

	REPERTORIO N.69808	FASCICO-
	LO N.29663	
	VERBALE	
	REPUBBLICA ITALIANA	
	L'anno 2013 (duemilatredici), questo giorno di martedì 16 (se-	
	dici) del mese di luglio.	
	In Bologna, Via Santo Stefano n. 42, alle ore 7,00.	
	Davanti a me <b>Dottor Federico Rossi</b> , Notaio in Bologna, iscrit-	Registrato a Bologna 1° Uff. Territoriale il 23/07/2013 al N. 12093 1T €. 324,00
	to al Collegio Notarile di Bologna, è comparso il Signor:	
	- <b>SEGRE' Prof. ANDREA</b> , nato a Trieste (TS), il giorno 5 feb-	
	braio 1961, domiciliato per la carica a Bologna (BO), Via Pa-	
	olo Canali n. 1, che interviene ed agisce nel presente atto	
	nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministra-	
	zione della società:	
	" <b>CENTRO AGRO ALIMENTARE DI BOLOGNA (siglabile C.A.A.B.) -</b>	
	<b>S.C.P.A.</b> " con sede in Bologna (BO), Via P. Canali n. 1, costi-	
	tuita in Italia e di nazionalità italiana,	
	Cod. Fiscale e numero Registro Imprese 02538910379	
	P. IVA 02538910379	
	capitale sociale Euro 51.941.871,31 i.v.,	
	iscritta presso il Registro delle Imprese di Bologna al n.	
	329344 del R.E.A.;	
	comparsa, della cui identità personale io Notaio sono certo,	
	il quale mi chiede di redigere, in forma pubblica, il verbale	
	dell'unico punto inserito in parte straordinaria dell'assem-	

blea dei soci della Società medesima, tenutasi il giorno di mercoledì 3 luglio 2013, in Bologna, Piazza Maggiore 6, Palazzo D'Accursio, Sala del Dentone, dalle ore 10,10 alle ore 11,15, ed alla quale io Notaio ho presenziato assumendo debito verbale a mano.

A ciò aderendo, io Notaio procedo, rendendo fedele verbale della riunione alla quale ho avuto occasione di assistere, come segue:

"Assume la presidenza, a norma di statuto, il Signor comparente, il quale

#### DA' ATTO

- che l'assemblea è stata regolarmente convocata per oggi, in questi luogo e ad ore 10.00, in seconda convocazione, essendo la prima andata deserta, mediante lettera raccomandata in data 15 maggio 2013, prot.n. 1123/13, per discutere e deliberare sul seguente

#### ORDINE DEL GIORNO

1. Approvazione del progetto di attività di sviluppo immobiliare di parte delle aree sociali in aggiunta alle attività attualmente in oggetto sociale;

2. varie ed eventuali.

- che sono presenti, in proprio o per delega, i soci quali risultano dal Foglio delle Presenze che si allega al presente atto sotto la lettera "A", omessane la lettura per espressa dispensa ricevutane dal comparente, che dichiara di ben cono-

scerlo;

e quindi sono presenti soci titolari di azioni con diritto di

voto per un valore nominale complessivo di Euro 49.217.845,25

su Euro 51.941.871,31 costituenti l'intero capitale sociale;

- che tutti i suddetti soci sono stati ammessi in assemblea,

avendo il Presidente stesso accertato la loro identità e le-

gittimazione;

- che del Consiglio di Amministrazione attualmente in carica,

composto dai signori: SEGRE' ANDREA, Presidente, ZAGHI ANDRE-

A, DE ROSA GUERINO, CEVOLANI ANDREA e DI PISA VALENTINO, Con-

siglieri, sono presenti, il Prof. ANDREA SEGRE', comparente,

nella qualità, nonché i Consiglieri ANDREA CEVOLANI, GUERINO

DE ROSA, VALENTINO DI PISA ed ANDREA ZAGHI e, quindi, l'inte-

ro Consiglio in carica;

- che del Collegio Sindacale composto dai signori: d'ERRICO

ANTONIO, Presidente, CAMELLINI GERMANO ed URBINI VINCENZO,

Sindaci Effettivi, sono presenti i signori: ANTONIO d'ERRICO e

GERMANO CAMELLINI, assente giustificato il Sindaco VINCENZO

URBINI.

