



**"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 2025**  
**(Importi in Euro)**

ATTIVO	DEC 2024	BUDGET 2025
<b>A) CREDITI V/SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI</b>	0	0
<b>TOTALE A)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>		
<b>I. Immobilizzazioni immateriali</b>		
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	6.207
4. Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	295	168
7. Altre immobilizzazioni immateriali	943.646	877.149
	<b>959.296</b>	<b>883.524</b>
<b>II. Immobilizzazioni materiali:</b>		
1. Fabbricati	2.017.046	1.930.197
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	2.395.999
3. Attrezzature industriali e commerciali	75.713	46.320
5. Immobilizzazioni in corso e acconti	740.625	5.740.625
	<b>11.680.210</b>	<b>16.601.495</b>
<b>III. Immobilizzazioni finanziarie</b>		
<u>1. Partecipazioni in:</u>	-	-
d. altre	12.910	12.910
<u>2. Crediti</u>		
d. verso altri	3.465	3.465
<u>3. Altri titoli</u>	54.928.309	55.088.929
3. F.do svalutazione altri titoli immobilizzati	-11.629.297	-11.629.297
	<b>43.315.387</b>	<b>43.476.007</b>
<b>TOTALE B)</b>	<b>55.954.893</b>	<b>60.961.026</b>
<b>C) ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>DEC 2024</b>	<b>BUDGET 2025</b>
<b>II. Crediti</b>		
1. verso clienti (entro 12 mesi)	407.922	343.235
4 bis. crediti tributari		
a) entro 12 mesi	28.579	29.759
4. verso controllante	40.666	5.000
4 ter. imposte anticipate	305.429	255.429
5. verso altri		
a) entro 12 mesi	87.428	64.191
b) oltre 12 mesi		

	870.024	697.614
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	1.165.854
3. denaro e valori in cassa	4.488	5.000
	2.276.426	1.170.854
<b>TOTALE C)</b>	<b>6.146.450</b>	<b>4.868.468</b>
<b>D) RATEI E RISCONTI</b>		
Ratei attivi	1.699	0
Risconti attivi	42.901	30.000
<b>TOTALE D)</b>	<b>44.600</b>	<b>30.000</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>62.145.943</b>	<b>65.859.494</b>
<b>PASSIVO E NETTO</b>	<b>DEC 2024</b>	<b>BUDGET 2025</b>
<b>A) PATRIMONIO NETTO</b>		
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	-427.583
IX. Utile Perdita (-) dell'esercizio	325.572	323.959
<b>TOTALE A)</b>	<b>51.571.692</b>	<b>51.895.649</b>
<b>B) FONDI PER RISCHI ED ONERI</b>		
1) Per trattamento di quiescenza e obblighi	0	0
2) Per imposte differite	0	0
3) Altri	600.000	600.000
<b>TOTALE B)</b>	<b>600.000</b>	<b>600.000</b>
<b>C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO</b>	615.733	672.762
<b>TOTALE C)</b>	<b>615.733</b>	<b>672.762</b>
<b>D) DEBITI</b>		
3. debiti v/Soci per finanziamenti	0	0
4. debiti v/banche		
- entro 12 mesi	2.036.296	1.327.378
- oltre 12 mesi	1.850.702	2.488.855
5. debiti verso altri finanziatori	0	0
6. acconti da clienti	715	0
7. debiti verso fornitori		
- entro 12 mesi	1.523.505	1.866.544
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	107.013
13. debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	85.952	90.053
14. altri debiti		
- entro 12 mesi	44.858	44.596
- oltre 12 mesi	3.511.811	1.511.811
<b>TOTALE D)</b>	<b>9.155.978</b>	<b>7.436.250</b>
<b>E) RATEI E RISCONTI</b>		
Ratei passivi	176.489	249.833
Risconti passivi	26.051	5.005.000
<b>TOTALE E)</b>	<b>202.540</b>	<b>5.254.833</b>
<b>TOTALE PASSIVO E NETTO</b>	<b>62.145.943</b>	<b>65.859.494</b>
<b>CONTO ECONOMICO</b>	<b>DEC 2024</b>	<b>BUDGET 2025</b>
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		
1. Ricavi da canoni e da prestazioni	4.741.684	4.869.931
5. Altri ricavi e proventi		
a) contributo c/esercizio	107.872	20.000
b) proventi diversi	785.345	794.775
<b>TOTALE A)</b>	<b>5.634.901</b>	<b>5.684.706</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		
6. Materie prime, sussidiarie, consumo e merci	14.974	15.169
7. Per servizi	1.640.034	1.776.843
8. Per godimento di beni di terzi	1.247.809	1.508.536
<u>9. Per il personale:</u>		
a) salari e stipendi	983.078	1.049.370
b) oneri sociali	278.411	310.715
c) trattamento di fine rapporto	90.109	90.769
e) altri costi	33.176	0
	<b>1.384.774</b>	<b>1.450.854</b>
10. Ammortamenti e svalutazioni:		
a) amm. delle immobilizzazioni immateriali	75.771	75.771
b) amm. delle immobilizzazioni materiali	303.714	328.714
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0
d) svalutazione crediti compresi nell'attivo circolante	40.054	20.000
	<b>419.539</b>	<b>424.485</b>
13. Altri accantonamenti	168.619	50.000
14. Oneri diversi di gestione	133.935	139.835
<b>TOTALE B)</b>	<b>5.009.684</b>	<b>5.365.722</b>
<b>DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)</b>	<b>625.217</b>	<b>318.984</b>
<b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>		
16. Altri proventi finanziari:	0	0
a) proventi da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0	0
b) proventi da titoli	391.706	359.464
c) Proventi finanziari da titoli diversi da partecipazioni iscritti nell'attivo circolante	0	0
d) proventi diversi	24.768	0
17. interessi e oneri finanziari	223.906	202.038

