CENTRO AGRO-ALIMENTARE LA VALLE DELLA PESCARA S.C. A R.L.

Bilancio di esercizio al 31-12-2025

Dati anagrafici	
Sede in	65012 CEPAGATTI (PE) VIA NAZIONALE S. S. 602 KM 51+355
Codice Fiscale	01241350683
Numero Rea	PE 78287
P.I.	01241350683
Capitale Sociale Euro	0.00 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA (SR)
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2025	31-12-2024
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	11.450	11.450
II - Immobilizzazioni materiali	15.592.478	12.858.658
III - Immobilizzazioni finanziarie	25.472	25.472
Totale immobilizzazioni (B)	15.629.400	12.895.580
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	404.484	372.343
esigibili oltre l'esercizio successivo	79.212	79.369
Totale crediti	483.696	451.712
IV - Disponibilità liquide	53.961	102.452
Totale attivo circolante (C)	537.657	554.164
D) Ratei e risconti	586.563	522.889
Totale attivo	16.753.620	13.972.633
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	7.367.821	7.367.821
IV - Riserva legale	128.015	111.312
VI - Altre riserve	2.432.297 (1)	2.114.933
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(4.988.302)	(4.988.302)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(257.618)	334.065
Totale patrimonio netto	4.682.213	4.939.829
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	293.483	265.019
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.487.664	1.199.344
esigibili oltre l'esercizio successivo	7.134.699	7.404.685
Totale debiti	11.622.363	8.604.029
E) Ratei e risconti	155.561	163.756
Totale passivo	16.753.620	13.972.633

(1)

Altre riserve	31/12/2025	31/12/2024
Riserva straordinaria	2.432.298	2.114.933

Conto economico

	31-12-2025	31-12-2024
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.748.077	1.678.105
5) altri ricavi e proventi		
altri	58.320	717.016
Totale altri ricavi e proventi	58.320	717.016
Totale valore della produzione	1.806.397	2.395.121
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	48.859	75.999
7) per servizi	708.543	697.736
8) per godimento di beni di terzi	13.813	6.314
9) per il personale		
a) salari e stipendi	322.589	310.987
b) oneri sociali	93.925	73.089
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	29.505	26.961
c) trattamento di fine rapporto	29.505	26.961
Totale costi per il personale	446.019	411.037
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	256.874	265.082
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	256.874	265.082
Totale ammortamenti e svalutazioni	256.874	265.082
14) oneri diversi di gestione	533.895	505.105
Totale costi della produzione	2.008.003	1.961.273
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(201.606)	433.848
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	-	11
Totale proventi diversi dai precedenti	-	11
Totale altri proventi finanziari	-	11
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	43.466	35.616
Totale interessi e altri oneri finanziari	43.466	35.616
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(43.466)	(35.605)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(245.072)	398.243
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	12.546	64.178
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	12.546	64.178
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(257.618)	334.065

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2025

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,
il progetto di Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2025, che viene sottoposto al Vostro esame, assieme alla presente nota integrativa, che ne costituisce parte integrante, evidenzia una perdita di esercizio di euro 257.618,00.

Attività svolte

La Società svolge l'attività di gestione del mercato ortofrutticolo regionale all'ingrosso Centro Agroalimentare di Cepagatti. Dal 1° febbraio 2016, oltre alla gestione immobiliare, la Società si occupa direttamente anche della gestione dei servizi mercatali (controllo accessi, gestione parcheggi, rifiuti, servizi condominiali e utenze) rivolti ai produttori ed ai grossisti allocati all'interno del mercato.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

I fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio sono i seguenti:
- In data 24/01/2025 è stato sottoscritto il verbale di consegna lavori con la AGISCO srl;
- In data 27/01/2025 il CdA ha deliberato di affidare alla AGISCO srl l'intervento n.6 del progetto PNRR "Conversione zona expo prodotti locali" cosiddetto "Plateatico";
- In data 27/02/2025 è stato sottoscritto il secondo addendum con AGISCO srl, con l'estensione dei lavori previsti dal progetto PNRR approvato dal MASAF;
- In data 28/07/2025 è stato sottoscritto il terzo addendum con AGISCO srl, per la modifica del PEF complessivo del progetto PNRR;
- In data 01/12/2025 è stata trasmessa all'Agenzia delle Entrate richiesta per la fruizione del credito d'imposta per gli investimenti nella ZES 2025: il credito d'imposta richiesto è pari ad € 70.185, rideterminato poi dall'Agenzia dell'Entrate in € 42.378 (a seguito di provvedimento Agenzia Entrate del 12/12/2025): si è in attesa della comunicazione formale da parte dell'Agenzia delle Entrate per l'accoglimento della richiesta;
- In data 19/12/2025 è stato pagato il 1° SAL lavori alla ditta AGISCO srl;
- In data 30/12/2025 è stato pagato il 2° SAL lavori alla ditta AGISCO srl ed ai professionisti (Acconto 1° e 2° SAL);
- In data 31/12/2025 è terminato il rapporto di lavoro con due dipendenti (tecnici frigoristi dei quali non c'era più necessità in quanto la manutenzione spetta alla ditta realizzatrice degli impianti, con una riduzione del costo del personale, a partire dal 2026, pari a circa € 90.000, con una percentuale di riduzione del costo del 16% circa;
- I lavori relativi al progetto PNRR (importo lavori € 6.696.023,28 di cui contributo PNRR € 6.428.851,96) risultano realizzati al 31/12/2025 per il 50%. Il termine lavori è fissato per il 30/04/2026.

Criteri di formazione

Il bilancio sottopostoVi è redatto in forma abbreviata in quanto sussistono i requisiti di cui all'art. 2435 bis, 1° comma. Al fine di fornire, tuttavia, un'informativa più ampia ed esauriente sull'andamento della gestione sociale si rinvia al successivo paragrafo in calce relativo ai fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.
Il bilancio chiuso al 31.12.2025 è stato redatto in base ai principi e criteri contabili di cui agli artt. 2423 e seguenti del codice civile così come modificati dal D. Lgs. 17.01.2003 n. 6, e dal D. Lgs. n.139/2015, le cui modifiche legislative sono entrate in vigore il 1° gennaio 2016 e sono in linea con quelli predisposti dai Principi Contabili Nazionali, aggiornati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC), e con l'accordo del Sindaco Unico, nei casi previsti dalla legge. Sebbene la società sia tenuta alla redazione del bilancio in forma abbreviata secondo il disposto dell'art. 2435 del codice civile, l'organo amministrativo ha deciso di integrare il presente documento con informazioni e notizie di carattere gestionale tali da fornire ai soci una rappresentazione chiara su quanto è accaduto nell'arco dell'esercizio e su quali siano le azioni poste in essere per il futuro.
La nota integrativa, come lo stato patrimoniale, il conto economico e il rendiconto finanziario, è stata redatta in unità di Euro, senza cifre decimali, come previsto dall'art. 16, comma 8, D. Lgs. n. 213/98 e dall'art. 2423, comma 5, del codice civile: tutti gli importi espressi in unità di Euro sono stati arrotondati, all'unità inferiore se inferiori a 0,5 Euro e all'unità superiore se pari o superiori a 0,5.

Principi di redazione

(Rif. art. 2423 e art. 2423-bis C.c..)

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività.
In particolare:
-la valutazione delle voci è stata effettuata secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività e tenendo conto della funzione economica di ciascuno degli elementi dell'attivo e del passivo;
-i proventi e gli oneri sono stati considerati secondo il principio della competenza, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
-i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati considerati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;
-gli utili sono stati inclusi soltanto se realizzati alla data di chiusura dell'esercizio secondo il principio della competenza;
-per ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 2423-ter, c.c.;
-gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci sono stati valutati separatamente. Si precisa inoltre che:
-ai sensi del disposto dell'art. 2423-ter del codice civile, nella redazione del bilancio, sono stati utilizzati gli schemi previsti dall'art. 2424 del codice civile per lo Stato Patrimoniale e dall'art. 2425 del codice civile per il Conto Economico. Tali schemi sono in grado di fornire informazioni sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché del risultato economico;
-I criteri di valutazione adottati/utilizzati per la redazione del bilancio, che qui di seguito vengono illustrati nelle singole voci di bilancio, sono coerenti con quelli degli esercizi precedenti e rispondono a quanto richiesto dall'art. 2426 del codice civile e tengono conto, ove producano effetti rilevanti, dei principi contabili aggiornati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC);
-non si sono verificati casi eccezionali che impongano di derogare alle disposizioni di legge.
La presente nota integrativa, relativa al bilancio chiuso al 31 dicembre 2024, è parte integrante del bilancio di esercizio, redatto in conformità alle norme del codice civile ed ai principi contabili nazionali, dettati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti contabili, nella versione rivista e aggiornata dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).
La società non controlla altre imprese, neppure tramite fiduciarie ed interposti soggetti, e non appartiene ad alcun gruppo, né in qualità di controllata né in quella di collegata.
Alla luce del fatto che la Regione Abruzzo possiede una partecipazione pari al 92,18% la Società è in controllo pubblico.

Nota specifica sulla continuità aziendale

Come già ampiamente ribadito, l'istituzione e la gestione dei mercati all'ingrosso costituiscono un servizio pubblico, in cui vengono gestite le operazioni di acquisto e di vendita all'ingrosso di prodotti agro-alimentari da parte di privati, e soddisfatte, quindi, finalità di interesse generale mediante l'attività economica privata.
Le ragioni che giustificano l'intervento pubblico sono di interesse generale e rilevanti per la comunità locale interessata: tutela dei consumatori sotto il profilo igienico-sanitario e della qualità dei prodotti, ausilio alla razionalizzazione del sistema distributivo, sviluppo dei rapporti diretti tra produzione e distribuzione, promozione dell'associazionismo fra gli operatori economici dei settori interessati, abbattimento dei costi, ecc..
In tale ottica non sembra ozioso ricordare che la società consortile a r.l. Centro Agro Alimentare La Valle della Pescara è stata costituita si sensi della Legge della Regione Abruzzo 10 febbraio 1988, n. 21 per realizzare e gestire il mercato regionale agro alimentare all'ingrosso situato nel Comune di Cepagatti che risulta inserito nel Programma regionale approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 60/8 del 22 ottobre 1987 ed è stato realizzato giusta
deliberazione della Giunta regionale n. 4700 del 19 luglio 1990.
Ciò premesso, sia il carico tributario che l'impegno assunto nei confronti del socio Regione Abruzzo di restituzione del finanziamento ricevuto, nonché il debito residuo determinato dai recessi dei soci “pubblici” in virtù della legge n. 244 del 24 dicembre 2007 - poste ereditate dalle precedenti gestioni - continuano a rappresentare criticità che possono generare dubbi sulla capacità della società a continuare ad operare e ad onorare gli impegni assunti, sebbene l'attuale amministrazione abbia intrapreso le azioni indicate nel documento di pianificazione economico finanziaria 2021-2025, così come approvato dal CdA del 04/03/2022 e sottoposto all'Assemblea dei Soci del 14/03/2022, che di seguito possono così essere sinteticamente descritte:
<u>dal punto di vista delle entrate</u>:
a)Incremento dei ricavi caratteristici, in particolare da locazioni, con l'obbiettivo del pieno sfruttamento degli spazi e con previsione della realizzazione di un hub logistico e di una sala panel;
b)Revisione dei contratti di locazione con particolare riguardo alla ripartizione delle spese generali dell'area e del costo delle utenze ed alla riduzione del rischio sui crediti mediante acquisizione di garanzie;
c)Recupero dei crediti;
d)Dismissione di porzioni immobiliari non strategiche;
<u>dal punto di vista delle uscite:</u>

a) Riduzione del costo del lavoro a mezzo di ricontrattazioni con il personale dipendente e di ricorso agli ammortizzatori sociali;
b) Eliminazione del ricorso all'utilizzo di soggetti esterni nel controllo degli accessi;
c) Contenimento delle spese assicurative;
d) Riduzione delle spese per utenze e servizi;
e) Programmazione della manutenzione ordinaria e straordinaria con utilizzo di manodopera interna;
f) Riduzione dei tempi di incasso con miglioramento della liquidità aziendale;
g) Riduzione del carico fiscale e del relativo debito.
Vanno evidenziati i notevoli costi che l'azienda sostiene per effetto di un patrimonio immobiliare ingente, sia in termini di imposte gravanti sullo stesso che in quote di ammortamento, che ne appesantiscono il conto economico nonostante i ricavi caratteristici in leggera crescita.
Alla luce di quanto sopra espresso e anche in considerazione della già ricordata attività strategica intrapresa dalla Società, ferma l'attività di continuo monitoraggio dell'andamento aziendale, si ritiene ragionevole l'aspettativa di poter far fronte alle esigenze correnti per continuare l'esistenza operativa in un prevedibile futuro.
Il bilancio è stato conseguentemente redatto in chiave di continuità.
Nota ai fini dell'art.6 D. Lgs. 175/2016
Con l'entrata in vigore del Decreto legislativo n. 175/2016, le società a controllo pubblico elaborano un programma di misurazione del rischio aziendale attraverso l'adozione di specifici indicatori, detti "soglie di sicurezza", in grado di segnalare un rischio di potenziale compromissione dell'equilibrio economico, finanziario e patrimoniale.
La società, nell'individuazione degli indicatori, in assenza di specifiche previsioni normative, oltre all'adozione dei classici indicatori utilizzati nell'analisi di
bilancio, si è ispirata a quanto riportato all'interno di documenti pubblicati da soggetti di riferimento nell'ambito del settore pubblico cercando di adattarli alle specificità aziendali.