Il Presidente

DICHIARA

pertanto la presente assemblea validamente costituita ed atta

a deliberare.

-.-.-.-

Apreso la seduta, il Presidente si rivolge ai Signori Soci e

passa ad illustrare i contenuti e gli obiettivi del progetto

di valorizzazione del patrimonio della società denominato

*F.I.CO. - Eataly World.*

L'idea è quella di creare a Bologna, all'interno dell'edificio

del CAAB Mercato Ortofrutticolo, il più grande centro al mondo

per la celebrazione della bellezza dell'agro-alimentare ita-

liano, 80.000 mq. che hanno l'obiettivo di diventare punto di

riferimento museale, gustativo, per la spesa e didattico per

un pubblico molto vasto.

Una sorta di grande parco tematico , con la stessa attrattivi-

tà mondiale che ha Disneyworld, ma riferito all'agro-

alimentare italiano. Per questo si chiamerà *EATALY WORLD* e

*Fabbrica Italiana Contadina* acronimo *F.I.CO.*, in quanto la e-

nogastronomia italiana sarà rappresentata musealmente dalla

sua genesi in una logica sequenza: stalle, acquari, campi, or-

ti, officine di produzione, laboratori, banchi serviti, gro-

cery, ristoranti: si intende quindi proporre una formula nuo-

va, che consenta di mostrare tutta la filiera di produzione.

Eataly penserà alla stesura del progetto fino a curarne l'ese-

cuzione, troverà i gestori e i conduttori di tutti i reparti,

coordinerà le attività, la promozione e la didattica, assumen-

dosi la responsabilità dell'intero funzionamento di Eataly

World. Inoltre curerà il coinvolgimento di Slow Food e in par-

ticolare dell'Università di Scienze Gastronomiche di Pollenzo

e dell'Università di Bologna a cui saranno affidate varie at-

tività, soprattutto sul fronte della didattica.

Quest'idea potrebbe essere realizzata e aperta al pubblico nel corso del 2015.

F.I.CO, Eataly World potrà avere oltre 10 milioni di visitatori l'anno, diventando così il "monumento" più visitato in Italia.

5 milioni di turisti stranieri

2,5 milioni di turisti italiani

2 milioni di studenti italiani e stranieri

500 mila cittadini emiliano-romagnoli.

Questo enorme numero di visitatori produrrà, in particolare per il numero di turisti e studenti, una forte e benefica ricaduta sulla città di Bologna. Inoltre decreterà definitivamente Bologna come vera capitale del FOOD italiano.

Ai fini della valutazione della sostenibilità economica del progetto, il Presidente illustra ai Soci il Preliminary Information Memorandum, ed affida la parola al Dott. Daviddi di Ernst & Young, società alla quale è stata affidata la redazione dello studio, il cui testo è conservato agli atti del Consiglio di Amministrazione.

Al termine dell'illustrazione il Presidente propone all'Assemblea dei Soci di approvare il progetto di attività di sviluppo immobiliare di parte delle aree sociali, in aggiunta alle attività attualmente e direttamente esercitate dalla società senza, almeno al momento, procedere all'inserimento di

un punto specifico nell'oggetto sociale statutario, in quanto

in realtà col medesimo già compatibili, alle seguenti condi-

zioni sospensive da verificarsi entro il 31 dicembre 2013:

\* raccolta finanziaria adeguata,

\* definizione degli accordi contrattuali con gli attuali occu-  
panti delle aree e con Eataly,

\* approvazione da parte della Banca di Italia del regolamento  
del fondo immobiliare chiuso destinato ad investitori qualifi-  
cati, da costituirsi quale strumento più appropriato per la  
realizzazione del progetto.

A questo punto, il Presidente apre la discussione.

Chiede per primo la parola il Signor Roberto Piazza, Direttore  
di Fedagromercati Acmo Bologna, il quale chiede di allegare al  
presente verbale il testo della propria dichiarazione e, per-  
tanto, il Presidente me la consegna affinché io Notaio la al-  
leghi sotto la lettera "B", omessane la lettura per espressa  
dispensa ricevutane.

