

FOODY
QUALITÀ E SICUREZZA ALIMENTARE



SogeMi
MERCATO ALIMENTARE MILANO

Bilancio al 31 Dicembre 2025

SO.GE.M.I. S.p.A.

Capitale Sociale € 310.749.549,63 int. vers. – Iscrizione al Reg. Imprese di Milano n. 03516950155
Partita IVA e Codice Fiscale 03516950155 – Numero Iscrizione al R.E.A. di Milano n. 485832

INDICE

1. INTRODUZIONE DEL PRESIDENTE	3
2. INFORMAZIONI GENERALI E DATI DI SINTESI	5
3. RELAZIONE SULLA GESTIONE	7
Adempimenti Societari	16
Nota sul Personale	19
Andamento Economico e Finanziario della Gestione	19
Profilo Patrimoniale e Finanziario della Gestione	23
Risk Management Framework	24
4. ALTRE INFORMAZIONI	25
5. BILANCIO	27
Stato patrimoniale, Conto economico e Rendiconto Finanziario	28
Nota Integrativa	32
ALLEGATI	
Relazione del Collegio Sindacale	
Relazione della Società di Revisione	
Attestazione Responsabile Prevenzione Corruzione e Trasparenza	



1. INTRODUZIONE DEL PRESIDENTE

Gentile Azionista, gentili Stakeholders,

Il Piano di sviluppo Foody25 si avvia a conclusione con la trasformazione di un fatiscente e obsoleto Ortomercato costruito nel 1965 nel più moderno City Hub alimentare italiano ed europeo.

Nel corso del 2025 si sono registrati importanti avanzamenti nei cantieri:

- Completamento e apertura del Padiglione 2 Sud del Mercato Ortofrutticolo;
- Demolizione Padiglione B e completamento del piano di demolizione dei fabbricati del 1965 di cui rimarrà solo il Padiglione A quale memoria storica industriale;
- Costruzione della Piattaforma logistica Ittica L9;
- Riqualficazione Palazzo Affari e apertura sede direzionale di MIRI.

Sempre nel 2025 vi sono stati importanti avanzamenti in alcuni progetti;

- Mercati di quartiere: nel mese di luglio si è perfezionata l'operazione straordinaria Mercati di quartiere con il conferimento da parte del Comune di Milano della proprietà di 15 fabbricati tra cui il mercato di Rombon interamente ristrutturato e inaugurato nel mese di ottobre
- Aree via Bonfadini : nel mese di maggio, con il supporto della Prefettura e del Comune di Milano si è completata la liberazione del campo nomadi di via Bonfadini e nel mese di luglio si è potuto procedere al conferimento delle aree con avvio delle attività di bonifica per la realizzazione della Porta 2.

Per completare il Piano Foody 25 residuano opere pari a circa il 10% dell'impegno complessivo.

- Completamento del Padiglione 2 nord previsto per luglio;
- Completamento del fabbricato L4, Centro cottura e magazzino MIRI, previsto per marzo;
- Avvio definitivo della centrale termica di acqua di condensazione già avvenuto nel mese di febbraio;
- Realizzazione a cura di Prologis dell'edificio L3, in ritardo per un lungo iter autorizzativo;
- Ricostruzione a cura del concessionario Orto di Jack dell'edificio L7 distrutto a seguito di un incendio doloso.

Il 2026 permetterà alla Società di terminare il periodo di gestione straordinaria derivante dal piano di investimenti e di avviare la messa a regime della infrastruttura con l'obiettivo gestionale di:

- Piena occupazione degli spazi
- Incremento dei tesserati e degli accessi al comprensorio
- Elevato turnover delle merci presso le strutture logistiche
- Pieno funzionamento del Sistema Logistica centralizzata
- Implementazione del sistema di controllo della Qualità e Sicurezza alimentare.

Un breve specifico cenno al Progetto energia e al Progetto Logistica.