17-bis utili e perdite su cambi	-6	0
<b>TOTALE C) (16 -17)</b>	<b>192.562</b>	<b>157.426</b>
<b>D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>	<b>-257.459</b>	<b>0</b>
19. svalutazioni di partecipazioni	-257.459	0
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B # C # D # E)</b>	<b>560.320</b>	<b>476.410</b>
22. Imposte:	-234.748	-152.451
<b>23. UTILE o PERDITA (-) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>325.572</b>	<b>323.959</b>

## RELAZIONE BUDGET 2025

### ATTIVITA' DELL'ESERCIZIO E PRINCIPALI ELEMENTI DI CRITICITA'

Nel 2024 – fonte ISTAT - torna a crescere l'agricoltura, Italia prima nell'Ue27 per valore aggiunto, aumentano la produzione e il valore aggiunto dell'agricoltura (in volume, rispettivamente, +1,4% e +3,5%). I volumi prodotti – prosegue ISTAT- aumentano soprattutto nelle coltivazioni (+1,5%) e nel comparto zootecnico (+0,6%), in calo invece le attività dei servizi agricoli (-1,5%). Prosegue il trend positivo delle attività secondarie (+5,2%). Annata favorevole per frutta (+5,4%), ortaggi freschi (+3,8%) e vino (+3,5%); in flessione cereali (-7,1%), olio d'oliva (-5%) e foraggi (-2,5%).

In aumento i prezzi dei prodotti delle coltivazioni (+2,9%), mentre sono calati quelli del comparto zootecnico (-2,2%). Significativa anche la diminuzione dei prezzi dei beni e servizi impiegati nel settore (-4,5%). Il calo dell'input di lavoro impiegato nel settore agricolo (-2,6%) è risultato più significativo rispetto alla media (-0,9%) degli altri Paesi Ue27. Nella Ue27 lieve aumento del volume della produzione (+0,5%) e del valore aggiunto (+0,2%): l'Italia è il Paese con il più alto valore aggiunto agricolo.

Il mercato ortofrutticolo di Bologna, gestito dalla Società, nel 2024 è stato caratterizzato dalla ripresa delle attività in precedenza sospese a causa degli effetti della situazione epidemiologica nazionale ed internazionale dovuti all'emergenza Covid19 e le tensioni geopolitiche globali che continuano a rappresentare un rischio e una fonte di incertezza.