Per il Comune di Bologna, prende la parola Silvia Giannini, la  
quale esprime l'opinione favorevole del Comune di Bologna per  
l'attività di ricerca da parte di CAAB, di sviluppo e di ri-  
lancio della propria attività, valorizzando l'importante pa-  
trimonio di cui dispone e prevedendo certamente ricadute favo-  
revoli per l'intera città; ricorda, infine, come il Consiglio  
Comunale abbia già approvato il progetto.

Interviene quindi Alfredo Peri per la Regione Emilia Romagna,

il quale esprime l'opinione favorevole della Regione stessa, aggiungendo come il progetto rechi anche un importante contenuto culturale, divenendo luogo di formazione ed educazione alimentare, mentre l'indotto e la ricaduta positiva saranno sicuramente estesi all'intero sistema regionale.

Prende quindi la parola Massimo Ferrante per la C.C.I.A.A. di Bologna, che sottolinea i punti fondamentali, quali il mantenimento della tempistica proposta, il reperimento degli investitori e lo studio delle condizioni contrattuali, manifestando comunque il pieno appoggio all'iniziativa da parte dell'Ente da lui rappresentato e richiede la convocazione di una nuova assemblea per la definizione dei passaggi operativi.

Il Presidente, riassumendo i sensi generali espressi dai soci, sia di entusiasmo per la auspicata straordinaria valorizzazione del territorio oltre che in particolare dei prodotti, sia di necessità di approfondimento delle modalità tecniche, chiama l'assemblea ad esprimere il voto sull'Ordine del Giorno.

L'Assemblea, udito quanto esposto dal Presidente, con voti:  
favorevoli: numero 17.139.075 azioni su numero 18.098.213 azioni totali;  
contrari: nessuno;  
astenuti: "LAFFI GIORGIO & C. S.R.L.", in persona di Ersilia Laffi, per numero 5.000 azioni e "CON. OR." in persona di Lauro Guidi, per numero 5.000 azioni, quindi numero 10.000 azioni su numero 18.098.213 azioni totali

delibera

- di conferire al Consiglio di Amministrazione di CAAB

S.c.p.a. i poteri per effettuare tutte le operazioni prelimi-

nari all'approvazione del Progetto da realizzarsi tramite co-

stituzione di un fondo immobiliare chiuso e riservato ad inve-

stitori qualificati con effetti dall'1 gennaio 2014 e durata

di anni 40 (quaranta) subordinatamente al verificarsi, entro

il giorno 31 dicembre 2013, delle condizioni seguenti:

1) raccolta tramite sottoscrizione di quote del costi-

tuendo fondo dei mezzi necessari al completamento dell'opera;

2) raggiungimento degli accordi contrattuali, coerenti

con le ipotesi di sostenibilità finanziaria formulate, con Ea-

taly e con gli attuali operatori occupanti le aree sulle quali

insisterà il progetto;

3) l'approvazione del regolamento del fondo e le neces-

sarie modifiche dell'oggetto sociale e statutarie.

In particolare:

- il conferimento degli incarichi tecnici per la progettazione

degli interventi sull'intera struttura interessata, le prati-

che urbanistiche e autorizzative;

- le procedure a evidenza pubblica per la selezione della SGR;

- le pratiche tecnico catastali per la identificazione del pa-

trimonio apportato al fondo e la sua valutazione a valore di

mercato;

- contatti con istituzioni finanziarie ed investitori pubblici





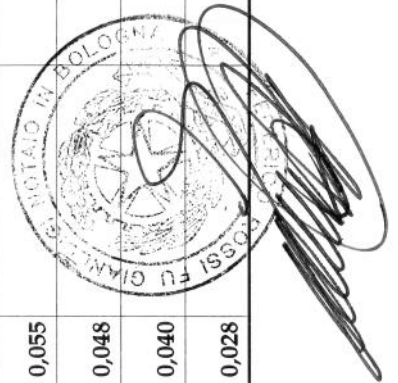
Richiesto io Notaio ho ricevuto questo pubblico atto, del quale ho dato lettura al Signor comparente il quale, da me interpellato, lo dichiara interamente conforme alla sua volontà, lo approva e con me lo sottoscrive, essendo le **ore 7,28.**

Consta di 3 (tre) fogli scritti in parte da persona di mia fiducia ed in parte da me per pagine 8 (otto) intere e parte della nona.