Attivo	31.12.2023	31.12.2024	+/- (%)	31.12.2025	+/- (%)
ATTIVO FISSO (Immobilizzazioni)	13.173.639	12.895.580	-2,1%	15.629.401	21,2%
Immobilizzazioni Immateriali	--	11.450	+inf.	11.450	0,00
Immobilizzazioni Materiali	13.147.734	12.858.658	-2,2%	15.592.479	21,3%
Terreni e Fabbricati	13.030.171	12.761.207	-2,1%	13.351.077	4,6%
Altre Immobilizzazioni materiali	117.563	97.451	-17,1%	2.241.402	2200,0%
Immobilizzazioni Finanziarie	25.905	25.472	-1,7%	25.472	0,0%
Partecipazioni	25.905	25.472	-1,7%	25.472	0,0%
Crediti v/controllanti, collegate, e altre	--	--	n.c.	--	n.c.
Altre immobilizzazioni finanziarie	--	--	n.c.	--	n.c.
ATTIVO CORRENTE	1.067.674	1.077.053	0,9%	1.124.220	4,4%
Magazzino/Rimanenze finali	--	--	n.c.	--	n.c.
Materie prime	--	--	n.c.	--	n.c.
Semilavorati e prodotti finiti	--	--	n.c.	--	n.c.
Lavori in corso su ordinazione	--	--	n.c.	--	n.c.
Anticipi a fornitori	--	--	n.c.	--	n.c.
Crediti	409.798	451.712	10,2%	483.696	7,1%
Disponibilità liquide	200.886	102.452	-49,0%	53.961	-47,3%
Altro Attivo Circolante	456.990	522.889	14,4%	586.563	12,2%
CAPITALE INVESTITO	14.241.313	13.972.633	-1,9%	16.753.621	19,9%
Passivo	31.12.2023	31.12.2024	+/- (%)	31.12.2025	+/- (%)
MEZZI PROPRI	4.605.765	4.939.829	7,3%	4.682.213	-5,2%
(Patrimonio Netto)					
di cui Capitale Sociale	7.367.821	7.367.821	0,0%	7.367.821	0,0%
di cui Altre Riserve	-2.762.056	-2.427.992	12,1%	-2.685.608	-10,6%
PASSIVITA' A M/L TERMINE	8.487.676	7.669.704	-9,6%	7.428.182	-3,1%
Fondi per rischi e oneri	--	--	n.c.	--	n.c.
Fondo TFR	239.001	265.019	10,9%	293.483	10,7%
Debiti verso banche	--	--	n.c.	--	n.c.

Attivo	31.12.2023	31.12.2024	+/- (%)	31.12.2025	+/- (%)
Altri debiti a M/L termine	8.248.675	7.404.685	-10,2%	7.134.699	-3,6%
PASSIVITA' CORRENTI	1.147.822	1.363.100	18,8%	4.643.226	240,06%
Debiti verso banche	77	100	29,9%	166	66,0%
Debiti verso fornitori	107.321	146.732	36,7%	125.977	-14,1%
Acconti da clienti	--	--	n.c.	2.965.772	+inf.
Altri debiti a breve	1.040.474	1.216.268	16,9%	1.551.311	27,5%
CAPITALE ACQUISITO	14.241.313	13.972.633	-1,9%	16.753.621	19,9%

	31.12.2023	31.12.2024	+/- (%)	31.12.2025	+/- (%)
Ricavi	1.663.358	1.678.105	0,9%	1.748.077	4,2%
+ Variazione rimanenze finali e semil.	--	--	n.c.	--	n.c.
+ Variazione lavori in corso.	--	--	n.c.	--	n.c.
+ Incrementi di immobil.per lav.int.	--	--	n.c.	--	n.c.
= VALORE DELLA PRODUZIONE	1.663.358	1.78.105	0,9%	1.748.077	4,2%
- Acquisti	43.267	75.999	75,7%	48.859	-35,7%
- Variazione materie prime	--	--	n.c.	--	n.c.
- Spese per servizi e godimento beni di terzi	792.261	704.050	-11,1%	722.354	2,6%
= VALORE AGGIUNTO	827.830	898.056	8,5%	976.864	8,8%
- Costo del personale	335.806	411.037	22,4%	446.019	8,5%
= MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA o MOL)	492.024	487.019	-1,0%	530.845	9,0%
- Accantonamenti	--	--	n.c.	--	n.c.
- Ammortamenti e svalutazioni	274.306	265.082	-3,4%	256.874	-3,1%
+ Altri ricavi - Oneri diversi	466.752	211.911	-54,6%	-475.577	-324,4%
= MARGINE OPERATIVO NETTO (MON)	684.470	433.848	-36,6%	-201.606	-146,5%
+ Proventi (oneri) gestione accessoria	--	--	n.c.	--	n.c.
= RISULTATO ANTE ONERI FINANZIARI (EBIT)	684.470	433.848	-36,6%	-201.606	-146,5%
- Oneri Finanziari	32.231	35.616	10,5%	43.466	22,0%
+ Proventi Finanziari	10	11	10,0%	--	-100,0%
- Rettifiche di valore di attività finanziarie	--	--	n.c.	--	n.c.
= RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	652.249	398.243	-38,9%	-245.072	-161,5%
- Imposte	87.829	64.178	-26,9%	12.546	-80,5%
= REDDITO NETTO	564.420	334.065	-40,8%	-257.618	-177,1%

INDICI DI STRUTTURA FINANZIARIA	31.12.2023	Giudizio	31.12.2024	Giudizio	31.12.2025	Giudizio
Elasticità degli impieghi	0,07	Insufficiente	0,08	Insufficiente	0,07	Insufficiente
Liquidità capitale investito	0,07	Insufficiente	0,08	Insufficiente	0,07	Insufficiente
Rigidità dei finanziamenti	12,41	Ottimo	10,25	Ottimo	3,61	Buono
Indebitamento	3,09	Equilibrio	2,83	Equilibrio	3,58	Equilibrio
Solidità patrimoniale	0,63	Discreta	0,67	Discreta	0,64	Discreta
INDICE DI CICLO FINANZIARIO	31.12.2023	Giudizio	31.12.2024	Giudizio	31.12.2025	Giudizio
Rotazione del Capitale Investito	0,12	Insufficiente	0,12	Insufficiente	0,1	Insufficiente
INDICI DI SITUAZIONE ECONOMICA	31.12.2023	Giudizio	31.12.2024	Giudizio	31.12.2025	Giudizio
ROS						

INDICI DI STRUTTURA FINANZIARIA	31.12.2023	Giudizio	31.12.2024	Giudizio	31.12.2025	Giudizio
(Return On Sales = MON / [Ricavi delle Vendite e delle Prestazioni])	0,411	Ottimo	0,259	Ottimo	-0,115	Insufficiente
ROI	0,048	Sufficiente	0,031	Sufficiente	-0,012	Insufficiente
(Return on Investements = EBIT / CI)						
ROE	0,123	Discreto	0,068	Sufficiente	-0,055	Insufficiente
(Return on Equity = UTILE NETTO / CP)						
Tasso costo di indebitamento ("I")	0,003	Ottimo	0,004	Ottimo	0,004	Ottimo
EFFETTO LEVERAGE	31.12.2023	Giudizio	31.12.2024	Giudizio	31.12.2025	Giudizio
Leverage = ROI - I						
(se ROI > I, dove I = Tasso di indebitamento)	0,045	Discreto	0,027	Sufficiente	0	Insufficiente

Indicatori allerta		Soglia	2025	Allerta
Patrimonio Netto	>	0	4.682.213	NO
DSCR (calcolato da Bilancio previsionale 2021)	>	1	n.c.	Non Calcolato
Indice di Sostenibilità degli Oneri Finanziari	<	1,8%	2,5%	SÌ
Indice di Adeguatezza Patrimoniale	>	5,2%	39,8%	NO
Indice di Liquidità	>	95,4%	22,5%	SÌ
Indice di Ritorno Liquido dell'Attivo	>	1,7%	0,0%	SÌ
Indice di indebitamento Previdenziale e Tributario	<	11,9%	23,5%	SÌ

Dal punto di vista patrimoniale la situazione si mostra notevolmente migliorata per effetto delle iniziative poste in essere dal CdA, volte ad alleggerire il peso della componente immobiliare sull'Attivo Immobilizzato, riducendone la rigidità connessa al peso dell'attivo immobiliare sull'intero attivo aziendale. Pur dovendo ancora rilevare l'eccedenza di patrimonializzazione immobiliare della Società, e quindi un ridotto livello di remunerazione del complesso immobiliare, tale da consentire un corretto assorbimento dei costi direttamente ad esso connessi, la Società sta continuando con la politica di dismissione dei cepiti non strategici, con l'obiettivo di riduzione degli oneri fiscali (IMU), tributari (TARI) e degli ammortamenti che impattano il conto economico, senza tralasciare ogni iniziativa presso il socio Regione Abruzzo, tesa a porre il Centro Agroalimentare all'interno della filiera di distribuzione del comparto regionale allo scopo di valorizzarne posizione geografica, spazi ed opportunità economiche in genere, che permetterebbero l'incremento dei ricavi caratteristici del Centro.
Tali attività, alimentando il volume di affari e, conseguentemente, la parte più circolante dell'attivo patrimoniale, nel tempo, conferiranno quel giusto grado di flessibilità all'intera struttura patrimoniale.
Dal lato delle passività, come detto, al 31 dicembre 2025 persistono le criticità rappresentate in particolare:
-dai Debiti tributari a breve che, pur essendo in gran parte rateizzati, assorbono una importante fetta di liquidità;
-dai debiti verso i soci receduti.
<u>Di seguito i principali fattori di rischio e incertezza a cui la società è esposta:</u>
1. Rischio di credito
Il rischio di credito rappresenta, in prima approssimazione, il rischio d'incorrere in perdite a causa dell'inadempienza o dall'insolvenza delle ditte/società locatarie di spazi nel Centro Agroalimentare. I crediti commerciali sono di importi contenuti e concentrati in un numero contenuto di controparti, sebbene sia stato necessario i tempi di incasso al fine di permettere il recupero degli stessi.
2. Rischio di liquidità
Il rischio di liquidità origina dalla probabilità d'incorrere nella difficoltà di adempiere puntualmente alle proprie obbligazioni. L'incertezza legata alla sistemazione del finanziamento del socio Regione Abruzzo e il persistente peso rappresentato del debito tributario pregresso costituiscono elementi di potenziale rischiosità. La Società, come detto, sta adottando alcune iniziative che dovrebbero permettere di limitare gli effetti rappresentati dall'avverarsi di tali rischi.
3. Rischio operativo
Il rischio operativo esprime il rischio di passività derivanti dall'inadeguatezza o dal mancato funzionamento di procedure, risorse umane e sistemi interni come anche da eventi esterni. La Società sta continuando a lavorare per migliorare la struttura organizzativa, introducendo progressivamente procedure formalizzate atte a prevenire e contenere i rischi relativi all'inadeguatezza della propria struttura al rispetto delle norme, nonché i rischi di errore e frode. Ha, inoltre, continuato l'attività di continuo monitoraggio della struttura immobiliare e delle attrezzature al fine di intervenire preventivamente, laddove possibile, per cercare di limitare eventuali danni a cose e persone.

4. Rischio di mercato
La natura dell'attività della società non risente direttamente di questo rischio, gestendo la società spazi il cui utilizzo è regolato da un contratto di affitto di natura commerciale. Piuttosto, risente di questo rischio indirettamente e cioè per gli effetti negativi che possono essere prodotti da un calo delle vendite del settore agroalimentare e per gli effetti che ciò può avere sugli equilibri economico-finanziari degli operatori del mercato. Non è un caso che, contestualmente ad un calo per il mercato dell'ortofrutta, si è assistito ad un certo rallentamento nei pagamenti delle locazioni. Su questo fronte, sono allo studio soluzioni volte a rilanciare il Centro Agroalimentare anche dal punto di vista della sua centralità all'interno del mercato regionale.
Oltre al rispetto dei parametri fissati quali le "soglie di sicurezza" e la gestione dei rischi appena esposti, l'azione dell'organo amministrativo per l'anno 2026 sarà volta a porre in essere azioni che consentano di aumentare il fatturato, a contenere i costi e razionalizzare i flussi finanziari, anche assumendo determinazioni di carattere straordinario, laddove fosse necessario. Nel caso in cui, il mancato rispetto di uno degli obiettivi summenzionati dovesse assumere dimensioni tali da minare la continuità aziendale, verranno posti in essere dall'organo amministrativo tutti i provvedimenti ritenuti necessari dandone
adeguata informativa ai soci.