La Società ha continuato il dialogo collaborativo con i singoli operatori commerciali e sta cercando nuovi potenziali clienti per il rinnovamento e la piena occupazione degli spazi mercatali. La Società, inoltre, sta proseguendo le attività di contenimento dei costi messe in atto negli esercizi precedenti. Per fronteggiare adeguatamente la situazione geopolitica ed economica attuale la Società sta proseguendo nella sua politica di sostegno del core business e di diversificazione delle attività caratteristiche nelle aree delle energie rinnovabili, dello sviluppo immobiliare e delle attività di Advisory e consulenza internazionale.

### 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 ed attualmente sono in corso le procedure di affidamento e la progettazione esecutiva dei progetti di investimento oggetto di contributo:

Progetto	Macrovoce	TOTALE PER PROGETTO EURO
1. Riduzione Impatti ambientali	Fotovoltaico per autoconsumo	2.237.000
	Biodigestore	
2. Miglioramento dell'accessibilità e rafforzamento della sicurezza delle infrastrutture.	Accesso via del crocione	3.872.963
	Tettoie lato Sud per logististica retrostand	
	Attrezzatura aree Nord per logististica retrostand	
	Corpi illuminanti	
	Asfalto drenante	
	Sorveglianza aerea con droni Field robotics	
	Videosorveglianza a terra	
3. Efficientamento e miglioramento della capacità commerciale e logistica.	Spostamento D1 in barriera accessi esistente	1.764.500
	Ristrutturazione edificio via Paolo Canali 15 - 870 mq su 1132	
	Ristrutturazione edificio 19 - celle frigorifere	
	Ristrutturazione edificio 19 accessi	
4. Digitalizzazione dei processi	Ristrutturazione edificio 19 pensiline nord	1.062.000
	Market place	
	City logistic	
	Mission manager	
5. Riduzione degli sprechi alimentari	BMS	1.170.500
	Infrastruttura (4 server, nas, switch, potenziamento rete)	
	Tettoia centrale coibentazione e controsoffittatura 3500 mq	
	Tettoia centrale realizzazione pareti di chiusura coibentante nord, sud - h.4,5 m, ca.1170 mq	
	Sistema di chiusura bocche di carico	
	Tettoia centrale - impianto di raffrescamento 15.750mc c.a. - stimato 25€/mc	

	Studio e monitoraggio della catena di fornitura, individuazione perdite e le cause e valutazione azioni migliorative.	
TOTALE INVESTIMENTI PREVISTI:		euro 10.106.963

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, si sta procedendo ad una riprogrammazione complessiva delle attività per gli anni 2025 e 2026.

Al 31.12.2024 gli investimenti effettuati ammontano a complessivi euro 740.625 e nel budget 2025 si sono ipotizzati investimenti per il PNRR per Euro 5.000.000 e al contempo la puntuale rendicontazione dello stato di avanzamento lavori con una previsione di entrate di 3.000.000 Euro. I rimanenti investimenti previsti sono ipotizzati nel 2026.

La Società ha attuato un Piano di Sviluppo 2024 per aumentare la visibilità dell'ecosistema CAAB e delle sue imprese mediante il rilancio delle attività di marketing, fiere, eventi, piani di comunicazione per il proseguimento delle campagne di promozione del mercato e dei suoi operatori, la realizzazione di corsi per l'implementazione delle competenze commerciali, digitali e la pianificazione delle attività formative per le Lavoratrici e i Lavoratori del CAAB.

#### Evoluzione prevedibile della gestione

L'esercizio 2025 si prevede in continuità con il 2024 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 Società si costituirà in giudizio entro i termini di Legge.

Con comunicazione del 31/05/2024 il Fondo Fedora ha esercitato l'opzione PUT relativa ad un numero massimo di 11 quote di classe B1 del Fondo PAI Comparto B, conformemente agli accordi di investimento precedentemente sottoscritti. La Società, a fronte della totale divergenza tra le parti relativamente alla definizione del corrispettivo per l'esercizio dell'opzione, ha promossa una causa contro FEDORA e all'esito della prima udienza il Giudice ha invitato le parti a trovare una soluzione conciliativa, anche per evitare i costi legati all'ingresso nella fase decisoria e ha rinviato l'udienza al 7/05/2025 e si è in attesa della sentenza.