F.TO: ANDREA SEGRE'

F.TO: FEDERICO ROSSI NOTAIO

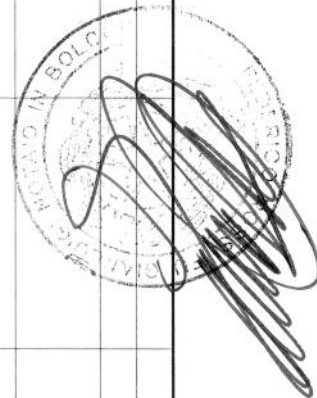
	SOCI CAAB Scpa	n° azioni	Capitale Sociale in Euro (v.n. € 2,87)	%	Conteggio Azioni	Conteggio %	Presenze
1	COMUNE DI BOLOGNA	14.485.819	41.574.300,53	80,040	14.485.819,00	80,040	SILVIA GIANNINI
2	CCIAA DI BOLOGNA	1.370.326	3.932.835,62	7,572	1.370.326,00	7,572	MASSIMO FERRANTE
3	REGIONE EMILIA ROMAGNA	1.107.630	3.178.898,10	6,120	1.107.630,00	6,120	ALFREDO PERI
4	PROVINCIA DI BOLOGNA	279.600	802.452,00	1,545			
5	UNICREDIT SPA	232.100	666.127,00	1,282			
6	CARISBO SPA	198.000	568.260,00	1,094			
7	BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA	135.500	388.885,00	0,749	135.500,00	0,749	ELENA PANINI
8	DEXIA CREDIOP SPA	34.700	99.589,00	0,192			
9	FI.BO SRL	20.200	57.974,00	0,112			
10	FEDAGROMERCATI ACMO BOLOGNA	19.500	55.965,00	0,108	19.500,00	0,108	ROBERTO PIAZZA
11	NOVAFRUT SRL	12.450	35.731,50	0,069			
12	SPREAFICO FRANCESCO & F.LLI SPA	10.000	28.700,00	0,055			
13	DI PISA SRL	10.000	28.700,00	0,055	10.000,00	0,055	VALENTINO DI PISA
14	DE ANGELIS & GIULIANO SRL	10.000	28.700,00	0,055			
15	EUROFRUT SPA	10.000	28.700,00	0,055			
16	CONSORZIO AGRARIO DELL'EMILIA SOC.COOP	8.700	24.969,00	0,048			
17	DE LUCA & CAMPITIELLO SRL	7.200	20.664,00	0,040			
18	VERDEFRUTTA SRL	5.000	14.350,00	0,028			



*[Handwritten signature]*

19	CENERINI SPA	5.000	14.350,00	0,028			
20	SAMOR FRUIT SRL	5.000	14.350,00	0,028			
21	SABOMAR SRL	5.000	14.350,00	0,028			
22	ORSI E FABBRI SAS	5.000	14.350,00	0,028			
23	ODDO MUTTI SRL	5.000	14.350,00	0,028			
24	LOFFREDO STELLA SRL	5.000	14.350,00	0,028			
25	LAFFI GIORGIO & C. SRL	5.000	14.350,00	0,028	5.000,00	0,028	ERSILIA LAFFI
26	LA GIOVENTU' SRL	5.000	14.350,00	0,028			
27	IL CAMPIONE BOLOGNA SRL	5.000	14.350,00	0,028			
28	GASPARRI ANTONIO & C. SRL	5.000	14.350,00	0,028			
29	GABRIELI SRL	5.000	14.350,00	0,028			
30	FRUTTITAL DISTRIBUZIONE SRL	5.000	14.350,00	0,028			
31	FRIGOGEL 2 PRIMIZIA SRL	5.000	14.350,00	0,028			
32	EREDI AUGUSTO MUTTI SNC	5.000	14.350,00	0,028			
33	CON.OR SOC.COOP.VA A R.L.	5.000	14.350,00	0,028	5.000,00	0,028	LAURO GUIDI
34	CERVELLATTI SRL	5.000	14.350,00	0,028			
35	CAMT SRL	5.000	14.350,00	0,028			
36	BEFER FRUIT SRL	5.000	14.350,00	0,028			
37	ANGELO DELMONTE SRL	5.000	14.350,00	0,028			