Sogemi e A2A hanno stipulato un contratto di concessione per la progettazione, realizzazione e gestione di un impianto di produzione-raffreddamento dell'acqua di condensazione e produzione di energia da fonti rinnovabili

L'accordo prevede l'installazione e gestione di una centrale di raffrescamento per la refrigerazione con sfruttamento dell'acqua di falda e l'utilizzo di 8 pozzi di emungimento, oltre alla realizzazione di impianti fotovoltaici sulle coperture dei fabbricati

A dicembre 25 74 operatori sono già collegati alla rete di condensazione

A Luglio 2025 è stato approvato il nuovo regolamento di Logistica Centralizzata nel Comprensorio che è entrato in vigore a febbraio 2026, 90 giorni dopo la data di apertura del Padiglione 2 Sud.

In conclusione, il progetto Foody 2025 consegna alla Città il più importante Hub dell'alimentazione italiano e uno dei più moderni Hub alimentari europei in grado di competere con le infrastrutture europee di Parigi, Madrid e Barcellona.

Un piano di investimenti che avrà portato alla costruzione di 200.000 mq di superficie di nuovi fabbricati con un impegno di spesa di oltre 700 milioni di euro di risorse pubbliche e risorse private.

L'avanzamento del piano di sviluppo si è accompagnato con un forte impegno nella gestione operativa con risultati che riteniamo lusinghieri:

- I Ricavi sono cresciuti oltre 19 milioni
- Il Margine Operativo Lordo (EBITDA) ha raggiunto i 5,8 milioni
- Il Risultato Netto d'Esercizio è pari a 62 migliaia di Euro.

La società ha mantenuto un equilibrio economico e finanziario e dal prossimo anno con l'entrata a regime dei nuovi fabbricati sarà in grado di raggiungere un ulteriore e deciso miglioramento dei risultati.

Infine, per un inquadramento del lavoro svolto, si segnalano i progressi raggiunti in tre ambiti operativi di rilevanza sociale:

• *Legalità*

Il rispetto della legalità rappresenta un obiettivo primario e un obbligo per tutte le imprese che operano nel Comprensorio e nel 2022 è stato rinnovato il protocollo di legalità tra la Prefettura di Milano, il Comune di Milano e la Società.

Grazie al prezioso e incessante supporto della Prefettura, delle Forze dell'Ordine, dell'Assessorato alla Sicurezza e della Polizia Locale Sogemi assicura il rispetto delle condizioni di legalità e sicurezza operativa nonché il contrasto ad ogni forma di illegalità nelle attività di trasporto e movimentazione merci, trasparenza e correttezza delle transazioni commerciali e contrasto alla contraffazione alimentare.

• *Sicurezza sul lavoro*

Sogemi ha posto tra i propri obiettivi prioritari il rispetto di adeguate condizioni di sicurezza dei luoghi di lavoro e di sicurezza operativa.

Con determina del 14 gennaio 2025 ha emanato 'Disposizioni in materia di Sicurezza sul lavoro - Regolamentazione attività logistica di carico, scarico, movimentazione merci nel Comprensorio Alimentare' al fine di sensibilizzare tutti gli operatori a rispetto dei migliori standard di sicurezza del lavoro.

• *Lotta allo spreco e sostegno alimentare*

Nel 2024 la rete degli Hub Aiuto Alimentare di Milano promosso dalla Food policy del Comune di Milano, ha recuperato 795,3 tonnellate di cibo che hanno fornito supporto a 14.973 nuclei familiari per un totale di oltre 130mila persone con oltre 1 milione e 590mila pasti equivalenti.

Delle 795,3 tonnellate di cibo recuperate, oltre 440 tonnellate sono state raccolte nell'Hub Foody Zero Sprechi ospitato nel mercato Ortofrutticolo di Sogemi.

Il 2025 ha rappresentato per Sogemi la conferma di aver trasformato un vecchio ortomercato nel principale HUB dell'alimentazione di Milano e della Lombardia in grado di tornare ad essere pienamente competitivo con le grandi infrastrutture di Parigi, Madrid e Barcellona.

