti e fabbricati	31.12.2025	B 31.12.2026	Variazioni
Manutenzione Strade piazzale segnaletica	14.960	40.080	25.120
Manutenzione sistema antincendio	243	109	- 134
Manutenzione impianto allarme	965	973	8
Manutenzione rampe di carico	440	444	4
Manutenzione impianto fotovoltaico	41.183	46.512	5.329
Manutenzioni edili	4.463	11.585	7.121
Totale	62.254	99.702	37.448

Si prevedono complessivamente in aumento i costi di manutenzione ordinaria necessari per mantenere in stato di efficienza la struttura e il manto stradale.

Relativamente alle **spese commerciali, rappresentanza e convegni** si fornisce il dettaglio di cui sotto:

Spese comm.li, rappresentanza e convegni	31.12.2025	B 31.12.2026	Variazioni
Fiere, convegni e promozioni a supporto dell'attività di Advisory	102.594	128.415	25.821
Spese di rappresentanza	25.763	35.969	10.206
Rassegna stampa, sponsorizzazioni, materiale pubblicitario	75.119	85.720	10.601
Totale	203.476	250.103	46.628

Tali spese si prevedono in aumento per il piano di marketing e comunicazione che l'azienda ha definito per lo sviluppo dell'attività mercatale e per le attività di advisory che per l'anno 2026 vedranno CAAB molto presente sui mercati esteri.

Relativamente alle **spese per la gestione ordinaria** si fornisce il dettaglio a seguire:

Spese necessarie alla gestione ordinaria	31.12.2025	B 31.12.2026	Variazioni
Rimborso spese e viaggi amm.ri e dipendenti	45.115	53.443	8.328
Buoni pasto	24.975	25.174	200
DPI e costi sanitizzazione COVID	205	206	2
Formazione	2.636	2.657	21
Prestazioni varie, costi per danni e costi rifatturati	45.371	49.234	3.863
Trasporti documenti, persone e materiale	13.531	13.639	108
Spese amm.ve varie	40.396	25.820	- 14.576
Totale	172.227	170.173	- 2.054

Le spese per la gestione ordinaria si prevedono in linea con l'anno precedente. Il maggior scostamento in diminuzione (spese amministrative varie) è dovuto alle spese per l'imposta di registro della sentenza di 1° grado relativa al contenzioso con Fedora.

Relativamente alle **utenze** si fornisce il dettaglio di cui sotto:

Spese per utenze e servizi	31.12.2025	B 31.12.2026	Variazioni
Energia Elettrica	110.619	111.503	885
Acqua	62.790	63.293	502
Spese telefoniche	24.684	24.881	197
Canoni vari	20.528	20.715	186
Totale	218.621	220.392	1.771

Le spese per utenze e servizi si prevedono in linea con l'anno precedente.

Spese per godimento beni terzi

Costi per godimento beni di terzi	31.12.2025	B 31.12.2026	Variazioni
Usufrutto Comparto B	1.498.299	1.514.780	16.481
Noleggi diversi (estintori, apparati telefonici)	435	438	3
Hosting sito web e Licenze d'Uso	10.585	10.670	85
Totale	1.509.319	1.525.889	16.569

Le spese per godimento beni terzi vedono un incremento dovuto all'incremento ISTAT sul canone di usufrutto.

Spese per il personale

Costi per il personale	31.12.2025	B 31.12.2026	Variazioni
Salari e stipendi	1.061.819	1.110.019	48.201
Oneri sociali	301.797	304.212	2.414
Trattamento di fine rapporto	93.299	94.046	746
Totale	1.456.916	1.508.277	51.361

Per le **spese per il personale** si prevede un aumento rispetto all'esercizio 2025 di Euro 51.361.

Proventi e oneri finanziari

Si prevede un aumento complessivo di Euro 272.718 dato dai maggiori proventi dal Fondo PAI in incremento per la maggiore quota di proprietà a seguito dell'acquisto delle quota Fedora .

PROVENTI E ONERI FINANZIARI	31.12.2025	B 31.12.2026	Variazioni
------------------------------------	-------------------	---------------------	-------------------

Proventi da titoli	331.249	655.392	324.143
Proventi diversi	37.473	40.000	2.527
Interessi e oneri finanziari	-269.344	-323.296	-53.952
Utili e perdite su cambi	0	0	0
Totale	99.378	372.096	272.718

SPESE DI FUNZIONAMENTO

Il Comune di Bologna con P.G. n. 951109/2025 di approvazione del DUP 2026-2028, ha inviato alla Società l'atto di indirizzo delle spese di funzionamento delle Società in controllo pubblico ai sensi dell'art. 19 comma 5 D. lgs. N. 175/2016 come modificato dal D.lgs. n. 100/2017, che si differenzia rispetto alle annualità precedenti poiché riporta che *"per l'esercizio 2026 la Società dovrà contenere l'ammontare complessivo dei **costi di funzionamento entro la media dei costi del biennio 2023-2024, pari a Euro 3.590.846, arrotondato a Euro 3.590.000**. 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 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 2023-2024, pari all'77%. Potranno essere esclusi i costi dell'intervento finanziato dai fondi PNRR, nonché i maggiori costi collegati a rinnovi del CCNL"*

Le spese di funzionamento nell'esercizio 2026 si prevedono di Euro 3.631.625, in aumento rispetto all'anno 2025 ma in linea a livello percentuale (73%) con quanto previsto dall'atto di indirizzo ricevuto dal Comune di Bologna. Si specifica che dai ricavi sono stati detratti i contributi per il PNRR e dai costi quelli previsti per le consulenze ed il personale relativi al PNRR e al Mercato delle Erbe.