38	ADANI SAS	5.000	14.350,00	0,028			
39	CONFESERCENTI	4.400	12.628,00	0,024			
40	C.I.A. SERVIZI SRL	4.400	12.628,00	0,024			
41	ASCOM	4.400	12.628,00	0,024	4.400,00	0,024	SANDRA SGARZI
42	UNINDUSTRIA BOLOGNA	4.138	11.876,06	0,023			
43	COFAMO	3.700	10.619,00	0,020	3.700,00	0,020	LUCA MAZZETTI
44	MAZZONI SPA	2.550	7.318,50	0,014			
45	IMP. PAOLO RANIERI RANDAZZO	2.500	7.175,00	0,014			
46	UNIONE AGRICOLTORI	2.200	6.314,00	0,012			
47	SOCIETA' QUADRIFOGLIO SRL	2.200	6.314,00	0,012	2.200,00	0,012	ANTONIO FERRO
48	RAMBALDI CESARE SAS	2.200	6.314,00	0,012			
49	LE QUATTRO STAGIONI SRL	2.200	6.314,00	0,012			
50	F.LLI CAZZOLA & C. SRL	2.200	6.314,00	0,012			
51	CENTRO SERVIZI AMM.VI	2.200	6.314,00	0,012			
52	CENNI-MONARI SNC	2.200	6.314,00	0,012			
TOTALE CAPITALE SOTTOSCRITTO		18.098.213	51.941.871,31	100,000	17.149.075,00	94,756	



*[Handwritten signature]*





Bologna, 2 luglio 2013

Prot. 30/RP/sc

Al Presidente di CAAB S.c.p.a.  
Al Direttore di CAAB S.c.p.a.  
Ai Sig.ri Soci di CAAB S.c.p.a

**OGGETTO: Assemblea Straordinaria, trasferimento magazzini vendita**

*Gentilissimi,*

Fedagromercati ACMO Bologna ritiene fare cosa utile e gradita sottolineare come, fin dalle prime notizie relative al progetto di cambiamento radicale della topografia, della logistica e della destinazione d'uso dell'attuale Centro Agroalimentare, l'Associazione che qui rappresento abbia avuto un atteggiamento collaborativo e di piena disponibilità ad affrontare il radicale cambiamento propostoci.

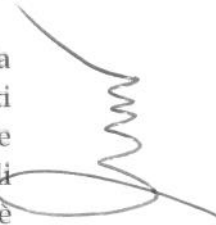
Nell'ultimo periodo Fedagromercati ACMO ha costituito una commissione formata da alcuni grossisti Concessionari che ha affrontato, unitamente agli organi progettisti messi a nostra disposizione e alla Direzione del CAAB, le problematiche relative alle strutture di prossima realizzazione presso l'area destinata ad accogliere gli attuali concessionari del CAAB. Nello stesso tempo il Consiglio di Fedagromercati ACMO si è più volte riunito al fine di informare periodicamente ed in maniera esaustiva l'assemblea degli Associati, in merito sia al trasferimento di tutti gli Associati che alla nuova destinazione delle aree attualmente occupate dai magazzini interessati allo spostamento.

Pur non senza alcune perplessità, tutti gli Associati hanno espresso parere favorevole al primo progetto presentato, ritenendolo un buon punto di partenza volto a soddisfare non soltanto l'interesse pubblico, ma anche quello dei singoli Associati che, ad ogni modo, saranno costretti a dover affrontare una serie di disagi.

Ragione questa che ha portato la Commissione tecnica a suggerire gli opportuni interventi da eseguire presso le nuove aree da occupare, tenendo conto anche della recente esperienza portata dal mercato di Verona, sicuramente più adeguato alle esigenze di una logistica moderna e flessibile.

Facendo tesoro di queste esperienze e sfruttando al meglio le caratteristiche attuali delle nuove strutture a noi destinate, riteniamo che il cambiamento possa avvenire con disagi almeno accettabili, nei modi e nei tempi, cercando di superare al meglio i vincoli strutturali negativi che si sono sofferti per oltre 13 anni nella sede attuale.

Preme tuttavia portare all'attenzione di chi legge lo sforzo ed il sacrificio che i vari Associati hanno accettato, in una logica di sviluppo programmatico del settore, di



affrontare mettendo a rischio non soltanto la credibilità aziendale, ma anche capitali e posti di lavoro, atteso che ogni cambiamento non può che risultare, soprattutto in questi tempi di forte congiuntura, particolarmente rischioso.