Criteri di valutazione applicati

(Rif. art. 2426, primo comma, C.c.)

Immobilizzazioni
Immateriali
Risultano immobilizzazioni immateriali completamente ammortizzate.

Materiali
Sono iscritte al costo di acquisto e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.
Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione.
Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, non modificate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

Tipo Bene	% Ammortamento
Macchine elettroniche d'ufficio	20%
Impianti generici	15%
Attrezzature varie	10%
Mobili e arredi	12%

Finanziarie
Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni finanziarie rappresentano, di regola, un investimento duraturo e strategico da parte della società.
In particolare, quelle in imprese collegate ed in altre imprese - iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie - sono valutate al loro costo storico di acquisizione. Tale criterio è stato ritenuto il più idoneo a rappresentare l'investimento realizzato nel capitale di rischio della società. Le partecipazioni iscritte al costo di acquisto non sono state svalutate perché non hanno subito alcuna perdita durevole di valore.

Crediti
I crediti rilevati sono esposti in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo in considerazione il fattore temporale, ed il presumibile valore di realizzo.
E' costituito un apposito fondo svalutazione a fronte di possibili rischi di insolvenza, secondo la normativa fiscale, atteso che la congruità rispetto alle posizioni di dubbia esigibilità è verificata periodicamente dall'organo amministrativo.

Disponibilità liquide

Rappresentano i valori nominali delle giacenze della società sui conti correnti intrattenuti presso istituti bancari e le liquidità esistenti presso
le casse della società.

Debiti
Sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo.

Ratei e risconti
Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio

Fondo TFR
Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di
remunerazione avente carattere continuativo.
Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio ed è pari a quanto si
sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Imposte sul reddito
Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti.

Riconoscimento ricavi
I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	11.450	12.858.658	25.472	12.895.580
Valore di bilancio	11.450	12.858.658	25.472	12.895.580
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	2.990.695	-	2.990.695
Ammortamento dell'esercizio	-	256.874		256.874
Totale variazioni	-	2.733.820	-	2.733.820
Valore di fine esercizio				
Costo	556.220	30.559.772	25.472	31.141.464
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	544.770	14.967.293		15.512.063
Valore di bilancio	11.450	15.592.478	25.472	15.629.400

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
11.450	11.450	

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

	Costi di impianto e di ampliamento	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio			
Costo	11.450	-	11.450
Valore di bilancio	11.450	-	11.450
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	(11.450)	11.450	-
Totale variazioni	(11.450)	11.450	-
Valore di fine esercizio			
Costo	-	556.220	556.220
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	544.770	544.770
Valore di bilancio	-	11.450	11.450

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
15.592.478	12.858.658	2.733.820

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	12.858.658	-	-	-	12.858.658
Valore di bilancio	12.858.658	-	-	-	12.858.658
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	749.294	2.071.778	130.993	38.630	2.990.695
Ammortamento dell'esercizio	256.874	-	-	-	256.874
Totale variazioni	492.420	2.071.778	130.993	38.630	2.733.820
Valore di fine esercizio					
Costo	24.542.654	5.249.352	167.671	600.095	30.559.772
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	11.191.576	3.177.574	36.678	561.465	14.967.293
Valore di bilancio	13.351.078	2.071.778	130.993	38.630	15.592.478

In merito alla voce "terreni e fabbricati", già dal 2016 è stata rivista la vita utile del cespite prolungandola sino al 2070 rispetto alla precedente scadenza fissata al 2032. E ciò in considerazione del vincolo di destinazione d'uso dell'immobile, dell'adozione di una adeguata politica di manutenzione e del puntuale rispetto dei criteri di funzionalità necessari al mantenimento del suo buon stato di conservazione.
All'interno della voce terreni e fabbricati si precisa che il valore del terreno ammonta ad euro 1.950.455.
La voce decrementi rappresenta il controvalore delle dismissioni per immobili non strategici effettuate nell'esercizio.

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
25.472	25.472	

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	24.930	542	25.472
Valore di bilancio	24.930	542	25.472
Valore di fine esercizio			
Costo	24.930	542	25.472
Valore di bilancio	24.930	542	25.472

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Denominazione	Codice fiscale (per imprese italiane)	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
SMA – SOCIETA' MERCANTILE ABRUZZESE	01360340689	24.930	40,00%	24.930
Altre partecipazioni		-	-	24.930
Totale				24.930

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
483.696	451.712	31.984

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	451.712	31.984	483.696	404.484	79.212
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	451.712	31.984	483.696	404.484	79.212

La voce crediti verso clienti entro l'esercizio successivo pari a euro 387.019 è così costituita:
- euro 340.366 da crediti aventi natura commerciale;
- euro 46.653 per fatture da emettere;

mentre la voce crediti verso clienti oltre l'esercizio successivo pari a euro 24.831 è così costituita:
- euro 25.339 da crediti aventi natura commerciale;
- meno il fondo svalutazione crediti pari a euro 508.

Su tali crediti è stata avviata una puntuale ricognizione per verificarne l'esigibilità, al fine di eventualmente procedere alla loro svalutazione.
La voce crediti tributari esigibili entro esercizio successivo di euro 1.398 è così costituita:
- euro 34 per erario c/ritenute subite
- euro 1.116 per acconto IRAP
- euro 11 per acconto IRES
- euro 237 per credito INAIL

La voce crediti verso altri esigibili entro esercizio successivo di euro 16.067 è costituita da:
- euro 16.067 saldo da corrispondere da parte della Provincia di Pescara per l'esproprio proprietà del Centro per realizzazione bretella di collegamento con ingresso autostrada A14 Pescara Ovest

La voce crediti verso altri esigibili oltre esercizio successivo di euro 54.381 è così costituita:
- euro 33.873 Assicurazioni per TFR
- euro 20.508 per depositi cauzionali

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	483.696	483.696
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	483.696	483.696

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
53.961	102.452	(48.491)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	102.452	(49.795)	52.657
Denaro e altri valori in cassa	-	1.304	1.304
Totale disponibilità liquide	102.452	(48.491)	53.961

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
586.563	522.889	63.674

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data
di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.
Si riferiscono a canoni di manutenzione, assicurazioni, sanzioni ed interessi su rateizzazioni ordinarie di debiti tributari.
Non sussistono, al 31/12/2025, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	522.889	63.674	586.563
Totale ratei e risconti attivi	522.889	63.674	586.563

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 4, 7 e 7-bis, C.c.)

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
4.682.213	4.939.829	(257.616)

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni		
Capitale	7.367.821	-		7.367.821
Riserva legale	111.312	16.703		128.015
Altre riserve				
Riserva straordinaria	2.114.933	317.365		2.432.298
Varie altre riserve	-	(1)		(1)
Totale altre riserve	2.114.933	317.364		2.432.297
Utili (perdite) portati a nuovo	(4.988.302)	-		(4.988.302)
Utile (perdita) dell'esercizio	334.065	(334.065)	(257.618)	(257.618)
Totale patrimonio netto	4.939.829	2	(257.618)	4.682.213

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)
Totale	(1)

	Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024
Capitale sociale	7.367.821	7.367.821
Riserva legale	128.015	111.312
Altre Riserve	2.432.297	2.114.933
Utili (perdite) di esercizi precedenti	(4.988.302)	(4.988.302)
Utili (perdita) dell'esercizio	(257.618)	334.065
Totale patrimonio netto	4.682.213	4.939.829
di cui perdite in regime di sospensione ex art. 6 DL 23/2020 - esercizi 2020, 2021 e 2022 (residuo)		
Patrimonio netto escluso perdite in regime di sospensione		

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti (articolo 2427, primo comma, n. 7-bis, C.c.):

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Capitale	7.367.821	B
Riserva da soprapprezzo delle azioni	-	A,B,C,D
Riserve di rivalutazione	-	A,B
Riserva legale	128.015	A,B
Riserve statutarie	-	A,B,C,D
Altre riserve		
Riserva straordinaria	2.432.298	A,B,C,D
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	-	A,B,C,D
Riserva azioni o quote della società controllante	-	A,B,C,D
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	-	A,B,C,D
Versamenti in conto aumento di capitale	-	A,B,C,D
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	-	A,B,C,D
Versamenti in conto capitale	-	A,B,C,D
Versamenti a copertura perdite	-	A,B,C,D
Riserva da riduzione capitale sociale	-	A,B,C,D
Riserva avanzo di fusione	-	A,B,C,D
Riserva per utili su cambi non realizzati	-	A,B,C,D
Riserva da conguaglio utili in corso	-	A,B,C,D
Varie altre riserve	(1)	
Totale altre riserve	2.432.297	
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	-	A,B,C,D
Utili portati a nuovo	(4.988.302)	A,B,C,D
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	-	A,B,C,D
Totale	4.939.831	

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazioni
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(1)	A,B,C,D
	-	A,B,C,D
	-	A,B,C,D
	-	A,B,C,D
	-	A,B,C,D
	-	A,B,C,D
	-	A,B,C,D
	-	A,B,C,D
	-	A,B,C,D

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazioni
	-	A,B,C,D
	-	A,B,C,D
	-	A,B,C,D
Totale	(1)	

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

Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

Come previsto dall'art. 2427, comma 1, numero 4) del codice civile si forniscono le informazioni in merito alla formazione e all'utilizzazione delle voci di patrimonio netto:

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva...	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	7.367.821	83.091	(3.409.567)	564.420	4.605.765
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- attribuzione dividendi					
- altre destinazioni		28.221	536.198	(564.420)	(1)
Altre variazioni					
- Incrementi					
- Decrementi					
- Riclassifiche					
Risultato dell'esercizio precedente				334.065	
Alla chiusura dell'esercizio precedente	7.367.821	111.312	(2.873.369)	334.065	4.939.829
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- attribuzione dividendi					
- altre destinazioni		16.703	317.364	(334.065)	2
Altre variazioni					
- Incrementi					
- Decrementi					
- Riclassifiche					
Risultato dell'esercizio corrente				(257.618)	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	7.367.821	128.015	(2.556.005)	(257.618)	4.682.213

Fondi per rischi e oneri

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
293.483	265.019	28.464

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	265.019
Variazioni nell'esercizio	
Utilizzo nell'esercizio	(28.464)
Totale variazioni	28.464
Valore di fine esercizio	293.483

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2025 verso i dipendenti in forza a tale data.

Debiti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
11.622.363	8.604.029	3.018.334

Variazioni e scadenza dei debiti

La scadenza dei debiti è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso fornitori	8.604.029	3.005.788	11.609.817	4.475.118	7.134.699
Debiti tributari	-	12.546	12.546	12.546	-
Totale debiti	8.604.029	3.018.334	11.622.363	4.487.664	7.134.699

Verso fornitori	Importo
Fornitori per fatture ricevute	63.487
Fatture da ricevere	62.490
Totale	125.977
Debiti Tributari entro esercizio successivo	Importo
Erario anni precedenti rateizzate	1.057.073
Erario c/Ires-Irap	12.546
Erario c/ritenute lavoro dipendenti	20.136
Erario c/imposta sost.TFR	231
Erario c/ritenute lavoro autonomo	9.669
Erario c/IVA	135.045
Totale	1.234.700

Verso Istituti previdenziali	Importo
INPS	24.309

Contributi aggiuntivi dirigenti	3.213
Totale	27.522

Altri Debiti entro esercizio successivo	Importo
Dipendenti	37.647
Amministratori e sindaci c/competenze	19.667
Anticipi da fornitori	2.965.772
Debiti diversi	364
Contributi sindacali	1.065
Debiti verso banche	166
CCIAA Pescara c/liquidazione quota	74.784
Totale	3.099.299

Altri Debiti oltre esercizio successivo	Importo
Depositi cauzionali clienti	19.074
Debiti tributari oltre esercizio	2.671.246
CCIAA Pescara c/liquidazione quota	49.856
Totale	2.740.176

Si segnala che la Società, nel corso dell'esercizio 2025 ha sempre registrato un DURC regolare.