Il Presidente e Direttore Generale

Cesare Ferrero

2. INFORMAZIONI GENERALI E DATI DI SINTESI

Azionisti della Società

Comune di Milano 100,00%

Organi Sociali

Consiglio di Amministrazione

(in carica dal 27 Maggio 2025 e sino all'approvazione del Bilancio di Esercizio 2027):

Cesare Ferrero (Presidente)

Alessandro Maria Cremona (Consigliere)

Elena Maria Letizia Ciocio (Consigliere)

Collegio Sindacale

(in carica dal 04 Agosto 2023 e sino all'approvazione del Bilancio di Esercizio 2025):

Mauro Milillo (Presidente)

Mariella Spada (Sindaco)

Enrico Calabretta (Sindaco)

Organismo di Vigilanza

(in carica dal 03 Dicembre 2025 e sino all'approvazione del Bilancio di Esercizio 2027):

Eleonora Montani (Presidente)

Donato Valente (Membro Permanente)

Vincenzo Tamburrino (Membro Permanente)

Società di Revisione:

(in carica dal 27 Maggio 2025 per il triennio 2025-2027, sino all'approvazione del Bilancio di Esercizio 2027)

RSM Società di Revisione SpA



MERCATO ALIMENTARE MILANO

ORTOFRUTTICOLO | ITTICO | FIORI | CARNI E GASTRONOMIA

**Il City Hub Alimentare
di Milano e della Lombardia.
Qualità e sicurezza alimentare
a 10 minuti dal centro città.**

700mila mq di superficie, 400 imprese insediate, 11.000 referenze, 2 miliardi €/anno di merci, 5.000 accessi al giorno, 10 milioni di consumatori serviti.



Relazione sulla Gestione



SOGEMI – Mercato Agroalimentare di Milano

Sogemi S.p.A., società partecipata dal Comune di Milano, gestisce il Mercato Agroalimentare di Milano, il più importante mercato all'ingrosso d'Italia e uno dei principali hub europei del settore.

Dopo oltre vent'anni, il Comprensorio è oggi al centro di un profondo processo di rinnovamento infrastrutturale e organizzativo, avviato con il piano di sviluppo "Foody 2025", che prevede investimenti complessivi per circa 300 milioni di euro.

Il progetto è finalizzato alla realizzazione di un moderno hub agroalimentare multifunzionale, in grado di integrare logistica, commercio e servizi avanzati, secondo i più elevati standard di qualità, sicurezza alimentare, sostenibilità ambientale e innovazione tecnologica.

Il nuovo Mercato si configura come una piattaforma strategica al servizio della filiera agroalimentare, capace di connettere produttori, operatori, distribuzione organizzata e ristorazione, favorendo l'efficienza dei flussi, la tracciabilità dei prodotti e la competitività del sistema.

Nel 2025 risultano completate e operative le principali infrastrutture del comparto ortofrutticolo, tra cui la nuova piattaforma logistica e i nuovi padiglioni, che consentono una significativa ottimizzazione delle attività e un miglioramento delle condizioni operative per gli operatori.

Parallelamente, Sogemi ha avviato un percorso di estensione delle proprie attività alla gestione e valorizzazione dei mercati comunali di quartiere, con l'obiettivo di sviluppare una rete integrata tra ingrosso e dettaglio, rafforzando il ruolo del mercato come presidio economico, sociale e urbano.

In questo contesto, il Mercato Agroalimentare di Milano si conferma come un'infrastruttura strategica per la città e per il Paese, sempre più orientata a un modello evoluto di "food hub" europeo, capace di generare valore per il territorio e per tutti gli operatori della filiera.

Struttura del Mercato Agroalimentare di Milano

Il Mercato Agroalimentare di Milano si configura come un sistema integrato e multifiliera, articolato in diversi comparti merceologici e supportato da un'infrastruttura logistica avanzata.