Ciò impone, anche per il senso di responsabilità che gli Associati hanno nei confronti di tutti i propri collaboratori, che il progetto che ci coinvolge economicamente e personalmente tenga conto della necessità di comprimere per quanto possibile quei costi fissi che per i prossimi cinque anni saremo costretti ad affrontare. Primo fra tutto andrà valutata l'opportunità di ottenere un'equa riduzione del contratto di locazione, nonché conferire la possibilità agli Associati di valutare se ampliare e/o ridurre l'area di lavoro sulla quale operano.

Come più volte abbiamo dichiarato verbalmente, anche in questa sede, vogliamo dichiarare che il trasferimento delle nostre aziende con tutti gli oneri necessari a riprodurre nelle nuove aree, le medesime condizioni operative, tecniche e di capacità frigorifera, deve far parte del piano industriale di chi realizzerà il progetto oggetto di discussione, fermo restando che dal punto di vista economico e finanziario, ci vediamo disponibili ad affrontare, al momento opportuno, il tema della privatizzazione delle nuove aree su cui dovrebbe avvenire il nostro insediamento.

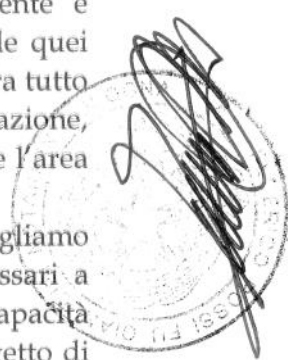
Ci rendiamo conto, e vorremmo che Vi rendeste conto, delle difficoltà che attraverseremo con le operazioni di scarico e carico, e del disservizio che procureremo ai clienti acquirenti e conferenti per tutto il periodo temporale, occorrente a far sì che la nuova struttura decolli in maniera tale da non peggiorare, ma, auspicabilmente migliorare, l'attuale situazione.

La richiesta di non dovere aggiungere costi finanziari al disagio che procurerà lo spostamento, deriva dal fatto che il trasferimento dal vecchio mercato di Via Fioravanti è avvenuto solo 13 anni fa, ed è costato, a tutte le imprese trasferite, notevoli e significativi investimenti fissi per migliorare il più possibile il servizio dato ai nostri clienti produttori ed acquirenti.

Anche in occasione del recente rinnovo delle concessioni (due anni fa) molte imprese hanno effettuato investimenti considerevoli in termini di costruzione di nuovi uffici e nuove celle frigo, che oggi richiedono anche sofisticati sistemi di controllo e di allarme. Inoltre, alcune imprese hanno già effettuato onerosi trasferimenti solo pochi mesi addietro.

È pertanto facilmente comprensibile, come il trasferimento e la ricollocazione delle aziende nelle nuove aree, oltre a creare momentanei disservizi, potrebbe alterare l'equilibrio commerciale e logistico, raggiunto oggi dalle aziende attualmente insediate.

Fedagromercati, pur condividendo, con i soci di CAAB e le Istituzioni, la valenza e l'importanza di questo progetto per il territorio bolognese, pur esprimendo parere favorevole sull'oggetto oggi in delibera, ritiene comunque necessario sottolineare in questa sede, come la totale adesione allo sviluppo del progetto necessiti ancora di un



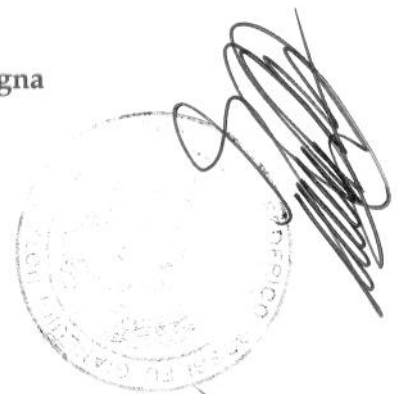


passaggio fondamentale, la condivisione relativamente alle aree interessate per il nostro nuovo insediamento, di un piano strutturale e finanziario razionale, equilibrato ma soprattutto che tenga nella dovuta considerazione le esigenze e gli investimenti di quella categoria che fino ad oggi è stata il motore pulsante della nostra società.  
Grazie per l'attenzione,

**Il Direttore di Fedagromercati ACMO Bologna**

Dott. Agr. Roberto Piazza

*Roberto Piazza*



*Roberto Piazza*