Debiti di durata superiore ai cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Ammontare	11.622.363	11.622.363

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	4.394.523	-
Debiti verso banche	166	-
Acconti	2.984.846	-
Debiti verso fornitori	125.977	11.609.817
Debiti tributari	3.905.947	12.546
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	27.522	-
Altri debiti	183.383	-
Totale debiti	11.622.364	11.622.363

Il debito verso soci si riferisce al finanziamento infruttifero concesso dalla Regione Abruzzo in forza dell'art. 44 della legge regionale n.14 del 16/06/2020, che ha consentito la definizione di un accordo, perfezionato a fine agosto 2020, con Intesa Sanpaolo S.p.A. (rappresentata da Intrum Italy s.p.a.), per la sistemazione dell'ultima rata del mutuo fondiario, scaduta nel 2010.
Nell'esercizio in corso il debito si è ridotto di € 68.058, a seguito di compensazione con crediti per rimborsi spese condominiali

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
155.561	163.756	(8.195)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	163.756	(8.195)	155.561
Totale ratei e risconti passivi	163.756	(8.195)	155.561

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.
Non sussistono, al 31/12/2025, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Di seguito sono esposte le variazioni intervenute nelle voci del conto economico rispetto all'esercizio precedente:

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
1.806.397	2.395.121	(588.724)

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	1.748.077	1.678.105	69.972
Variazioni rimanenze prodotti			
Variazioni lavori in corso su ordinazione			
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni			
Altri ricavi e proventi	58.320	717.016	(658.696)
Totale	**1.806.397**	**2.395.121**	**(588.724)**

A seguito dell'entrata in vigore, già dal 2016, del D. Lgs. n. 139 del 2015 che ha eliminato la gestione straordinaria dal Conto Economico, la voce "Altri Ricavi e proventi" contiene ricavi non derivanti dalla gestione caratteristica ma che hanno natura straordinaria e si riferiscono, per l'esercizio 2025, alla plusvalenza patrimoniale per cessione impianti ed attrezzature per € 1.881, alla sopravvenienza attiva connessa all'intervenuta prescrizione del debito per € 49.335 nei confronti di precedenti amministratori mai richiesti formalmente relativi agli anni 2019 e 2020 e per € 1.105 connesse alla domanda di definizione agevolata ed a contributi per € 6.000 ricevuti per la realizzazione di insegna del Centro Agroalimentare. Il valore della produzione dell'anno 2025 è inferiore a quanto realizzato nel 2023 (-24,58%)

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Altre	1.748.077
Totale	1.748.077

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	1.748.077
Totale	1.748.077

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
2.008.003	1.961.273	46.730

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	48.859	75.999	(27.140)
Servizi	708.543	697.736	10.807
Godimento di beni di terzi	13.813	6.314	7.499
Salari e stipendi	322.589	310.987	11.602
Oneri sociali	93.925	73.089	20.836
Trattamento di fine rapporto	29.505	26.961	2.544
Trattamento quiescenza e simili			
Altri costi del personale			
Ammortamento immobilizzazioni immateriali			
Ammortamento immobilizzazioni materiali	256.874	265.082	(8.208)
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
Svalutazioni crediti attivo circolante			
Variazione rimanenze materie prime			
Accantonamento per rischi			
Altri accantonamenti			
Oneri diversi di gestione	533.895	505.105	28.790
Totale	**2.008.003**	**1.961.273**	**46.730**

Si riporta di seguito il dettaglio per ciascuna voce di costo sostenuta durante l'anno:

A) I costi per materie prime, sussidiarie di consumo e merci (B6) sono dettagliati nella tabella seguente:

Beni costo unitario non sup. euro 516	182
Indumenti da lavoro	2348
Beni materiali consumabili	541
Materiale consumo impianti	3590
Cancelleria e stampati	259
Lubrificanti	1416
Badges	480
Abbuoni e arrotondamenti passivi	48
Manutenzioni e riparazioni	39995
Totale	48859

I costi per servizi (B7) sono dettagliati nella tabella che segue:

Spese di rappresentanza	614
Viaggi e trasferte	1.643
Compensi agli amministratori	42.000
Compenso Sindaco Unico e Revisore	7.800
Compensi ODV	2.600
Assistenza informatica	638
Consulenze fiscali e amministrative	6.240
Assicurazioni	29.601
Contributi prev.li amministratori	8.486
Spese amministrative diverse	11.218

Spese bolli	80
Elaborazione paghe	3.428
Diritti CCIAA	391
Visita media periodica	315
Consulenze tecniche	2.470
Spese legali	2.631
Energia elettrica	239.085
Servizio controllo accessi	67.897
Servizio scarico extra	30.834
Spese acqua potabile	91.006
Riscaldamento	11.005
Telefoniche	7.115
Valori bollati	48
Spese telefonini	658
Canoni manutenzione	963
Pulizia Mercato	92.256
Spese e commissioni bancarie	4.399
Derattizzazione	3.165
Spurgo fogne	600
Canone annuo account email	739
Canone annuo assistenza softw.protocollo	327
Smaltimento rifiuti speciali	201
Servizio carico merce	22.581
Assistenza software contabilità	13.185
Corsi formazione/aggiornamento personale	1.599
Canone annuo dominio+mail	536
Canone annuo assistenza reg.cassa	191
TOTALE	708.545

Gli oneri di gestione (B14) sono così composti:	
2025	
Oneri e spese non deducibili	333
Sanzioni	66.854
Imposta di bollo conto corrente	300
Imposta IMU	259.108
Quote associative	5.600
Imposta di registro	1.654
Imposta di bollo	82
Tassa vidimazione libri sociali	516
TARI	169.872
Consorzio di bonifica	12.608
Tassa di concessione governativa	155
Canone concessione demaniale	210
Imposta erariale di consumo	341
Diritto licenza officina elettrica	23

Gli oneri di gestione (B14) sono così composti:	
Sopravvenienze passive	14.890
Totale	532.546

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
(43.466)	(35.605)	(7.861)

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Da partecipazione			
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nell'attivo circolante			
Proventi diversi dai precedenti		11	(11)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(43.466)	(35.616)	(7.850)
Utili (perdite) su cambi			
Totale	**(43.466)**	**(35.605)**	**(7.861)**

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
12.546	64.178	(51.632)

Imposte	Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
Imposte correnti:	12.546	64.178	(51.632)
IRES		22.073	(22.073)
IRAP	12.546	42.105	(29.559)
Imposte sostitutive			
Imposte relative a esercizi precedenti			
Imposte differite (anticipate)			
IRES			
IRAP			
Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale			
Totale	**12.546**	**64.178**	**(51.632)**

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Informativa sulle perdite fiscali

	Esercizio corrente	Esercizio precedente
	Aliquota fiscale	Aliquota fiscale
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	24,00%	24,00%

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Dati sull'occupazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 15, C.c.)

Il numero medio di dipendenti suddivisi per categoria è di seguito esposto:

	Numero medio
Dirigenti	1
Quadri	1
Impiegati	3
Operai	3
Totale Dipendenti	8

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

	Amministratori	Sindaci
Compensi	42.000	7.800

Il riepilogo dei compensi è al netto del compenso del consigliere rinunciatario Camillo Colangelo.

Compensi al revisore legale o società di revisione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 16-bis, C.c.)

Il controllo legale dei conti è affidato al sindaco unico il cui compenso è complessivamente pari ad euro 7.800 oltre Iva ed accessori.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-bis, C.c.)

Nel corso dell'esercizio sono stati intrattenuti rapporti commerciali con imprese consorelle. I rapporti tra le suddette società non comprendono operazioni atipiche e/o inusuali e sono regolati da normali condizioni di mercato.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-ter, C.c.)

La società non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

In data 15/01/2026 l'Agenzia del Territorio di Pescara, a seguito di richiesta di modifica del classamento di parte degli immobili di proprietà della società. ha accettato le suddette modifiche, riducendo la rendita catastale di parte degli immobili di proprietà; tale riduzione porterà ad un risparmio in termini di IMU pari a circa € 57.000 annui.0

Anche nell'esercizio 2026 appena iniziato, la Società continuerà l'azione di recupero sulle perdite degli anni precedenti. Le iniziative in corso di definizione possono essere così sinteticamente riepilogate:
- Con l'automazione del nuovo controllo accessi si attendono maggiori ricavi per circa il 15%, ovvero per un importo stimato pari ad € 45.000, nonchè risparmi per circa € 50.000 a regime, per il non più necessario utilizzo del servizio di portineria da parte delle cooperative interne;
- Con l'entrata in funzione dell'impianto fotovoltaico ed efficientamento energetico (lavori di realizzazione già ultimati: si è in attesa delle richieste autorizzazioni per l'entrata in esercizio dell'impianto) si avranno risparmi sui consumi dell'energia elettrica per circa € 125.000 a regime. Per l'anno 2026 il risparmio sarà per 7/8 mesi con un risparmio previsto di circa € 70.000/80.000;
- Dal 1° gennaio 2026 sono previsti aumenti relativi ai posteggi produttori locali per un maggiore ricavo stimato in circa € 50.000;
- Locazione delle aree ex officine manutenzione (circa mq.600) ad azienda di logistica (che attualmente occupa uno stand nella galleria grossisti) per un maggior ricavo stimato in circa € 30.000;
- Allargamento categorie merceologiche nella galleria grossisti (ad esempio vendita prodotti tipici, vino, olio, salumi, latticini) mediante avviso pubblico.
- Verrà realizzata un'area da adibire a park truck con maggiori ricavi stimati in € 30.000;
- Con il rifacimento ed ammodernamento dell'area plateatico produttori agricoli, sarà inoltre possibile utilizzare la stessa per fiere ed eventi che porteranno ulteriori ricavi alla società;
- Locazione di area scoperta ad Iliad Italia Spa per installazione antenna: contratto 9 anni con canone annuo pari ad € 12.000: il pagamento del canone decorrerà dall'inizio lavori.
Sono inoltre previste, nel corso dell'anno 2026, le seguenti ulteriori alienazioni di immobili non più funzionali all'esercizio delle attività, oltre alla già citata ed in itinere cessione alla Regione Abruzzo:
- Fabbricato denominato ex Sala Asta: avviata trattativa a seguito di manifestazione d'interesse della ditta Di Fonso s.r.l. (già affittuaria dell'area) per un importo non inferiore ad € 250.000, con un risparmio in termini di IMU pari a circa € 6.000 annui;
- Fabbricato denominato Centro Ingressi: avviata trattativa con la ditta Petrolbitumi srl per la realizzazione di bar/tavola calda; cessione della licenza d'esercizio bar per un importo stimato in € 150.000 e contratto di rent to buy per un importo totale (locazione più vendita) di € 300.000, con un risparmio in termini di IMU, dopo la cessione, pari a circa € 3000 annui
- Cessione a Regione Abruzzo del piano terra del Centro Direzionale a parziale riduzione del debito vantato dalla Regione Abruzzo per il finanziamento concesso con L.R. 14/2020: a tal proposito la Regione Abruzzo, con L.R. 22 /2024, ha autorizzato l'acquisizione al patrimonio regionale dei cespiti di proprietà della Valle della Pescara Scarl che non risultino più funzionali all'esercizio delle attività. La R.A. ha provveduto a richiedere all'Agenzia del Territorio perizia di stima degli immobili, perizia riconsegnata in data 09/09/2024, con un valore stimato in € 1.077.300. Si è in attesa che la Regione Abruzzo dia seguito alle procedure per l'acquisizione formale al proprio patrimonio degli immobili del piano terra del Centro Direzionale, portando l'importo che verrà determinato in sede di atto notarile a parziale riduzione del debito nei confronti della Regione Abruzzo. A seguito della cessione si determinerà un ulteriore risparmio in termini di IMU pari a circa € 6.000,00.

Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati

(Rif. art. 2427-bis, primo comma, n. 1, C.c.)

La società non ha strumenti finanziari derivati.

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

Ai sensi dell'art. 1, comma 125-bis, della Legge 4 agosto 2017, n. 124, in ottemperanza all'obbligo di trasparenza, si segnala che sono state ricevute sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere da pubbliche amministrazioni come sotto specificati:

Codice CAR	Codice CE	Titolo Misura	Tipo Misura	COR	Titolo Progetto	Data Concessione	Elemento Aiuto
		Agevolazione contributiva per l'occupazione			Esonero contributivo per		

Codice CAR	Codice CE	Titolo Misura	Tipo Misura	COR	Titolo Progetto	Data Concessione	Elemento Aiuto
33167	SA. 114616	in aree svantaggiate - Decontribuzione Sud (1 luglio - 31 dicembre 2022) - Art. 1 commi 161 - 168 L. 178/2020	Regime di aiuti	25101614	l'occupazione in aree svantaggiate 1 gennaio 2024 - 31 dicembre 2024 (art. 1, commi 161 - 168, L. 178/2020)	05/12/2025	26.075,54
24418	SA. 103289	Agevolazione contributiva per l'occupazione in aree svantaggiate - Decontribuzione Sud (1 luglio - 31 dicembre 2022) - Art. 1 commi 161 - 168 L. 178/2020	Regime di aiuti	23767021	Esonero contributivo per l'occupazione in aree svantaggiate 1 gennaio 2023 - 31 dicembre 2023 (art. 1, commi 161 - 168, L. 178/2020)	07/02/2025	22.078,08

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Si propone all'assemblea di rinviare la copertura della perdita 2025 pari ad euro 257.618,00 ad una prossima assemblea da tenersi senza indugio al fine di adottare le prescrizioni di cui all'art 2482 bis CC.

La presente nota integrativa è redatta secondo quanto previsto dal Codice civile e dai principi contabili. Per ottemperare agli obblighi di pubblicazione nel Registro delle Imprese, una volta approvata, sarà convertita in formato XBRL; pertanto potrebbero essere poste in essere alcune variazioni formali necessarie per rendere tale nota compatibile con il formato per il deposito.

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

Il Presidente del Consiglio di amministrazione
Dr. Stefano Cardelli

CENTRO AGROALIMENTARE LA VALLE DELLA PESCARA S.C. a R.L.