Comparti merceologici

Il Comprensorio ospita i principali mercati all'ingrosso della filiera agroalimentare:

- **Mercato Ortofrutticolo**
Rappresenta il cuore dell'attività, con un'ampia offerta di prodotti freschi provenienti dal territorio nazionale e internazionale. I nuovi padiglioni garantiscono elevati standard operativi e qualitativi.
- **Mercato Ittico**
Punto di riferimento a livello nazionale per la commercializzazione del prodotto ittico fresco, con rigorosi controlli sanitari e tracciabilità.
- **Mercato Carni**
Struttura dedicata alla distribuzione all'ingrosso di prodotti carnei, in conformità alle normative igienico-sanitarie e di sicurezza alimentare.
- **Mercato Floricolo**
Specializzato nella commercializzazione di fiori e piante, con una funzione di supporto alla filiera florovivaistica.

Infrastruttura logistica

Il Compensorio è dotato di una piattaforma logistica integrata che consente:

- gestione efficiente dei flussi di merci e veicoli
- ottimizzazione delle operazioni di carico/scarico
- riduzione dei tempi di attraversamento
- supporto alle attività di distribuzione urbana ed extraurbana

Le nuove piattaforme e i padiglioni realizzati nell'ambito del piano Foody 2025 garantiscono elevati livelli di funzionalità, sicurezza e sostenibilità.

Servizi di supporto

A supporto delle attività di mercato, Sogemi assicura un sistema articolato di servizi:

- controllo accessi e sicurezza del Compensorio
- servizi amministrativi e di customer care
- monitoraggio e tracciabilità dei prodotti
- gestione delle infrastrutture e manutenzione
- servizi digitali a supporto degli operatori

Ecosistema integrato

Il Mercato si configura come una piattaforma aperta e interconnessa, che mette in relazione:

- produttori
- grossisti
- operatori logistici
- distribuzione organizzata (GDO)
- operatori della ristorazione (Ho.Re.Ca.)

Favorendo l'incontro tra domanda e offerta, il Mercato Agroalimentare di Milano rappresenta un nodo strategico per l'approvvigionamento alimentare della città e del territorio.

Evoluzione del modello

Nel quadro del piano Foody 2025, il Mercato è in evoluzione verso un modello di **hub agroalimentare europeo**, caratterizzato da:

- integrazione tra commercio, logistica e servizi
- digitalizzazione dei processi
- sostenibilità ambientale ed energetica
- maggiore apertura verso il sistema urbano

Il progetto Foody 2025



Mercato nel 2016

Mercato nel 2025

Dopo oltre vent'anni di sostanziale immobilismo, Sogem ha avviato, con la Delibera del Consiglio Comunale n. 12/2018, un importante e strategico piano di rilancio che prevede, entro il 2026, un investimento complessivo di 300 milioni di euro.

L'obiettivo è trasformare il Mercato in un vero hub agroalimentare multiservizio, ispirato ai modelli dei principali mercati europei, capace di offrire servizi innovativi a operatori e consumatori. Il progetto è concepito secondo i valori della qualità e della sicurezza alimentare, della sostenibilità ambientale e dell'innovazione, per rispondere alle esigenze di aziende e professionisti italiani e internazionali che operano nella filiera agroalimentare.

Il Piano Foody 2025 si articola in due principali linee di intervento.

1. Realizzazione del Nuovo Mercato Ortofrutticolo

Il progetto prevede la costruzione di tre nuovi edifici: due padiglioni ortofrutticoli e una piattaforma logistica. Le principali tappe di realizzazione sono le seguenti:

- la piattaforma logistica è stata completata nel maggio 2023;
- il Padiglione 1 è stato completato nel maggio 2024;
- il Padiglione 2 sarà completato entro il 2026.