Con comunicazione del 26.09.2023 Starhotels SpA ha esercitato l'Opzione PUT prevista contrattualmente e relativa ad un numero massimo di 0,944 quote del Fondo PAI Comparto A. Con atto di citazione notificato in data 05/04/2024 - prima che il Fondo PAI avviasse la procedura prevista dal Regolamento per l'esercizio del diritto di prelazione per l'acquisto della quote - Starhotels S.p.A. ha convenuto in giudizio CAAB S.p.A. per chiedere l'accertamento dell'avvenuto trasferimento delle Quote del Fondo PAI Comparto A, per effetto dell'esercizio del diritto di opzione attribuite contrattualmente. Tali quote sono state acquisite da CAAB S.p.A in data 12/02/2025.

#### CONFRONTO DEI DATI DI BUDGET 2025 COL BILANCIO 2024

Il Budget 2025 è stato redatto in continuità con i principi ed i criteri degli anni precedenti ed evidenzia un utile netto di Euro 323.959.

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

#### Ricavi da canoni e da prestazioni

Ricavi delle vendite e delle prestazioni	31.12.2024	B 31.12.2025	Variazioni
Ricavi per concessioni e locazioni	3.820.981	3.866.949	45.968
Ricavi per ingresso utenti	480.213	486.456	6.243
Ricavi impianto fotovoltaico	336.183	340.554	4.370
Ricavi per servizi e Ricavi Advisory	104.306	175.972	71.666
<b>Totale</b>	<b>4.741.684</b>	<b>4.869.931</b>	<b>128.247</b>

L'importo di Euro 4.869.931 rileva un incremento di Euro 128.247 dovuto a maggiori ricavi per concessioni e locazioni per Euro 45.968 frutto dell'incremento Istat sui canoni dei contratti in essere e maggiori ricavi per servizi e Advisory per Euro 71.666 per progetti di internazionalizzazione.

#### Altri Ricavi e Proventi

Altri ricavi e proventi	31.12.2024	B 31.12.2025	Variazioni
Rimborsi oneri condominiali	566.631	573.997	7.366
Rimborsi per consumi (utenze)	29.507	29.890	384
Rimborso spese partecipazione fiere ed eventi	24.384	24.701	317
Rimborso spese registrazione contratti	1.811	1.835	24
Uso strumenti informatici	60.000	60.000	-
Servizi alle imprese	35.348	35.808	460
Risarcimento danni	21.297	21.574	277
Sopravvenienze attive da gestione ordinaria	3.562	3.608	46
Contributi in conto esercizio	107.872	20.000	- 87.872
Sanzioni regolamento di mercato	5.948	6.025	77
Altri ricavi e rimborsi	36.857	37.336	479
Eccedenza Fondo Svalutazione altri titoli immobilizzati	-	-	-



<b>Totale</b>	<b>893.218</b>	<b>814.775</b>	<b>-</b>	<b>78.443</b>
---------------	----------------	----------------	----------	---------------

L'importo di Euro 814.775 evidenzia una variazione in diminuzione di Euro 78.443 dovuta principalmente alla conclusione del contributo L.R. 47/1995 anno 2014.

### Costi per materie prime, sussidiarie, consumo e merci

<b>Spese per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>B 31.12.2025</b>	<b>Variazioni</b>
Cancelleria e stampati amministrativi	7.603	7.702	99
Materiale accessi	6.613	6.699	86
Materiale di consumo e varie	758	768	10
<b>Totale</b>	<b>14.974</b>	<b>15.169</b>	<b>195</b>

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

### Spese per servizi

<b>Spese per servizi</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>B 31.12.2025</b>	<b>Variazioni</b>
Emolumenti Consiglio di amministrazione	48.600	48.600	-
Emolumenti Collegio Sindacale e rimborsi e ODV	35.417	35.417	-
Società di Revisione	11.000	11.000	-
Consulenze tecniche, legali, amministrative, fiscali	167.997	219.716	51.719
Manutenzioni ordinarie impianti e fabbricati	91.197	112.160	20.964
Manutenzioni macchinari e attrezzature informatiche/telematiche	100.486	98.776	- 1.710
Assicurazioni rischi industriali	20.122	20.122	-
Assicurazioni varie	36.753	37.252	499
Spese commerciali, rappresentanza e convegni	168.306	210.494	42.188
Spese servizi alle imprese e doganali	22.140	25.303	3.163
Spese pulizia e smaltimento dei rifiuti	317.916	331.986	14.070
Spese per utenze e servizi	169.375	169.893	517
Spese per servizio di vigilanza e controllo accessi	252.409	255.690	3.281
Spese necessarie alla gestione ordinaria (trasporti, generali, DPI e sanitizzazioni)	198.316	200.433	2.117
<b>Totale</b>	<b>1.640.034</b>	<b>1.776.843</b>	<b>136.809</b>