VIA NAZIONALE S.S. 602 KM 51+355 SNC CEPAGATTI 65012 (PE)
Capitale sociale € 7.367.821,03
Registro Imprese di CHIETI PESCARA n. 01241350683 – REA di Pescara n. 78287
Codice Fiscale e Partiva IVA 01241350683

Bilancio chiuso al 31/12/2025

RELAZIONE DEL SINDACO UNICO
ESERCENTE ATTIVITA' DI CONTROLLO CONTABILE

Rif. Verbale n° 25 del 08/04/2026

All'Assemblea dei Soci
del CENTRO AGROALIMENTARE LA VALLE DELLA PESCARA S.C.a R.L.

Premessa

L'organo di controllo, nell'esercizio chiuso al 31/12/2025 , ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e seguenti, C.c., sia quelle previste dall'art. 2409-bis, C.c. (Revisione legale dei conti). Ai fini della chiarezza, la presente relazione unitaria contiene la sezione A) Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs n. 39/2010 e la sezione B) Relazione sull'attività svolta ai sensi degli artt. 2429, comma 2, C.c.

A) Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs n. 39/2010

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Ho svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della società chiuso al 31 dicembre 2025, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa.

A mio giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Centro Agro-Alimentare S.C. a r.l. al 31 dicembre 2025 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

La revisione contabile è stata svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia. Le responsabilità in conformità a tali principi sono descritte nel paragrafo dedicato alla Responsabilità (del revisore) per la revisione contabile del bilancio d'esercizio. L'organo di revisione attesta di essere indipendente rispetto alla società in conformità ai principi di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Alla luce di quanto appena enunciato, l'organo di revisione ritiene di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il proprio giudizio.

Richiamo di informativa

Ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera d), D.Lgs. 39/2010, per una migliore comprensione del progetto di bilancio d'esercizio della società Centro Agro-Alimentare, chiuso al 31/12/2025, si richiama l'attenzione sulle seguenti informazioni più ampliamente descritte in Nota Integrativa.

Il presente paragrafo non modifica il giudizio espresso sul bilancio, ma richiama l'attenzione su informazioni già fornite dagli amministratori nella nota integrativa, ritenute di particolare rilevanza ai fini della comprensione del bilancio.

Si segnalano, nel corso dell'esercizio, i seguenti richiami d'informativa:

Sia il carico tributario che l'impegno assunto nei confronti del socio Regione Abruzzo di restituzione del finanziamento ricevuto, nonché il debito residuo determinato dai recessi dei soci "pubblici" in virtù della legge n. 244 del 24 dicembre 2007, poste ereditate dalle precedenti gestioni, continuano a rappresentare criticità che possono generare dubbi sulla capacità della società a continuare ad operare e ad onorare gli impegni assunti, sebbene l'attuale amministrazione abbia intrapreso le azioni indicate nel documento di pianificazione economico finanziaria 2021-2025, così come approvato dal CdA del 04/03/2022 e sottoposto all'Assemblea dei Soci del 14/03/2022.

Dal punto di vista patrimoniale la situazione si mostra notevolmente migliorata per effetto delle iniziative poste in essere dal CdA, volte ad alleggerire il peso della componente immobiliare sull'Attivo Immobilizzato, riducendone la rigidità connessa al peso dell'attivo immobiliare sull'intero attivo aziendale. Pur dovendo ancora rilevare l'eccedenza di patrimonializzazione immobiliare della Società, e quindi un ridotto livello di remunerazione del complesso immobiliare, tale da consentire un corretto assorbimento dei costi direttamente ad esso connessi, la Società, come già detto in precedenza, sta continuando con la politica di dismissione dei cespiti non strategici, con l'obiettivo di riduzione degli oneri fiscali (IMU), tributari (TARI) e degli ammortamenti che impattano il conto economico.

In particolar modo tra le principali iniziative del CdA è da evidenziare la richiesta presentata all'Agenzia del Territorio di modifica del classamento di parte degli immobili di proprietà della società che, se accettata, porterà un ulteriore risparmio in termini di IMU, oltre alla cessione alla Regione Abruzzo del piano terra del Centro Direzionale a parziale riduzione del debito vantato dalla Regione Abruzzo per il finanziamento concesso con L.R. 14/2020. A tal proposito la Regione Abruzzo, con L.R. 22/2024, ha autorizzato l'acquisizione al patrimonio regionale dei cespiti di proprietà della Valle della Pescara Scarl che non risultino più funzionali all'esercizio delle attività ed ha provveduto a richiedere all'Agenzia del Territorio perizia di stima degli immobili e poi consegnata in data 09/09/2024. Infatti si è in attesa che la Regione Abruzzo dia seguito alle procedure per l'acquisizione formale al proprio patrimonio degli immobili del piano terra del Centro Direzionale.

Nel corso dell'esercizio 2025 la Società ha avviato e sviluppato rilevanti interventi di investimento connessi al progetto PNRR "Conversione zona expo prodotti locali – Plateatico", con stato di avanzamento dei lavori pari a circa il 50% alla data di chiusura dell'esercizio e termine previsto entro il 30 aprile 2026. Nel medesimo periodo sono stati sostenuti i primi stati di avanzamento lavori (SAL) ed è stata presentata richiesta di accesso al credito d'imposta ZES 2025, successivamente rideterminato dall'Amministrazione finanziaria. Si segnala inoltre l'adozione di interventi di razionalizzazione dei costi, tra cui la riduzione del personale, con effetti attesi positivi sugli esercizi successivi.

Resta, ancora, la necessità di verificare lo stato attuale delle liquidazioni delle Società di cui il Centro agroalimentare detiene partecipazioni, al fine della tutela del patrimonio investito, così come richiesto in data 12/04/2023 dal presente organismo.

Ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera f), D.Lgs. 39/2010, si richiama l'attenzione su quanto già esposto nella Nota integrativa del bilancio. In particolare, si vuole richiamare l'attenzione sul fatto che l'organo amministrativo ha redatto il bilancio d'esercizio nel presupposto della continuità aziendale alla data del 31/12/2025, in applicazione del paragrafo 21 e 22 del Principio Contabile OIC 11.

Sulla base degli elementi acquisiti e delle informazioni fornite dagli amministratori, non emergono elementi tali da far ritenere inappropriato l'utilizzo del presupposto della continuità aziendale. Permangono tuttavia significative incertezze connesse ai fattori di rischio, le quali sono adeguatamente illustrate nella nota integrativa.

In particolar modo, successivamente al 31/12/2025 e fino alla data di redazione del presente bilancio, si segnalano:

- Riduzione della rendita catastale di parte degli immobili (gennaio 2026), con effetto positivo stimato in termini di minori imposte IMU per circa € 57.000 annui;
- Avvio di iniziative gestionali volte al miglioramento dell'equilibrio economico-finanziario, tra cui:
    - incremento dei ricavi (automazione accessi, revisione tariffe, nuove locazioni e ampliamento attività commerciali);
    - riduzione dei costi (efficientamento energetico tramite impianto fotovoltaico, riduzione servizi esterni);
- Sviluppo di nuovi progetti commerciali e logistici (area park truck, utilizzo spazi per eventi, ampliamento categorie merceologiche);
- Programma di valorizzazione e dismissione di immobili non strategici, con trattative in corso e possibili effetti positivi su liquidità e riduzione del debito (inclusa operazione con Regione Abruzzo di cui sopra);
- Azioni strategiche finalizzate al recupero della redditività e al riequilibrio della struttura finanziaria.

Di seguito vengono esposte le informazioni aggiornate su eventuali rischi ed incertezze al presupposto della continuità aziendale che possono far sorgere dubbi rilevanti sulla capacità della società di continuare ad operare come un'entità di funzionamento:

Rischio di credito
Il rischio di credito risulta complessivamente contenuto, sebbene concentrato su un numero limitato di controparti, con evidenza di ritardi negli incassi gestiti mediante accordi di dilazione.

Rischio di liquidità
Rilevante per l'incertezza legata alla sistemazione del finanziamento del socio Regione Abruzzo e per il debito tributario pregresso.

Rischio operativo
Presidiato mediante rafforzamento organizzativo, introduzione di procedure formalizzate e monitoraggio continuo di strutture e attrezzature per prevenire errori, frodi e danni.

Rischio di mercato
La natura dell'attività della società non risente direttamente di questo rischio, gestendo la società spazi il cui utilizzo è regolato da un contratto di affitto di natura commerciale. Piuttosto, risente di questo rischio indirettamente e cioè per gli effetti negativi che possono essere prodotti da un calo delle vendite del settore agroalimentare e per gli effetti che ciò può avere sugli equilibri economico-finanziari degli operatori del mercato. Non è un caso che, contestualmente ad un calo per il mercato dell'ortofrutta, si è assistito ad un certo rallentamento nei pagamenti delle locazioni. Su questo fronte, sono allo studio soluzioni volte a rilanciare il Centro Agroalimentare anche dal punto di vista della sua centralità all'interno del mercato regionale.

Il giudizio dell'organo di revisione con riferimento a tale aspetto è espresso senza rilievi ma con richiamo di informativa.

Aspetti chiave della revisione contabile

L'organo preposto ha deciso di non comunicare gli aspetti chiave della revisione contabile nella relazione di revisione.

Altri aspetti

Responsabilità dell'organo amministrativo e di controllo per il bilancio d'esercizio

La responsabilità della redazione del bilancio d'esercizio affinché dallo stesso ne derivi una rappresentazione

veritiera e corretta della situazione contabile della società, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione, compete all'Organo Amministrativo, nello specifico e nei limiti previsti dalla legge, l'organo amministrativo è responsabile del controllo interno al fine di consentire la redazione di un bilancio privo di errori significativi dovuti a frodi o comportamenti non intenzionali. Si dà evidenza del fatto che il bilancio d'esercizio è stato redatto in conformità al D.Lgs. n. 139/2015 che ha recepito la Direttiva 2013/34/UE.
L'organo amministrativo è responsabile per la valutazione della capacità societaria di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'utilizzo del presupposto della continuità aziendale (c.d. "going concern") e di un'adeguata informativa in materia. Di fatto, l'organo amministrativo utilizza il presupposto del "going concern" nella redazione del bilancio d'esercizio salvo che non sussistano i presupposti di messa in liquidazione della società o interruzione dell'attività che non contempli alternative realmente percorribili a tali scelte.

L'organo di controllo ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della società.

Responsabilità per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

E' dell'organo di revisione la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio d'esercizio e basato sul controllo contabile. L'esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. 39/2010.

L'obiettivo riguarda 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 giudizio dell'organo di revisione. 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, è stato esercitato il giudizio professionale e mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile.
Inoltre:

- l'organo di revisione ha identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; l'organo ha definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; ha acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il proprio 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;
- l'organo di revisione ha 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;
- l'organo di revisione ha valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- l'organo di revisione è giunto ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte dell'organo amministrativo del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, l'organo di revisione è tenuto 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 giudizio. Le 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;
- l'organo di revisione ha 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;
- l'organo di revisione ha comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Il bilancio al 31 dicembre 2025 evidenzia un patrimonio netto pari a euro 4.682.213 e una perdita d'esercizio pari a euro 257.618.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, ex art. 14, comma 2, lettera e), D.L. 39/2010

B) Relazione sull'attività svolta ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2025, l'attività è stata ispirata alle disposizioni di legge ed alle norme di comportamento del Collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti contabili, nel rispetto dei quali è stata effettuata l'autovalutazione, con esito positivo, per ogni componente l'organo di controllo.

B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e seguenti c.c.

L'organo di controllo ha vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione. Durante l'esercizio ha partecipato a 1 assemblea dei soci, a 8 adunanze dell'organo amministrativo, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e per le quali possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale. Nel corso dell'esercizio, nel rispetto delle previsioni statutarie, ci sono state periodiche informazioni da parte dell'organo amministrativo sull'andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione.
In particolare, l'organo amministrativo ha informato l'organo di vigilanza sull'impatto prodotto dalle emergenze nazionali e internazionali, sui fattori di rischio ed incertezze significative relative alla continuità aziendale, nonché sui piani aziendali predisposti per contrastare tali rischi ed incertezze.
Le operazioni di maggiore rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla società nel corso dell'esercizio sono state le seguenti:

- Avvio e sviluppo del progetto PNRR relativo alla "Conversione zona expo prodotti locali – Plateatico", con affidamento lavori alla società AGISCO S.r.l. e successivi addendum contrattuali per estensione e rimodulazione del piano economico-finanziario;
- Stato di avanzamento dei lavori pari a circa il 50% al 31/12/2025, con termine previsto al 30/04/2026;
- Pagamento dei primi stati di avanzamento lavori (SAL) nel mese di dicembre 2025;
- Presentazione della richiesta di credito d'imposta ZES 2025 (inizialmente pari a € 70.185, rideterminato in € 42.378), in attesa di conferma definitiva;
- Interventi di razionalizzazione dei costi del personale, con cessazione di due rapporti di lavoro al 31/12/2025 e conseguente riduzione prospettica dei costi;
- Complessivo rafforzamento delle attività di investimento e sviluppo infrastrutturale connesso al progetto PNRR.