2. Attuazione del Piano di investimenti infrastrutturali Foody 2025

Il piano di investimenti infrastrutturali attribuisce al Mercato Agroalimentare di Milano il ruolo di hub agroalimentare italiano, in grado di competere con le principali infrastrutture europee, come Parigi, Madrid e Barcellona. In questa prospettiva, Sogem ha avviato importanti progetti destinati a consolidarsi nei prossimi anni.

Foody Mercato Agroalimentare Milano, già oggi primo mercato all'ingrosso d'Italia, è al centro di un ampio progetto di riqualificazione che comprende due nuovi padiglioni ortofrutticoli, ripensati in chiave moderna e innovativa, una nuova piattaforma logistica destinata a diventare punto di riferimento per le attività di movimentazione delle merci e un rinnovato Palazzo Affari, pensato come polo di attrazione per aziende e professionisti italiani e internazionali della filiera agroalimentare.

Milano, capitale del food in Italia, potrà così contare su un mercato all'ingrosso finalmente all'altezza del proprio ruolo, capace di offrire servizi innovativi a operatori e consumatori, nel segno della qualità, della sicurezza alimentare, della sostenibilità ambientale e dell'innovazione.

In questo contesto di rinnovamento, un obiettivo prioritario è rappresentato dal contenimento dei consumi energetici, con la visione di fare di Foody il primo grande mercato mondiale carbon neutral entro il 2050, valorizzando risorse naturali come l'acqua di falda e l'energia solare.

Il miglioramento dell'attuale situazione ambientale ed energetica passa attraverso una serie di interventi finalizzati alla riduzione delle emissioni di anidride carbonica in atmosfera. Tra i principali si segnalano:

- l'utilizzo di un sistema di scambio termico centralizzato tramite acqua di falda, a servizio dei sistemi di refrigerazione, con possibilità di recupero del calore residuo per la climatizzazione invernale degli ambienti; l'impianto sarà parzialmente centralizzato nelle aree di competenza dei tenant;
- lo sfruttamento delle coperture degli edifici per l'installazione di moduli fotovoltaici destinati alla produzione di energia elettrica da fonte solare;
- l'integrazione di superfici verdi e aree alberate;
- l'implementazione della mobilità elettrica e dei relativi sistemi di ricarica.

Queste soluzioni, integrate con specifici requisiti edilizi, consentiranno di perseguire una significativa riduzione delle emissioni di CO₂, fino al raggiungimento del traguardo della neutralità carbonica.

Più nel dettaglio, le scelte progettuali si sviluppano lungo alcuni ambiti strategici fondamentali.

Rigenerazione ambientale

Sono previsti interventi di de-impermeabilizzazione del suolo e di incremento del patrimonio vegetazionale, attraverso l'introduzione di filari alberati e fasce boscate. Dove possibile, l'impiego di pavimentazioni permeabili o drenanti consentirà di ridurre la quantità di acque reflue e i relativi impatti.

Riduzione dell'effetto "isola di calore"

Per contrastare questo fenomeno, il progetto prevede l'eliminazione dei motori ad aria, sostituiti da un anello termico alimentato dall'acqua di falda, l'inserimento di aree verdi e l'utilizzo di materiali caratterizzati da un elevato indice di riflettanza solare (SRI).

Minimizzazione delle emissioni di CO₂

La riduzione, fino al raggiungimento della neutralità carbonica, sarà perseguita attraverso l'integrazione di soluzioni ad alte prestazioni energetiche negli interventi edilizi, opere di rinaturalizzazione, tecnologie per la riduzione dei consumi idrici, impiego di materiali a contenuto riciclato, finiture superficiali ad alta riflettanza solare e soluzioni dedicate alla mobilità sostenibile.

Le soluzioni descritte, tra cui l'impianto fotovoltaico e l'incremento delle superfici verdi, unite a un'adeguata progettazione edilizia, rappresentano il primo e indispensabile requisito per conseguire il livello minimo di efficienza energetica previsto per il sistema edificio-impianto e per ridurre in modo sostanziale le emissioni di CO₂ in atmosfera.