Codifica bilancio CEE	VALORE DELLA PRODUZIONE	2023		2024		2025		B 2026	
		€	%	€	%	€	%	€	%
A1)	Canoni per locazioni e concessioni	3.610.535		3.820.981		3.852.728		3.886.591	
A1)	Ricavi per servizi Marketing e impianto fotovoltaico e altri ricavi	647.754		440.489		487.288		502.104	
A1)	Ricavi per ingresso utenti	453.574		480.213		482.542		497.018	
A1)	TOTALE RICAVI ATTIVITA' CARATTERISTICA	4.711.863		4.741.684		4.822.558		4.885.713	
	di cui rimborsi	-138.342		-264.338		-170.397		-302.798	
A5)	Altri ricavi	873.257		893.218		1.148.444		1.214.096	
	di cui rimborsi	-748.080		-742.385		-896.511		-831.902	
	di cui plusvalenze immobiliari	0		0		0		0	
	VALORE DELLA PRODUZIONE al netto dei rimborsi da operatori del mercato, plusvalenze immobiliari e ricavi prolungamento del diritto di superficie lastrici e contributi PNRR	4.698.699		4.628.179		4.904.094		4.965.109	
Codifica bilancio CEE	COSTI DI FUNZIONAMENTO	2023		2024		2025		B 2026	
		€	% sul Valore Produzione netto	€	% sul Valore Produzione netto	€	% sul Valore Produzione netto	€	% sul Valore Produzione netto
B6)	Costi per materie prime	8.255		14.974		20.453		20.617	
B7)	Costi per servizi	1.528.978		1.640.084		1.706.762		1.825.879	
B8)	Godimento beni di terzi	1.815.546		1.247.809		1.509.319		1.525.889	
B9)	Costi per il personale	1.223.233		1.384.774		1.456.916		1.508.277	
B14)	Oneri diversi di gestione	204.237		133.985		129.644		130.182	
	- IMU/TARI	-65.751		-61.187		-58.521		-58.521	
	Costi di funzionamento rimborsati da operatori del mercato	-886.422		-1.006.723		-1.066.908		-1.134.700	
	Costi per il personale PNRR e Mercato delle Erbe					0		-160.998	
	Costo consulenze Mercato delle Erbe							-25.000	
	TOTALE COSTI FUNZIONAMENTO al netto dei rimborsi da operatori del mercato, IMU, TARI e costi relativi al Mercato delle Erbe e al PNRR	3.828.076	81%	3.353.616	72,5%	3.697.665	75%	3.631.625	73%
Valore medio della produzione nel periodo 2023-2024							CRITERI PROPOSTI PER ANNO 2026	4.668.439	
Livello medio dei costi nel periodo 2023-2024								3.590.846	77%

A seguire il dettaglio delle spese di funzionamento per gli anni 2025 e B2026.