Le attività svolte dall'organo di controllo hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio e nel corso di esso sono state regolarmente svolte le riunioni di cui all'art. 2404 c.c. e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali deditamente sottoscritti, ovvero:

- Verbale n° 21 del 14/04/2025;
- Verbale n° 22 del 16/07/2025;
- Verbale n° 23 del 27/10/2025;
- Verbale n° 24 del 27/01/2026;

Non è stata promossa alcuna azione di responsabilità nei confronti dell'organo amministrativo ai sensi dell'art. 2393, comma 3, C.c.
Non sono pervenute denunzie dai soci ai sensi dell'articolo 2408 del Codice Civile.
Non sono pervenuti esposti, durante l'esercizio appena concluso.

Nel corso dell'esercizio sono stati rilasciati i seguenti pareri ai sensi di legge:

- In data 27/01/2025 ho rilasciato l'asseverazione in ottemperanza dell'11 comma 6 lett j) del D. Lgs. 118/2011, in merito ai saldi dei crediti/debiti reciproci con la Regione Abruzzo al 31/12/2024;
- In data 09/04/2025 ho rilasciato parere in merito al Parere legale dell'Avv. Corazzini Aurora Lucia del 07/04/2025 in ordine all'ambito applicativo del D.Lgs 231/2001;
- in data 29/04/2025 ho rilasciato l'asseverazione in ottemperanza dell'11 comma 6 lett j) del D. Lgs. 118/2011, in merito ai saldi dei crediti/debiti reciproci con la Provincia di Pescara;
- in data 27/11/2025 ho rilasciato relazione di certificazione del revisore indipendente del prospetto delle spese sostenute per gli investimenti di cui all'art. 3 del decreto 17 maggio 2024 della Presidenza del Consiglio dei Ministri - Ministro per gli affari europei, il sud, le politiche di coesione e il PNRR, così come prorogato dalla Legge di Bilancio per il 2025 (art. 1, commi 485 - 491 della legge 30 dicembre 2024, n. 207).

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

L'organo di controllo ha preso atto che l'organo di amministrazione ha tenuto conto dell'obbligo di redazione del bilancio e della nota integrativa tramite l'utilizzo della cosiddetta "tassonomia XBRL", necessaria per standardizzare tale documento e renderlo disponibile al trattamento digitale: è questo, infatti, un adempimento richiesto dal Registro delle Imprese gestito dalle Camere di Commercio in esecuzione dell'art. 5, comma 4, del D.P.C.M. n. 304 del 10 dicembre 2008.

Il Collegio Sindacale, sulla base dell'attività di vigilanza svolta e delle informazioni acquisite, ha esaminato il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, verificandone la conformità alle disposizioni di cui agli artt. 2423 e seguenti del codice civile, nonché la coerenza delle informazioni fornite nella nota integrativa.

L'esercizio 2025 si chiude con una **perdita pari ad euro 257.618**.

Sotto il profilo finanziario, la società presenta elementi di attenzione connessi:

- alla **tensione di liquidità**, anche in relazione alla riduzione delle disponibilità liquide;
- al **peso dei debiti tributari**, seppur in gran parte oggetto di rateizzazione;
- alla necessità di un miglioramento della capacità di generazione di flussi di cassa.

La nota integrativa evidenzia inoltre i principali fattori di rischio, tra cui il rischio di liquidità e le criticità connesse alla struttura dell'indebitamento.

Situazione del capitale sociale

Tenuto conto delle perdite pregresse pari ad euro 4.988.302, della riserva utilizzata a copertura perdite per euro 2.432.297 e della perdita dell'esercizio pari ad euro 257.618, le perdite complessive rilevanti ammontano ad euro 2.813.623.

Il capitale sociale, pari ad euro 7.367.821, risulta pertanto ridotto in misura superiore ad un terzo, configurandosi la fattispecie prevista dall'art. 2482-bis c.c.

Il Collegio Sindacale richiama l'attenzione degli amministratori e dell'assemblea sulla necessità di adottare senza indugio i provvedimenti previsti dalla norma citata.

In particolare, qualora entro l'esercizio successivo la perdita non risulti ridotta a meno di un terzo, l'assemblea dovrà deliberare la riduzione del capitale sociale in proporzione delle perdite accertate.

Il Collegio richiama altresì l'attenzione sulla necessità di valutare interventi di rafforzamento patrimoniale, anche mediante operazioni di ricapitalizzazione.

In tale ambito, potrà essere valutata l'adozione di un aumento di capitale a pagamento, anche mediante compensazione di crediti vantati dai soci nei confronti della Società, nel rispetto delle condizioni previste dall'ordinamento e previa verifica della compatibilità con la normativa pubblicistica applicabile al socio Regione Abruzzo.

Non sono presenti a bilancio poste valutate al *fair value* degli strumenti finanziari ex art. 2427-bis C.c., per i quali l'organo amministrativo non abbia fornito informazioni specifiche.

Dall'attività di vigilanza e controllo non sono emersi ulteriori fatti significativi suscettibili di segnalazione o di menzione nella presente relazione.

I risultati svolti relativamente alla revisione legale del bilancio sono contenuti nella sezione A) della presente relazione.

B3) Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

In conformità a quanto previsto dall'art. 2429, comma 2, del Codice Civile e dalle Norme di comportamento del Collegio Sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, l'organo di controllo riferisce all'assemblea in merito all'attività di vigilanza svolta e formula le proprie osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio. Si dà atto che il progetto di bilancio è stato messo a disposizione nei termini previsti dall'art. 2429 c.c.

L'organo di controllo, tenuto conto delle risultanze dell'attività di vigilanza e delle verifiche svolte nell'ambito dell'incarico di revisione legale dei conti, non rileva motivi ostativi all'approvazione del bilancio d'esercizio della società Centro Agro-Alimentare chiuso al 31/12/2025, così come redatto dall'organo amministrativo. Il bilancio d'esercizio, nel suo complesso, è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico della società, in conformità alle norme che ne disciplinano la redazione.

Il giudizio sopra espresso è formulato tenendo in debita considerazione quanto evidenziato nel paragrafo "Richiamo di informativa" contenuto nella parte A della presente relazione, al quale si rinvia.

Cepagatti, 08/04/2026

In fede
Per l'organo di controllo



RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO EX ART. 6, CO. 4, D.LGS. 175/2016

Predisposta secondo le raccomandazioni del CNDCEC

La Società, in quanto società a controllo pubblico di cui all'art. 2, co.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, co. 2, d.lgs. cit.);
- l'indicazione degli strumenti integrativi di governo societario adottati ai sensi dell'art. 6, co. 3;

ovvero delle ragioni della loro mancata adozione (art. 6, co. 5).

A. PROGRAMMA DI VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE EX ART. 6, CO. 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 [co.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 [co.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 [co.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 [co. 5]".

In conformità alle richiamate disposizioni normative, l'organo amministrativo della Società ha predisposto il presente Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale 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 co. 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'impresa) 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, co. 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

Tenuto conto che la norma di legge fa riferimento a "indicatori" e non a "indici" e, dunque a un concetto di più ampia portata e di natura predittiva, la Società ha individuato i seguenti strumenti di valutazione dei rischi oggetto di monitoraggio:

- analisi di indici e margini di bilancio;

L'organo di amministrazione non ha ritenuto di implementare al momento l'analisi prospettica poiché i dati storici e degli indicatori mostrano una sostanziale continuità nei valori positivi facendo ritenere che nel futuro non abbiano a modificare il loro trend.

L'organo amministrativo ha deciso di effettuare un monitoraggio semestrale tramite l'analisi di Situazioni economiche/patrimoniali in modo da valutare eventuali situazioni di criticità.

2.1. Analisi di indici e margini di bilancio.

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 sulla base degli indici e margini di bilancio di seguito indicati:

	31/12/2025	31/12/2024
Ricavi	1.748.077	1.678.105
Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda)	55.268	698.930
Margine operativo netto (MON o Ebit)	(201.606)	433.848
Utile (perdita) d'esercizio	(257.618)	334.065
Attività fisse	15.708.612	12.974.949
Patrimonio netto complessivo	4.682.213	4.939.829
Posizione finanziaria netta	53.961	102.452

	31/12/2025	31/12/2024
valore della produzione	1.806.397	2.395.121
margine operativo lordo	55.268	698.930
Risultato prima delle imposte	(245.072)	398.243

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Ricavi delle vendite	1.748.077	1.678.105	69.972
Produzione interna			
Altri ricavi e proventi (al netto dei componenti straordinari)	58.320	717.016	(658.696)
Valore della produzione operativa (VP)	**1.806.397**	**2.395.121**	**(588.724)**
Costi esterni operativi	771.215	780.049	(8.834)
Costo del personale	446.019	411.037	34.982
Oneri diversi tipici	533.895	505.105	(33.125)
Costo della produzione operativa	**1.751.129**	**1.696.191**	**54.938**
Margine Operativo Lordo (MOL o EBITDA)	**55.268**	**698.930**	**(643.662)**
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	256.874	265.082	(8.208)
Margine Operativo netto (MON o EBIT)	**(201.606)**	**433.848**	**(635.454)**
Risultato dell'area finanziaria	(43.466)	(35.605)	7.861
Risultato corrente	**(245.072)**	**398.243**	**(643.315)**
Rettifiche di valore di attività finanziarie			

Componenti straordinari			
Risultato prima delle imposte	**(245.072)**	**398.243**	**(643.315)**
Imposte sul reddito	12.546	64.178	(51.632)
Risultato netto	**(257.618)**	**334.065**	**(591.683)**

Descrizione	CENTRO AGRO-ALIMENTARE LA VALLE DELLA PESCARA S.C. A R.L. 31/12/2025
Indici finanziari	
Liquidità primaria	0,23
Liquidità secondaria	0,23
Indici di rotazione (espressi in giorni)	
Rotazione crediti	101,00
Rotazione debiti	5.494,68
Indici reddituali	
R.O.E. netto	-0,05
R.O.E. lordo	-0,05
R.O.I.	-0,01
R.O.S.	-0,12
R.O.D.	0,01
Margine operativo lordo (Mol o Ebitda)	-3.052
Reddito operativo (Ebit)	-201.606
Indici di solidità	
Indice di indebitamento	2,54
Tasso di copertura degli immobilizzi	0,32
Margini di tesoreria	-3.598.217
Margine di disponibilità	-11.026.399
Capitale circolante	-3.598.217
Margine primario di struttura	-11.026.399
Quoziente primario di struttura	0,30
Margine secondario di struttura	-3.598.217
Quoziente secondario di struttura	0,77
Indici reddituali secondo documento CNDCEC	
R.O.E.	-5,50
R.O.I.	-4,38
R.O.S.	-11,53
Margine operativo lordo (Mol o Ebitda)	55.268,00
Reddito operativo (Ebit)	433.848,00

2.2 Principali dati patrimoniali

Lo stato patrimoniale riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	11.450	11.450	0
Immobilizzazioni materiali nette	15.592.478	12.858.658	2.733.820
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie (*esclusi cred. imm. entro l'es.; inclusi crediti BT oltre l'es.*)	104.684	104.841	(157)
Capitale immobilizzato	**15.708.612**	**12.974.949**	**2.733.663**

Rimanenze di magazzino			
Crediti verso Clienti	404.484	372.343	32.141
Altri crediti			
Ratei e risconti attivi	586.563	522.889	63.674
Attività d'esercizio a breve termine	**991.047**	**895.232**	**95.815**
Debiti verso fornitori	4.487.664	1.199.344	3.288.320
Acconti			
Debiti tributari e previdenziali			
Altri debiti			
Ratei e risconti passivi	155.561	163.756	(8.195)
Passività d'esercizio a breve termine	**4.643.225**	**1.363.100**	**3.280.125**
Capitale d'esercizio netto	**(3.652.178)**	**(467.868)**	**(3.184.310)**
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	293.483	265.019	28.464
Debiti tributari e previdenziali (oltre l'esercizio successivo)			
Altre passività a medio e lungo termine	7.134.699	7.404.685	(269.986)
Passività a medio lungo termine	**7.428.182**	**7.669.704**	**(241.522)**
Capitale investito	**4.628.252**	**4.837.377**	**(209.125)**
Patrimonio netto	(4.682.213)	(4.939.829)	(257.616)
Debiti di natura finanziaria a lungo termine			
Debiti di natura finanziaria a breve termine	53.961	102.452	(48.491)
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	**(4.628.252)**	**(4.837.377)**	**(209.125)**

2.2. Altri strumenti di valutazione.

La posizione finanziaria netta al 31/12/2024, era la seguente (in Euro):

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Disponibilità liquide	53.961	102.452	(48.491)
Altre attività finanziarie correnti (C3)			
Crediti finanziari correnti (B3 II entro 12 mesi)			
Debiti bancari correnti (D4 entro 12 mesi)			
Altre passività finanziarie correnti (D, rapporti finanziari entro 12 mesi)			
Debiti per leasing finanziario correnti			
Indebitamento finanziario corrente netto	**53.961**	**102.452**	**(48.491)**
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre 12 mesi)			
Debiti verso banche (D4 oltre 12 mesi)			
Altre passività finanziarie non correnti (D, rapporti finanziari oltre 12 mesi)			
Debiti per leasing finanziario non correnti			
Indebitamento finanziario non corrente			
Posizione finanziaria netta	**53.961**	**102.452**	**(48.491)**

Il margine di tesoreria della società è di seguito evidenziato:

	31/12/2025	*31/12/2024*
Margine di tesoreria	(3.598.217)	(365.416)

3. 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. [co.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. [co.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. [co.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. [co.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. [co.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/o all'organo di revisione, che eserciterà in merito la vigilanza di sua competenza.
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, co. 2, d.lgs. 175/2016.