Progetto Foody 2025 - Avanzamento dei lavori

PLO

Opera completata ultimazione lavori 31 maggio 2023.



NPO1

Opera completata, inaugurazione maggio 2024.



NPO2

Opera in corso ultimazione 2026.



Mercati di quartiere

Nel quadro del percorso di evoluzione e ampliamento delle proprie attività, Sogemi ha assunto la gestione dei Mercati Comunali Coperti di Milano, avviando un programma strutturato di riqualificazione e valorizzazione del commercio di prossimità.

I Mercati di Quartiere rappresentano un presidio economico e sociale fondamentale per il territorio, luoghi di incontro e aggregazione in cui si integrano funzioni commerciali, servizi e attività a supporto della vita urbana.

Obiettivi strategici

L'intervento di Sogemi è finalizzato a:

- rilanciare e modernizzare i mercati comunali
- valorizzare il commercio di prossimità
- migliorare la qualità dell'offerta alimentare e dei servizi
- rafforzare il legame tra territorio, operatori e cittadini
- promuovere modelli sostenibili e innovativi di distribuzione urbana
-

Il progetto prevede la trasformazione dei mercati in spazi multifunzionali, caratterizzati da:

- offerta commerciale qualificata e diversificata
- integrazione tra vendita tradizionale e nuove formule (ristorazione, servizi, spazi sociali)
- riqualificazione strutturale e architettonica
- maggiore attrattività e fruibilità per i cittadini

Integrazione con il Mercato Agroalimentare

- I Mercati di Quartiere si inseriscono in una visione integrata del sistema alimentare milanese, creando una connessione diretta tra:
 - il Mercato all'ingrosso
 - gli operatori della distribuzione
 - il consumatore finale
- Questo modello consente di valorizzare la filiera corta, migliorare la tracciabilità dei prodotti e favorire una maggiore efficienza nella distribuzione urbana.

Valore per la città

Attraverso la gestione dei Mercati di Quartiere, Sogemi contribuisce a:

- rafforzare il tessuto economico locale
- rigenerare spazi urbani
- promuovere inclusione e socialità
- sostenere l'accesso a prodotti alimentari di qualità

I Mercati di Quartiere rappresentano un tassello fondamentale nella costruzione di un sistema agroalimentare urbano moderno, sostenibile e integrato, in cui ingrosso e dettaglio dialogano in modo sinergico, generando valore per l'intera comunità.

Cassamercato Mercato Ittico

Anche nel corso del 2025 è stata garantita la piena operatività del sistema di Cassamercato, che ha consolidato la gestione delle transazioni commerciali esclusivamente attraverso modalità di pagamento tracciabili, quali SEPA e carte di credito.

Con l'introduzione del meccanismo di black list, il sistema ha raggiunto la piena maturità operativa, configurandosi come una best practice di riferimento a livello nazionale in termini di trasparenza, controllo e sicurezza delle transazioni.



Valorizzazione del Marchio “Mercato Ittico Milano”

Nel corso del 2025, Sogemi ha proseguito nel percorso di valorizzazione del marchio “Mercato Ittico Milano”, sviluppato con l’obiettivo di promuovere le eccellenze del polo ittico meneghino, accompagnando tale iniziativa con un intervento di rinnovamento dell’immagine interna della struttura di via

Cesare Lombroso.

L’azione di valorizzazione del marchio è finalizzata a rafforzare il posizionamento sul mercato della qualità distintiva dei prodotti ittici commercializzati, caratterizzati da elementi peculiari quali la sostenibilità della pesca (PCP), elevati standard di sicurezza alimentare, il rigoroso rispetto della catena del freddo, nonché la correttezza commerciale e la trasparenza dei processi.

Il marchio “MIM – Mercato Ittico Milano” si configura come un elemento distintivo e competitivo, a disposizione degli operatori economici, in particolare nel settore della ristorazione, per valorizzare ulteriormente i prodotti e l’intero sistema di uno dei mercati ittici più rilevanti a livello nazionale.