L'incremento di Euro 136.809 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:

<b>Cons. tecniche, legali, amministrative e fiscali</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>B 31.12.2025</b>	<b>Variazioni</b>
Consulenze di carattere organizzativo ed informatico	45.170	62.000	16.830
Consulenze legali e Notarili	60.445	75.000	14.555
Consulenze amministrative e in materia di lavoro	38.008	39.171	1.163
Consulenze specialistiche impianti e fabbricati	800	10.800	10.000
Consulenze tecniche	12.910	22.000	9.090
Consulenze per certificazioni	5.672	5.746	74
Consulenza legale in materia di 231/01, Norme anticorruzione e adozione procedure	4.992	5.000	8
<b>Totale</b>	<b>167.997</b>	<b>219.716</b>	<b>51.719</b>

Le spese di consulenza si prevedono in leggero aumento rispetto al 2024 principalmente per i costi che la società dovrà sostenere per l'aggiornamento delle stime degli asset della società, per consulenze legali e notarili necessarie per il PNRR e per le consulenze circa i nuovi progetti (es. mercati regionali).

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



	31.12.2024	B 31.12.2025	Variazioni
<b>Manut. ord. Impianti e fabbricati</b>			
Manutenzione Strade piazzale segnaletica	32.140	42.558	10.418
Manutenzione sistema antincendio	19.666	20.000	334
Manutenzione impianto allarme	579	587	8
Manutenzione rampe di carico	3.830	3.880	50
Manutenzione impianto fotovoltaico	15.762	15.667	- 95
Manutenzioni edili	19.220	29.469	10.250
<b>Totale</b>	<b>91.197</b>	<b>112.160</b>	<b>20.964</b>

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:

	31.12.2024	B 31.12.2025	Variazioni
<b>Spese comm.li, rappresentanza e convegni</b>			
Fiere, convegni e promozioni a supporto dell'attività di Advisory	82.409	113.480	31.071
Spese di rappresentanza	18.025	28.259	10.234
Rassegna stampa, sponsorizzazioni, materiale pubblicitario	67.872	68.755	882
<b>Totale</b>	<b>168.306</b>	<b>210.494</b>	<b>42.188</b>

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 2025 vedranno CAAB molto presente sui mercati esteri.

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

	31.12.2024	B 31.12.2025	Variazioni
<b>Spese necessarie alla gestione ordinaria</b>			
Rimborso spese e viaggi amm.ri e dipendenti	76.405	77.399	993
Buoni pasto	21.762	22.045	283
DPI e costi sanitizzazione COVID	621	629	8
Formazione	2.317	2.347	30
Prestazioni varie, costi per danni e costi rifatturati	51.784	52.411	626
Trasporti documenti, persone e materiale	8.761	8.461	- 300
Spese amm.ve varie	36.665	37.142	477
<b>Totale</b>	<b>198.316</b>	<b>200.433</b>	<b>2.117</b>

Le spese per la gestione ordinaria si prevedono in linea con l'anno precedente.