B. RELAZIONE SU MONITORAGGIO E VERIFICA DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE AL 31/12/2024

1. LA SOCIETÀ.

La Società è stata costituita il 6 aprile 1989.

Il suo oggetto sociale è "la costruzione e la gestione, direttamente o indirettamente a Cepagatti e/o comuni limitrofi, di uno o più mercati agro-alimentari all'ingrosso di interesse nazionale, regionale o provinciale, ivi compreso il miglioramento e la razionalizzazione dei mercati agroalimentari. Per il raggiungimento degli obiettivi indicati dall'art.11 legge 26 febbraio 1986 n.41 e della delibera del CIPE del 14 ottobre 1986 e successive modificazioni ed integrazioni, la società dovrà contribuire al potenziamento e miglioramento del settore agro-alimentare, mediante la creazione di un sistema distributivo e di servizi adeguati nelle strutture e idonee, per funzionalità e capacità operativa, a favorire l'incontro tra domanda e offerta dei prodotti."

Per il miglior raggiungimento degli scopi sociali, dal 1° febbraio 2016, la Società, oltre agli spazi locati a grossisti e produttori per la vendita dei prodotti agro-alimentari, ha riassunto la gestione diretta dei servizi mercatali.

2. LA COMPAGINE SOCIALE.

L'assetto proprietario della Società al 31/12/25 è il seguente:

La Società ha un capitale di € 7.367.821,03 interamente versato ed è partecipata dai seguenti soggetti:

SOCIO	QUOTA IN €	%
REGIONE ABRUZZO	6.791.304,84	92,18%
PROVINCIA DI PESCARA	334.307,96	4,54%
COMUNE DI CEPAGATTI	6.149,52	0,08%
BANCA POPOLARE DI BARI	117.582,81	1,60%
AGROS SOC. COOP. A RL	99.157,11	1,35%
CARICHIETI	14.923,97	0,20%
S.M.A. S.R.L.	4.394,82	0,06%
TOTALE	**7.367.821,03**	**100,00%**

3. ORGANO AMMINISTRATIVO

L'organo amministrativo è costituito da C.d.A./amministratore unico, nominato con delibera assembleare in data 26/05/2023, e rimarrà in carica sino all'approvazione del bilancio al 31/12/2025:

La Società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da 3 membri:

- Dott. Stefano Cardelli – Presidente
- Sig. Camillo Colangelo – Consigliere
- Sig.ra Carla Ricci – Consigliere

4. ORGANO DI CONTROLLO – REVISORE.

L'organo di controllo è costituito da sindaco unico e revisore nominato con delibera assembleare in data 18/10/2024 e rimarrà in carica sino all'approvazione del bilancio al 31/12/2026.

Il Sindaco e Revisore Contabile Unico della Società è il Dott. Renato Ranieri di Pescara.

5. IL PERSONALE.

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

TOTALE PERSONALE 8

Tempi indeterminati 7

Tempi determinati 1

COSTO TOTALE DEL PERSONALE 446.019

6. VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE AL 31/12/25.

La Società ha condotto la misurazione del rischio di crisi aziendale utilizzando i sottoelencati strumenti di valutazione e verificando l'eventuale sussistenza di profili di rischio di crisi aziendale.

6.1. 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.

6.1.1. Esame degli indici e dei margini significativi

La seguente tabella evidenzia l'andamento degli indici e margini di bilancio considerati nel periodo oggetto di esame (esercizio corrente e tre precedenti).

INDICE DI CICLO FINANZIARIO	31/12/2023	Giudizio	31/12/2024	Giudizio	31/12/2025	Giudizio
Rotazione del Capitale Investito	0,12	Insufficiente	0,12	Insufficiente	0,10	Insufficiente
INDICI DI SITUAZIONE ECONOMICA	31/12/2023	Giudizio	31/12/2024	Giudizio	31/12/2025	Giudizio
ROS (Return On Sales = MON / [Ricavi delle Vendite e delle Prestazioni])	41,1%	Ottimo	25,9%	Ottimo	-11,5%	Insufficiente
ROI (Return on Investements = EBIT / CI)	4,8%	Sufficiente	3,1%	Sufficiente	-1,2%	Insufficiente
ROE (Return on Equity = UTILE NETTO / CP)	12,3%	Discreto	6,8%	Sufficiente	-5,5%	Insufficiente
Tasso costo di indebitamento ("I")	0,3%	Ottimo	0,4%	Ottimo	0,4%	Ottimo
EFFETTO LEVERAGE	31/12/2023	Giudizio	31/12/2024	Giudizio	31/12/2025	Giudizio
Leverage = ROI - I (se ROI > I, dove I = Tasso di indebitamento)	4,5%	Discreto	2,7%	Sufficiente	0,0%	Insufficiente

Indicatori Allerta Crisi d'Impresa				
Indicatori allerta		Soglia	2025	Allerta
Patrimonio Netto	>	0	4.682.213	NO

DSCR (calcolato da Bilancio previsionale 2021)	>	1	n.c.	Non Calcolato
Indice di Sostenibilità degli Oneri Finanziari	<	1,8%	2,5%	SÌ
Indice di Adeguatezza Patrimoniale	>	5,2%	39,8%	NO
Indice di Liquidità	>	95,4%	22,5%	SÌ
Indice di Ritorno Liquido dell'Attivo	>	1,7%	0,0%	SÌ
Indice di indebitamento Previdenziale e Tributario	<	11,9%	23,5%	SÌ

ASSENZA DI RAGIONEVOLE PRESUNZIONE DELLO STATO DI CRISI
Il valore PATRIMONIO NETTO (decurtato dei "CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI" e "VII. Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi") è positivo e pertanto di per sè non genera allerta.
Gli Indici CNDCEC relativi al "Settore (J,M,N) SERVIZI ALLE IMPRESE" (inerenti Codice ATECO 82.99.9) fuori soglia settoriale sono 4 su 5 e pertanto di per sè non generano allerta.

6.1.2. Valutazione dei risultati.

Dal punto di vista patrimoniale la situazione si mostra notevolmente migliorata per effetto delle iniziative attuate dal CdA, volte ad alleggerire il peso della componente immobiliare sull'Attivo Immobilizzato, riducendone la rigidità connessa al peso dell'attivo immobiliare sull'intero attivo aziendale.
Pur dovendo ancora rilevare l'eccedenza di patrimonializzazione immobiliare della Società, e quindi un ridotto livello di remunerazione del complesso immobiliare, tale da consentire un corretto assorbimento dei costi direttamente ad esso connessi, la Società sta continuando con la politica di dismissione dei cespiti non strategici, con l'obiettivo di riduzione degli oneri fiscali (IMU), tributari (TARI) e degli ammortamenti che impattano il conto economico, senza tralasciare ogni iniziativa presso il socio Regione Abruzzo, tesa a porre il Centro Agroalimentare all'interno della filiera di distribuzione del comparto regionale allo scopo di valorizzarne posizione geografica, spazi ed opportunità economiche in genere, che permetterebbero l'incremento dei ricavi caratteristici del Centro. Tali attività, alimentando il volume di affari e, conseguentemente, la parte più circolante dell'attivo patrimoniale, nel tempo, conferiranno quel giusto grado di flessibilità all'intera struttura patrimoniale.
Dal lato delle passività, come detto, al 31 dicembre 2024 persistono le criticità rappresentate in particolare:
-dai Debiti tributari a breve che, pur essendo in gran parte rateizzati, assorbono una importante fetta di liquidità;
-dai debiti verso i soci receduti.

1.Rischio di credito

Il rischio di credito rappresenta, in prima approssimazione, il rischio d'incorrere in perdite a causa dell'inadempienza o dall'insolvenza delle ditte/società locatarie di spazi nel Centro Agroalimentare. I crediti commerciali sono di importi contenuti e concentrati in un numero contenuto di controparti, sebbene sia stato necessario i tempi di incasso al fine di permettere il recupero degli stessi.

2.Rischio di liquidità

Il rischio di liquidità origina dalla probabilità d'incorrere nella difficoltà di adempiere puntualmente alle proprie obbligazioni. L'incertezza legata alla sistemazione del finanziamento del socio Regione Abruzzo e il persistente peso rappresentato del debito tributario pregresso costituiscono elementi di potenziale rischiosità. La Società, come detto, sta adottando alcune iniziative che dovrebbero permettere di limitare gli effetti rappresentati dall'avverarsi di tali rischi.

3.Rischio operativo

Il rischio operativo esprime il rischio di passività derivanti dall'inadeguatezza o dal mancato funzionamento di procedure, risorse umane e sistemi interni come anche da eventi esterni. La Società sta continuando a lavorare per migliorare la struttura organizzativa, introducendo progressivamente procedure formalizzate atte a prevenire e contenere i rischi relativi all'inadeguatezza della propria struttura al rispetto delle norme, nonché i rischi di

errore e frode. Ha, inoltre, continuato l'attività di continuo monitoraggio della struttura immobiliare e delle attrezzature al fine di intervenire preventivamente, laddove possibile, per cercare di limitare eventuali danni a cose e persone.

4.Rischio di mercato

La natura dell'attività della società non risente direttamente di questo rischio, gestendo la società spazi il cui utilizzo è regolato da un contratto di affitto di natura commerciale. Piuttosto, risente di questo rischio indirettamente e cioè per gli effetti negativi che possono essere prodotti da un calo delle vendite del settore agroalimentare e per gli effetti che ciò può avere sugli equilibri economico-finanziari degli operatori del mercato. Non è un caso che, contestualmente ad un calo per il mercato dell'ortofrutta, si è assistito ad un certo rallentamento nei pagamenti delle locazioni. Su questo fronte, sono allo studio soluzioni volte a rilanciare il Centro Agroalimentare anche dal punto di vista della sua centralità all'interno del mercato regionale. Oltre al rispetto dei parametri fissati quali le "soglie di sicurezza" e la gestione dei rischi appena esposti, l'azione dell'organo amministrativo per l'anno 2024 sarà volta a porre in essere azioni che consentano di aumentare il fatturato, a contenere i costi e razionalizzare i flussi finanziari, anche assumendo determinazioni di carattere straordinario, laddove fosse necessario. Nel caso in cui, il mancato rispetto di uno degli obiettivi summenzionati dovesse assumere dimensioni tali da minare la continuità aziendale, verranno posti in essere dall'organo amministrativo tutti i provvedimenti ritenuti necessari dandone adeguata informativa ai soci.

7. **CONCLUSIONI.**

I risultati dell'attività di monitoraggio condotta in funzione degli adempimenti prescritti ex art. 6, co. 2 e 14, co. 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, co. 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 co. 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 co. 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".

La società, tenuto conto delle dimensioni e delle caratteristiche organizzative nonché dell'attività svolta, adotta i seguenti strumenti di governo societario:

- Disciplinare Privacy e informative
- Regolamento per il Diritto di Accesso agli Atti Aziendali
- Questionario per Iscrizione Albo Fornitori e Criteri di Individuazione del Contraente
- Procedura acquisti
- Regolamento per l'Acquisizione di Personale
- Codice Etico

Considerato che la società svolge la propria attività totalmente sul territorio comunale di Cepagatti ed è a controllo pubblico, essendo il capitale per oltre il 90% posseduto dalla Regione Abruzzo, visto altresì le ridotte dimensioni della società e della struttura organizzativa, si ritiene non necessario integrare gli strumenti di governo societario con regolamenti previsti dall'art.6 comma 3 lett. a del D.lgs 175/2016.

Si precisa che si è derogato ad un ufficio di controllo interno in quanto tale sistema è inteso, per la società, come un processo che coinvolge tutte le funzioni aziendali, diretto alla tutela dell'efficacia ed efficienza nella conduzione delle operazioni gestorie, il rispetto della normativa applicabile e la salvaguardia dei beni aziendali.

Ai sensi dell'art. 6 c.3 lett.d del D.lgs 175/20126 in considerazione delle dimensioni della società, della struttura organizzativa e dell'attività svolta, si ritiene non necessario integrare gli strumenti di governo societario con programmi di responsabilità sociale di impresa in conformità alle raccomandazioni della Commissione dell'Unione Europea.

Pescara, 31 marzo 2026

Il Presidente del CdA
Dott. Stefano Cardelli

Reg. Imp. 01241350683
Rea 78287

CENTRO AGRO-ALIMENTARE LA VALLE DELLA PESCARA S.C. A R.L.

Sede in VIA NAZIONALE S.S. 602 KM 51+355 - 65012 CEPAGATTI (PE)
Capitale sociale Euro 7.367.82100 i.v.