SPESE DI FUNZIONAMENTO		
	A 2025	B 2026
B) Costi della produzione		
6. Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	€ 14.852	€ 14.971
<i>Cancelleria e stampati</i>	€ 14.852	€ 14.971
7. Per servizi	€ 666.972	€ 693.611
<i>Assicurazioni</i>	€ 60.711	€ 61.080
<i>Spese buoni pasto dipendenti</i>	€ 24.975	€ 25.174
<i>Sp.viaggi - trasferte e alberghi dip.ti e organi societari</i>	€ 20.119	€ 28.248
<i>Spese di trasporto</i>	€ 125	€ 126
<i>Spese postali</i>	€ 107	€ 108
<i>Spese di rappresentanza</i>	€ 25.763	€ 35.969
<i>Compenso CDA (inclusi contributi previdenziali)</i>	€ 72.562	€ 72.436
<i>Compensi Collegio Sindacale (inclusi contributi previdenziali) + ODV</i>	€ 35.417	€ 35.417
<i>Compensi Società di Revisione</i>	€ 11.000	€ 11.000
<i>Consulenze amministrative e fiscali</i>	€ 26.488	€ 26.700
<i>Consulenze legali</i>	€ 73.307	€ 78.893
<i>Consulenze tecniche</i>	€ 13.410	€ 13.517
<i>Consulenze per tenuta paghe</i>	€ 6.000	€ 6.000
<i>Altre consulenze</i>	€ 46.740	€ 71.829
<i>di cui consulenze per Mercato delle Erbe</i>		-€ 25.000
<i>Spese telefoniche</i>	€ 24.684	€ 24.881
<i>Spese di formazione</i>	€ 2.636	€ 2.657
<i>Assistenza software</i>	€ 20.582	€ 20.769
<i>Spese pulizia locali</i>	€ 19.321	€ 19.321
<i>Spese bancarie</i>	€ 8.871	€ 8.942
<i>Spese energia elettrica</i>	€ 110.619	€ 111.503
<i>Spese acqua</i>	€ 62.790	€ 63.293
<i>Pubblicazioni/Libri, giornali e riviste abbonamenti</i>	€ 743	€ 745
8. Per godimento beni di terzi	€ 1.510.700	€ 1.527.281
<i>Trasporti persone</i>	€ 12.401	€ 12.501
<i>Usufrutto Comparto B NAM</i>	€ 1.498.299	€ 1.514.780
9. Per il personale	€ 1.456.916	€ 1.347.279
<i>Stipendi personale</i>	€ 1.061.819	€ 1.110.019
<i>di cui stipendi personale PNRR</i>		-€ 137.498
<i>di cui stipendi personale Mercato delle Erbe</i>		-€ 23.500
<i>Oneri sociali</i>	€ 301.797	€ 304.212
<i>TFR</i>	€ 93.299	€ 94.046
14. Oneri diversi di gestione	€ 48.225	€ 48.483
<i>Sponsorizzazioni</i>	€ 9.000	€ 9.072
<i>Quote associative</i>	€ 25.722	€ 25.908
<i>Erogazioni liberali</i>	€ 13.503	€ 13.503
TOT SPESE DI FUNZIONAMENTO	€ 3.697.665	€ 3.631.625

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
Dr. Marco Marcatili

Piano Assunzioni 2026:

Si comunica il piano assunzioni di CAAB SPA per il periodo 01/01/2026- 31/12/2026:

Nuove assunzioni

Settore	Qualifica contrattuale	Num.	Data decorrenza e termine	Descrizione dell'attività svolta	Motivazione dell'assunzione	Previsione di spesa per l'anno 2026 €
Reparto Operativo Marketing Ispettivo	Tempo determinato II livello CCNL Commercio	1	1.7.2026 31.12.2026	Addetto IT Information Technology	Potenziamento Reparto operativo per digitalizzazione PNRR	23.500
Reparto Amministrazione e Finanza	Tempo determinato II livello CCNL Commercio	1	1.7.2026 31.12.2026	Addetto Amministrazione	Potenziamento Reparto Amministrazione per rendicontazione PNRR	23.500
Reparto Operativo Marketing Ispettivo	Tempo determinato II livello CCNL Commercio	1	1.7.2026 31.12.2026	Addetto Marketing	Potenziamento Reparto per Mercato delle Erbe	23.500
Reparto Advisory	Tempo determinato III livello CCNL Commercio	1	1.10.2026 31.12.2026	Addetto Marketing Internazionale	Sostituzione per dimissioni volontarie addetto II livello	9.700



La Società ha chiuso il 2025 con 16 addetti, in diminuzione rispetto ai 18 addetti previsti a Budget e nel Piano assunzioni 2025.

A seguito del contributo a fondo perduto di € 10 milioni previsti dal Bando PNRR-M2C1 inv.2.1 per la rifunzionalizzazione della logistica, ampliamento, riduzione degli impatti ambientali e digitalizzazione del Centro Agroalimentare di Bologna, la Società intende potenziare la propria struttura con:

- una risorsa IT per il rafforzamento del Reparto operativo a seguito degli investimenti in corso di attuazione per la digitalizzazione procedendo ad una assunzione a tempo determinato di un addetto II livello del CCNL con decorrenza luglio 2026;
- una risorsa amministrativa con mansioni atte alla rendicontazione ed al collaudo degli investimenti PNRR, procedendo ad una assunzione a tempo determinato di un addetto II livello del CCNL con decorrenza luglio 2026;
- una risorsa marketing/ispettiva a supporto del Reparto per il Mercato delle Erbe mediante un'assunzione a tempo determinato di un addetto di II livello del CCNL con decorrenza luglio 2026.

A seguito delle dimissioni volontarie dell'addetta del Reparto marketing internazionale assunta a tempo indeterminato, la Società ha previsto una nuova assunzione a tempo determinato di un addetto III livello del CCNL con decorrenza ottobre 2026.

Il numero dei dipendenti previsto a fine 2026 è 20 e le spese per il personale risultano sostenibili nell'ambito delle previsioni economiche.

Per gli anni seguenti e se il personale assunto a tempo determinato sarà confermato in servizio, si prevedrà di corrispondere le retribuzioni minime contrattuali ed eventuali aumenti retributivi dovuti al rinnovo del CCNL applicato per i dipendenti del Terziario, Commercio, Distribuzione e Servizi.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
Dr. Marco Marcatili