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

	31.12.2024	B 31.12.2025	Variazioni
<b>SPESE PER UTENZE E SERVIZI</b>			
Energia Elettrica	90.453	91.628	1.176
Acqua	32.822	33.249	427
Spese telefoniche	20.761	21.031	270
Canoni vari	25.339	23.984	- 1.355
<b>Totale</b>	<b>169.375</b>	<b>169.893</b>	<b>517</b>

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

#### **Spese per godimento beni terzi**

	31.12.2024	B 31.12.2025	Variazioni
<b>Costi per godimento beni di terzi</b>			
Usufrutto Comparto B	1.237.703	1.498.299	260.596
Locazione Allestimenti	0	0	0
Noleggi diversi (estintori, apparati telefonici)	434	440	6
Hosting sito web e Licenze d'Uso	9.672	9.797	126
<b>Totale</b>	<b>1.247.809</b>	<b>1.508.536</b>	<b>260.727</b>

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	31.12.2024	B 31.12.2025	Variazioni
Salari e stipendi	1.016.254	1.049.370	33.116
Oneri sociali	278.411	310.715	32.304
Trattamento di fine rapporto	90.109	90.769	660
<b>Totale</b>	<b>1.384.774</b>	<b>1.450.854</b>	<b>66.080</b>

Per le **spese per il personale** si prevede un aumento rispetto all'esercizio 2024 di Euro 66.080. Includono l'assunzione di una risorsa commerciale per il raggiungimento della piena occupazione degli spazi e per il rilancio delle attività mediante piani commerciali, con decorrenza gennaio 2025 e di una risorsa dalle capacità tecniche ingegneristiche, con mansioni atte a supervisionare la costruzione in tutte le sue fasi e seguire le procedure di affidamento ed esecuzione dei lavori pubblici, con decorrenza aprile, oltre all'assunzione di una risorsa per il reparto advisory con decorrenza agosto, in sostituzione dell'addetta dimissionaria, come da Piano Assunzioni.

### Proventi e oneri finanziari

Si prevede un decremento complessivo di Euro 35.136, dato dai minori proventi stimati e dai minori oneri finanziari dovuti alla estinzione di alcuni finanziamenti ricevuti nelle precedenti annualità.

### Piano Assunzioni 2025:

La Società ha chiuso il 2024 con 16 addetti, in diminuzione rispetto ai 18 addetti previsti a budget in quanto le procedure di selezione per l'assunzione a tempo determinato approvate nel piano assunzioni 2024, sono state completate nel 2025. Come è noto, la Società si è aggiudicata il contributo a Fondo perduto di € 10 milioni previsti dal Bando PNRR-M2C1 inv.2.1 per la rifunionalizzazione della logistica, ampliamento, riduzione degli impatti ambientali e digitalizzazione del Centro Agro-alimentare di Bologna ed intende potenziare il Reparto operativo (marketing, qualità e ispettivo) con:

1. una risorsa commerciale per il raggiungimento della piena occupazione degli spazi e il rilancio delle attività mediante piani commerciali, procedendo ad una assunzione a tempo determinato di un addetto II livello del CCNL con decorrenza gennaio 2025;
2. una risorsa dalle capacità tecniche ingegneristiche, con mansioni atte a supervisionare la costruzione in tutte le sue fasi e seguire le procedure di affidamento ed esecuzione dei lavori pubblici, procedendo ad una assunzione a tempo determinato di un addetto II livello del CCNL con decorrenza aprile 2025.

A seguito delle dimissioni volontarie dell'addetta del reparto marketing internazionale assunta a tempo indeterminato, II livello del CCNL applicato, la Società ha previsto una nuova assunzione a tempo determinato, di un addetto IV livello del CCNL con decorrenza agosto 2025.

Il numero dei dipendenti previsto a fine 2025 è 18 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.

Prosegue la politica di monitoraggio costante dei residui per ferie e rol e la calendarizzazione delle assenze, nonché il contenimento dell'uso del lavoro straordinario e ove possibile, il recupero delle ore di straordinario.

Le spese per il personale risultano sostenibili nell'ambito delle previsioni economiche.

## SPESA DI FUNZIONAMENTO

Il Comune di Bologna con P.G. n. 896659/2024 di approvazione del DUP 2025-2027, 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 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"*

Le spese di funzionamento nell'esercizio 2025 si prevedono di Euro 3.748.206, in aumento rispetto all'anno 2024 ma in linea a livello % con quanto previsto dall'atto di indirizzo ricevuto dal Comune di Bologna. Il superamento del limite imposto è dovuto al potenziamento del personale resosi necessario per sopperire alle attività legate al PNRR e al rinnovo del CCNL.