Ambiente

Nel corso del 2025 sono state regolarmente garantite le attività di gestione dei rifiuti assimilabili agli urbani e dei rifiuti speciali prodotti e/o rinvenuti all’interno delle aree di Mercato.

Grazie all’introduzione di nuove modalità di raccolta e gestione, è stato possibile avviare a recupero una quota prossima al 70% dei rifiuti complessivamente prodotti, con un significativo miglioramento delle performance ambientali del Comprensorio.



Qualità e Sicurezza alimentare

All’interno dei Mercati, Sogemi S.p.A. promuove e organizza attività di formazione rivolte a operatori e utenti, con particolare riferimento a normativa di settore, tracciabilità e rintracciabilità, **HACCP**, sicurezza alimentare e certificazione dei prodotti. Su richiesta, la Società effettua inoltre perizie sulla qualità delle merci commercializzate.

Sogemi supporta le aziende interessate nella predisposizione dei Manuali di **Autocontrollo HACCP** e dei relativi piani di campionamento chimico e microbiologico, contribuendo al mantenimento di elevati standard igienico-sanitari.

All’interno del Mercato Ortofrutticolo operano stabilmente **ERSAF** – Ente Regionale per i Servizi all’Agricoltura e alle Foreste (settore fitosanitario) e **AGECONTROL**, che svolgono le rispettive attività di controllo durante gli orari di apertura del Mercato.

Nei Mercati Ittico e Carni, Sogemi applica un Piano di Autocontrollo **HACCP** e un piano di campionamento chimico-microbiologico in accordo con il Servizio Veterinario dell’ATS.

Durante gli orari di contrattazione e vendita, presso il Mercato Ittico è inoltre presente un medico veterinario incaricato di effettuare controlli sui prodotti, analisi di laboratorio per la ricerca di microrganismi patogeni e/o sostanze potenzialmente nocive, verifiche sulla corretta etichettatura e sui documenti commerciali, nonché attività formative rivolte a operatori e acquirenti.

IMU e TASI Mercato Ortofrutticolo e Mercati Ittico, Fiori e Carni

Mercato Ortofrutticolo

In data 19 Settembre 2017, la Società ha ricevuto formale avviso di accertamento catastale n. MI0389178/2017, riguardante l'intera area del Mercato all'Ingrosso Agroalimentare di Milano.

In avverso tale accertamento catastale, la Società ha provveduto, in data 17 novembre 2017, a depositare ricorso all'Agenzia delle Entrate.

In data 5 giugno 2018, a seguito di istanza formulata dalla Società, l'Agenzia del Territorio ha convocato la stessa per un incontro in occasione del quale verificare le condizioni per un'eventuale definizione conciliativa della vertenza pendente.

A seguito dell'incontro, l'ufficio dell'Agenzia del Territorio di Milano ha rigettato qualunque ipotesi di conciliazione giudiziale della controversia. La Società ha quindi provveduto a depositare in CTP le proprie memorie illustrative, in vista dell'udienza di trattazione della controversia che si è tenuta il giorno 8 ottobre 2018.

In data 8 Febbraio 2019 è stata depositata la Sentenza CTP Milano n. 541 che ha visto la Società soccombere nel contenzioso avverso l'Agenzia delle Entrate (Territorio) per il riconoscimento della categoria catastale "E" richiesta in luogo di quella "D" accertata. In avverso alla citata Sentenza di Primo Grado, la Società ha provveduto a formulare e presentare appello in data 28 Dicembre 2019.

Con riferimento al contenzioso relativo all'Ortofrutta, la Commissione Tributaria Regionale della Lombardia, con Sentenza n. 2702/2021, depositata in segreteria il 13.7.2021, resa dalla Sezione n. 4, ha rigettato l'appello proposto dalla Società.