Rendiconto finanziario al 31/12/2025

Metodo indiretto - descrizione	esercizio 31/12/2025	esercizio 31/12/2024
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa		
Utile (perdita) dell'esercizio	(257.618)	334.065
Imposte sul reddito	12.546	64.178
Interessi passivi (interessi attivi)	43.466	35.605
(Dividendi)		
(Plusvalenze) / minusvalenze derivanti dalla cessione di attività		
di cui immobilizzazioni materiali		
di cui immobilizzazioni immateriali		
di cui immobilizzazioni finanziarie		
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima delle imposte sul reddito, interessi,dividendi e plus/minusvalenze da cessione nel capitale circolante netto	(201.606)	433.848
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	256.874	265.082
Svalutazioni per perdite durevoli di valore		
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie		
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari		
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	256.874	265.082
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	55.268	698.930
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(incremento) delle rimanenze		
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	(31.984)	(41.914)
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	3.005.788	(788.936)
Decremento/(incremento) dei ratei e risconti attivi	(63.674)	(65.899)
Incremento/(decremento) dei ratei e risconti passivi	(8.195)	160.174
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto		
Totale variazioni del capitale circolante netto	2.901.935	(736.575)
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	2.957.203	(37.645)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(43.466)	(35.605)
(Imposte sul reddito pagate)		(64.178)

Dividendi incassati		
(Utilizzo dei fondi)	28.464	26.018
Altri incassi/(pagamenti)		
Totale altre rettifiche	(15.002)	(73.765)
FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA (A)	2.942.201	(111.410)
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento		
Immobilizzazioni materiali	(2.990.695)	23.994
(Investimenti)	(2.990.695)	23.994
Disinvestimenti		
Immobilizzazioni immateriali		(11.450)
(Investimenti)		(11.450)
Disinvestimenti		
Immobilizzazioni finanziarie		433
(Investimenti)		433
Disinvestimenti		
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)		
Disinvestimenti		
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)		
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide		
FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	(2.990.695)	12.977
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento (Decremento) debiti a breve verso banche		
Accensione finanziamenti		
(Rimborso finanziamenti)		
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	2	(1)
(Rimborso di capitale)		
Cessione (acquisto) di azioni proprie		
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)		
FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)	2	(1)
INCREMENTO (DECREMENTO) DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+-B+-C)	(48.492)	(98.434)
Effetto cambi sulle disponibilità liquide		
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	102.452	200.886
Assegni		
Danaro e valori in cassa		
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	102.452	200.886
Di cui non liberamente utilizzabili		
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	52.657	102.452
Assegni		
Danaro e valori in cassa	1.304	
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	53.961	102.452
Di cui non liberamente utilizzabili		

VERBALE DI ASSEMBLEA ORDINARIA

L'anno duemilaventisei il giorno ventitré del mese di aprile (23.04.2026) alle ore 16.00, presso la sede della Società in Cepagatti (PE), Via Nazionale S.S.602 km.51+355, si è tenuta l'assemblea generale ordinaria in seconda convocazione dalla società consortile a responsabilità limitata "Centro Agro-Alimentare La Valle della Pescara" per discutere e deliberare sul seguente

ordine del giorno

1. Esame ed approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2025: delibere inerenti e conseguenti;
2. Rinnovo organo amministrativo;
3. Varie ed eventuali.

A sensi di Legge e di Statuto assume la presidenza dell'assemblea il Dott. Stefano Cardelli, quale presidente del Consiglio di Amministrazione, il quale, con l'accordo dell'assemblea chiama a fungere da segretario verbalizzante il dipendente della Società Pierpaolo Polci.

L'assemblea si svolge presso la sede della Società, con la presenza, oltre che del Presidente Dott. Stefano Cardelli, dei Consiglieri Camillo Colangelo e Carla Ricci, e del Sindaco Unico Dott. Renato Ranieri. È presente altresì il Dott. Giuliano Pilone, consulente amministrativo e fiscale della Società.

Il Presidente constata e dà atto:

- che sono presenti fisicamente i soci:

1. REGIONE ABRUZZO – titolare di una quota di Euro 6.791.304,84 (seimilionisettecentonovantunmilatrecentoquattro euro e ottantaquattro centesimi), pari al 92,17% del capitale sociale, in persona dell'Assessore Regionale Dottor Mario Quaglieri;

per un totale del 92,17% del capitale sociale;

- che è stato osservato il combinato disposto di cui agli artt. 2478-bis e 2429 del Codice civile;

- che la presente seduta, è stata regolarmente convocata ai sensi del vigente statuto.

Il Presidente dichiara aperta la seduta ed in relazione al **primo punto all'ordine del giorno** illustra ai presenti il bilancio chiuso al 31 dicembre 2025 e si sofferma sulle principali poste contabili, rinviando per i commenti alla nota integrativa al bilancio medesimo e alla relazione di buon governo.

Successivamente, il Sindaco Unico Dott. Ranieri illustra la propria relazione al bilancio evidenziando gli elementi che sono alla base del giudizio e riportati nella parte A della relazione e le osservazioni, sottolineando il lavoro svolto dal CdA, che risulta comunque positivo e fruttifero.

In particolare, nella parte B della relazione, vengono evidenziati i fattori rappresentativi della capacità dimostrata dalla società di continuare ad operare in continuità aziendale, tenendo in considerazione sia le attività già poste in essere che le attività prospettiche riportate nella nota integrativa.

Prende la parola il Presidente che notizia i presenti che la settimana prossima verrà sottoscritto il preliminare per la cessione, da perfezionarsi entro i prossimi 60 giorni, dell'immobile denominato ex Sala Asta, non più necessario alle attività del Centro Agroalimentare, per il prezzo di euro 250.000,00. Questo a testimonianza dell'attività svolta nella dismissione di immobili non strategici e nella creazione di un polo di attività che permetta al centro di avere sempre maggiori accessi e indotto su cui fare riferimento nelle proprietà attività core.

Ad ogni buon conto, nonostante le prospettive conseguenti alle rappresentate dismissioni previste per l'esercizio 2026, il CdA presente - tenuto conto del risultato d'esercizio 2025 e delle perdite pregresse - anticipa ai signori soci che nelle prossime settimane, secondo le disponibilità degli stessi, provvederà ad adottare le iniziative normativamente previste dall'art 2482 bis CC..

Propone all'assemblea di rinviare la copertura della perdita 2025 pari ad € 257.618,00 ad una prossima assemblea da tenersi senza indugio al fine di adottare le prescrizioni di cui all'art.2482 bis C.C..

Il socio Regione Abruzzo ringrazia il CdA ed il Sindaco Unico per il lavoro svolto ed esprime parere

favorevole all'approvazione del bilancio d'esercizio al 31/12/2025 ed alla copertura della perdita 2025.

Al termine l'Assemblea all'unanimità

delibera

- di approvare il bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2025 ed i relativi documenti che lo compongono;
- di riportare a nuovo la perdita emergente, pari ad € 245.072;
- di prendere atto delle iniziative illustrate in merito all'esercizio 2026.

Passando al secondo punto all'ordine del giorno il Presidente Cardelli fa presente che, con l'approvazione del bilancio al 31/12/2025, scade il mandato dell'attuale consiglio di amministrazione.

Prende la parola il socio Regione Abruzzo presente che, preso atto che:

- l'articolo 11 del D.Lgs 175/2016 prevede che l'organo amministrativo delle società a controllo pubblico è costituito, di norma, da un amministratore unico. L'assemblea della società a controllo pubblico, con delibera motivata con riguardo a specifiche ragioni di adeguatezza organizzativa e tenendo conto delle esigenze di contenimento dei costi, può disporre che la società sia amministrata da un consiglio di amministrazione composto da tre o cinque membri. La delibera è trasmessa alla sezione della Corte dei Conti competente. Nella scelta degli amministratori della società a controllo pubblico le amministrazioni assicurano il rispetto del principio di equilibrio di genere.
- l'attuale consiglio di amministrazione prevede un compenso annuo per il presidente del cda di € 24.000,00 oltre contributi previdenziali ed euro 18.000,00 per un consigliere poiché il consigliere Camillo Colangelo ha rinunciato al compenso, svolgendo l'attività gratuitamente.
- la scelta della conferma dell'organo collegiale invece dell'amministratore unico si ritiene condivisibile in quanto le articolate e peculiari attività demandate alla società, con particolare

riferimento alle iniziative progettuali del PNRR, che si concluderanno non prima della fine del corrente anno, richiedono un confronto all'interno dell'organo amministrativo che non potrebbe essere assicurato dall'organo monocratico; si aggiunge che il confronto tra i componenti del cda in merito alle iniziative della società, da un punto di vista organizzativo, consente di offrire le migliori soluzioni possibili nell'interesse della società stessa, nel rispetto della verifica degli adeguati assetti organizzativi.

- Propone pertanto la conferma dell'attuale Consiglio di Amministrazione nei signori: CARDELLI Stefano, nato a Pescara il 31/01/1966, ed ivi residente in Via Cesare Battisti, 139 - C.F. CRD SFN 66A31 G482W, indicato quale Presidente del Consiglio di Amministrazione, COLANGELO Camillo, nato a Alanno (PE) il 18/12/1961, residente in Alanno (PE) in Piazza Trieste, 15, codice fiscale CLN CLL 61T18 A120C, e RICCI Carla, nata a Atri (TE) il 21/07/1977, residente a Pianella (PE) Via Villa De Felici, 26 – C.F. RCC CRL 77L61 A488 C, con durata dell'incarico sino alla data di approvazione del bilancio relativo all'esercizio sociale che terminerà il trentuno (31) dicembre duemilaventotto (2028) e di attribuire un compenso di euro 24.000,00 al Presidente ed euro 18.000,00 al Consigliere Ricci Carla, in quanto il consigliere Colangelo Camillo dichiara di rinunciare al compenso spettante.

Al termine l'Assemblea, all'unanimità

delibera

- di nominare quali componenti del Consiglio di Amministrazione i signori: CARDELLI Stefano, nato a Pescara il 31/01/1966, ed ivi residente in Via Cesare Battisti, 139 - C.F. CRD SFN 66A31 G482W, indicato quale Presidente del Consiglio di Amministrazione, COLANGELO Camillo, nato a Alanno (PE) il 18/12/1961, residente in Alanno (PE) in Piazza Trieste, 15, codice fiscale CLN CLL 61T18 A120C, e RICCI Carla, nata a Atri (TE) il 21/07/1977, residente a Pianella (PE) Via Villa

De Felici, 26 – C.F. RCC CRL 77L61 A488 C, con durata dell'incarico sino alla data di approvazione del bilancio relativo all'esercizio sociale che terminerà il trentuno (31) dicembre duemilaventotto (2028) e di attribuire un compenso di euro 24.000,00 al Presidente ed euro 18.000,00 al Consigliere Ricci Carla, in quanto il consigliere Colangelo Camillo dichiara di rinunciare al compenso spettante.

Passando al terzo punto all'ordine del giorno il Presidente, in riferimento all'atto di cessione del capannone denominato "Ex Sala Asta" ed i diritti ad esso collegati, da redigersi entro i prossimi 60 giorni, chiede ai Soci presenti di confermare l'autorizzazione alla dismissione delle porzioni immobiliari non utilizzate ai fini dell'attività caratteristica del Centro, così come già deliberato dai Soci nelle Assemblee del 18/12/2012, 05/11/2018 e 26/05/2023.

Il Socio Regione esprime parere favorevole alla dismissione del capannone denominato "Ex Sala Asta" e dei diritti collegati, confermando quanto già deliberato dai Soci nelle precedenti Assemblee.

Al termine l'Assemblea

delibera

- di autorizzare l'alienazione dell'immobile, denominato "Ex Sala Asta" e dei diritti collegati;
- di autorizzare, allo scopo, il Presidente Stefano Cardelli, in qualità di legale rappresentante, a compiere tutte le attività necessarie per eseguire la predetta vendita, ivi inclusa la sottoscrizione del preliminare di vendita.

Il Socio Regione Abruzzo fa presente che si rende necessario provvedere con sollecitudine, considerati i rilievi della Corte dei Conti, al rimborso della quota ancora rimanente del finanziamento concesso dalla Regione Abruzzo nel 2020 di originari € 5.000.000 (rimanenti ad oggi € 4.370.270,46). La prevista cessione alla Regione Abruzzo del piano terra del Centro Direzionale, per un importo stimato dall'Agenzia delle Entrate in € 1.077.300,00, avverrà sicuramente entro il corrente anno,

presumibilmente entro il mese di ottobre.

Il Presidente Cardelli comunica che, a seguire la cessione alla Regione Abruzzo del piano terra del Centro Direzionale, con conseguente riduzione del residuo finanziamento ad € 3.292.970,46 (attuali € 4.370.270,46 - € 1.077.300,00 importo cessione), il CdA si impegna a trasmettere alla Regione Abruzzo un piano di rientro per la restituzione della residua somma.

Null'altro essendovi a deliberare, il Presidente, alle ore 17.30, previa lettura ed approvazione del presente verbale, ringrazia gli intervenuti e dichiara sciolta l'Assemblea.

IL SEGRETARIO

(Pierpaolo Polci)

IL PRESIDENTE

(Dott. Stefano Cardelli)