Codifica bilancio CEE	VALORE DELLA PRODUZIONE	2022		2023		2024		B 2025	
		€	%	€	%	€	%	€	%
A1)	Canoni per locazioni e concessioni	3.424.496		3.610.535		3.820.981		3.866.949	
A1)	Ricavi per servizi Marketing e impianto fotovoltaico e altri ricavi	527.442		647.754		440.489		516.525	
A1)	Ricavi per ingresso utenti	433.652		453.574		480.213		486.456	
A1)	TOTALE RICAVI ATTIVITA' CARATTERISTICA	4.385.591		4.711.863		4.741.684		4.869.931	
	di cui rimborsi	-5.039		-138.342		-264.338		-327.674	
A5)	Altri ricavi	1.162.031		873.257		893.218		814.775	
	di cui rimborsi	-863.233		-748.080		-742.385		-751.256	
	di cui plusvalenze immobiliari	0		0		0		0	
	VALORE DELLA PRODUZIONE al netto dei rimborsi da operatori del mercato, plusvalenze immobiliari ed eccedenza fondo svalutazione credito Unendo (anno 2021) ed eccedenza f.do svalut. Terreni (anno 2023)	4.679.350		4.698.699		4.628.179		4.605.775	
Codifica bilancio CEE	COSTI DI FUNZIONAMENTO	2022		2023		2024		B 2025	
		€	% sul Valore Produzione netto	€	% sul Valore Produzione netto	€	% sul Valore Produzione netto	€	% sul Valore Produzione netto
B6)	Costi per materie prime	9.900		8.255		14.974		15.169	
B7)	Costi per servizi	1.552.241		1.528.978		1.640.034		1.776.843	
B7)	Costi straordinari emergenza Covid	827		0		0		0	
B8)	Godimento beni di terzi	1.694.242		1.815.546		1.247.809		1.508.536	
B9)	Costi per il personale	1.208.347		1.223.233		1.384.774		1.450.854	
B14)	Oneri diversi di gestione	187.595		204.237		133.935		139.835	
	- IMU/TARI	-62.615		-65.751		-61.187		-64.101	
	Costi di funzionamento rimborsati da operatori del mercato	-868.272		-886.422		-1.006.723		-1.078.930	
	TOTALE COSTI FUNZIONAMENTO al netto dei rimborsi da operatori del mercato, IMU, TARI e sop passive Unendo (anno 2021)	3.721.436	80%	3.828.076	81%	3.353.616	72,5%	3.748.206	81%

Valore medio della produzione nel triennio 2021-2022-2023  
Livello medio dei costi del triennio 2021-2022-2023

CRITERI VALIDI PER ANNO 2025

4.584.439  
3.725.101 81%

A seguire il dettaglio delle spese di funzionamento per gli anni 2024 e B2025.

## SPESE DI FUNZIONAMENTO

	2024	B 2025
<b>B) Costi della produzione</b>		
<b>6. Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</b>	<b>€ 7.603</b>	<b>€ 7.702</b>
<i>Cancelleria e stampati</i>	€ 7.603	€ 7.702
<b>7. Per servizi</b>	<b>€ 667.684</b>	<b>€ 732.178</b>
<i>Assicurazioni</i>	€ 56.875	€ 57.374
<i>Spese buoni pasto dipendenti</i>	€ 21.762	€ 22.045
<i>Sp. viaggi - trasferte e alberghi dip.ti e organi societari</i>	€ 57.783	€ 58.535
<i>Spese di trasporto</i>	€ 145	€ 147
<i>Spese postali</i>	€ 120	€ 122
<i>Spese di rappresentanza</i>	€ 18.025	€ 28.259
<i>Compenso CDA (inclusi contributi previdenziali)</i>	€ 66.260	€ 66.490
<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>	€ 28.878	€ 30.000
<i>Consulenze legali</i>	€ 60.445	€ 75.000
<i>Consulenze tecniche</i>	€ 12.910	€ 22.000
<i>Consulenze per tenuta paghe</i>	€ 6.000	€ 6.000
<i>Altre consulenze</i>	€ 59.764	€ 86.716
<i>Spese telefoniche</i>	€ 20.761	€ 21.031
<i>Spese di formazione</i>	€ 2.317	€ 2.347
<i>Assistenza software</i>	€ 34.120	€ 32.879
<i>Spese pulizia locali</i>	€ 42.177	€ 42.177
<i>Spese bancarie</i>	€ 8.669	€ 8.782
<i>Spese energia elettrica</i>	€ 90.453	€ 91.628
<i>Spese acqua</i>	€ 32.822	€ 33.249
<i>Pubblicazioni/Libri, giornali e riviste abbonamenti</i>	€ 979	€ 979
<b>8. Per godimento beni di terzi</b>	<b>€ 1.245.590</b>	<b>€ 1.505.874</b>
<i>Trasporti persone</i>	€ 7.887	€ 7.575
<i>Usufrutto Comparto B NAM</i>	€ 1.237.703	€ 1.498.299
<i>Locazione Allestimenti, Attrezzature NAM</i>	€ -	€ -
<b>9. Per il personale</b>	<b>€ 1.384.774</b>	<b>€ 1.450.854</b>
<i>Stipendi personale</i>	€ 1.016.254	€ 1.049.370
<i>Oneri sociali</i>	€ 278.411	€ 310.715
<i>TFR</i>	€ 90.109	€ 90.769
<b>14. Oneri diversi di gestione</b>	<b>€ 47.964</b>	<b>€ 51.598</b>
<i>Sponsorizzazioni</i>	€ 7.500	€ 7.598
<i>Quote associative</i>	€ 25.606	€ 27.000
<i>Erogazioni liberali</i>	€ 14.858	€ 17.000
<b>TOT SPESE DI FUNZIONAMENTO</b>	<b>€ 3.353.616</b>	<b>€ 3.748.206</b>

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE  
Dr. Marco Marcatili

## **PIANO ASSUNZIONI DI CAAB SPA 2025**

Si comunica il piano assunzioni di CAAB SPA per il periodo 01/01/2025- 31/12/2025:

### Nuove assunzioni:

Settore	qualifica contrattuale	num	data decorrenza e termine	descrizione dell'attività svolta	motivazione dell'assunzione	previsione di spesa per l'anno 2025
Reparto Operativo marketing, ispettivo	Tempo determinato II livello CCNL Commercio	1	Dal 07/01/2025 a 31/12/2025	Addetto commerciale	Potenziamento reparto marketing per occupazione spazi e piani commerciali	43.500 €
Reparto Operativo marketing, ispettivo	Tempo determinato II livello CCNL Commercio	1	Da 01/04/2025 a 31/12/2025	Addetto ai servizi tecnici di stabilimento	Potenziamento reparto tecnico per investimento PNRR	35.000€
Reparto Advisory	Tempo determinato IV livello CCNL Commercio	1	Da 01/08/2025 a 31/12/2025	Addetto marketing internazionale	Sostituzione per dimissioni volontarie addetta II livello	20.000€

Come è noto, la Società si è aggiudicata il 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 Agro-alimentare di Bologna ed intende potenziare il Reparto operativo (marketing, qualità e ispettivo) con:

1. una risorsa commerciale per il raggiungimento della piena occupazione degli spazi e il rilancio delle attività mediante piani commerciali, procedendo ad una assunzione a tempo determinato di un addetto II livello del CCNL con decorrenza gennaio 2025;
2. una risorsa dalle capacità tecniche ingegneristiche, con mansioni atte a supervisionare la costruzione in tutte le sue fasi e seguire le procedure di affidamento ed esecuzione dei lavori pubblici, procedendo ad una assunzione a tempo determinato di un addetto II livello del CCNL con decorrenza aprile 2025.



La Società ha chiuso il 2024 con 16 addetti, in diminuzione rispetto ai 18 addetti previsti a budget in quanto le procedure di selezione per l'assunzione a tempo determinato sopra indicate, approvate nel piano assunzioni 2024, sono state completate nel 2025.

A seguito delle dimissioni volontarie dell'addetta del reparto marketing internazionale assunta a tempo indeterminato, II livello del CCNL applicato, la Società ha previsto una nuova assunzione a tempo determinato, di un addetto IV livello del CCNL con decorrenza agosto 2025.

Il numero dei dipendenti previsto a fine 2025 è 18 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 DIRETTORE GENERALE

*Dr. Alessandro Bonfiglioli*