I giudici di merito di II grado, diversamente dai colleghi delle altre regioni, non hanno condiviso la tesi secondo cui non può svolgersi un'attività commerciale all'interno dei locali accatastabili in categoria E, in quanto hanno ritenuto che lo svolgimento di un'attività commerciale presupponga il mero lucro e come tale incompatibile con la citata categoria catastale.

La Società ritiene che la decisione non sia determinante ai fini della conclusione del giudizio in quanto, anche se il giudizio avesse visto la Società vittoriosa, si può affermare quasi con certezza che si sarebbe dovuto affrontare il Giudizio di Cassazione come sta già avvenendo per gli altri "Mercati Italiani" (Genova, Roma, Torino). Ne consegue che sarà la Cassazione a dirimere il contenzioso, salvo prima ottenere una impropria conciliazione con la Direzione Centrale dell'Agenzia delle Entrate (Territorio).

Conseguentemente si è deciso di impugnare la decisione innanzi la Corte di Cassazione, il ricorso è stato depositato il 26.01.2022 (R.G. 2083/2022.). Allo stato si è in attesa della fissazione dell'udienza.

Nel corso del 2025, anche alla luce dell'esito della Sentenza di Primo e Secondo Grado ed in attesa di trattazione dell'appello in Cassazione, come d'altronde già effettuato anche per gli anni precedenti, la Società ha provveduto al versamento delle maggiori somme sulla base di quanto accertato per l'annualità 2017. Tutti i pagamenti in questione sono stati effettuati con espressa riserva di ripetizione delle somme versate all'eventuale esito definitivo favorevole del giudizio promosso avverso l'accatastamento del compendio del Mercato Ortofrutticolo di Milano, così come accertato dall'Agenzia del Territorio.

Mercati Ittico, Fiori e Carni

In riferimento al compendio immobiliare dei Mercati Ittico, Fiori e Carni la Società ha ricevuto in data 5 Giugno 2019, l'Avviso di Accertamento n. MI0171211/2019 da parte dell'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale Territorio), che ha rettificato in "D" la categoria catastale dell'intero compendio immobiliare. Parimenti rispetto a quanto già

intrapreso per il Mercato Ortofrutticolo, la Società ha provveduto a formulare e depositare in data 28 Dicembre 2019 ricorso all’Agenzia delle Entrate in avverso a tale accertamento catastale.

In accordo con una strategia prudenziale, come già esplicitato per il Mercato Ortofrutticolo, anche per i Mercati Ittico, Fiori e Carni la Società ha provveduto a versare, anche per l’anno 2023, l’imposta oggetto di accertamento e di ricorso in avverso all’Agenzia delle Entrate, con espressa riserva di ripetizione delle somme versate all’eventuale esito favorevole del giudizio promosso avverso l’accatastamento del compendio dei Mercati Ittico, Fiori e Carni di Milano, così come accertato dall’Agenzia del Territorio.

L’udienza di trattazione è avvenuta il 21 Gennaio 2022, presso la Sezione n. 4 della Commissione Tributaria Regionale della Lombardia. Il 20 Gennaio 2022 la Cassazione si è espressa, in merito alle tematiche relative al Centro Agroalimentare di Roma, confutando l’assunto dell’Ufficio di Milano secondo cui ai fini dell’accatastamento rileva (solo) la tipologia costruttiva.

La Cassazione, per il Centro Agroalimentare di Roma, ha infatti stabilito che oltre il fine “pubblico” si deve accertare se l’attività è svolta secondo criteri economici e con o senza scopo di lucro (di fatto non imputando nessun riferimento alla (sola) tipologia costruttiva).

Con sentenza notificata lo scorso 19 ottobre 2022 la Corte di Giustizia Tributaria di I grado (già Commissione Tributaria provinciale di Roma) ha accolto il ricorso di SogeMi. In data 17.11.2022 l’Agenzia delle Entrate ha proposto ricorso in appello innanzi alla Corte di Giustizia Tributaria di II° grado della Lombardia.

Con sentenza notificata lo scorso 2 settembre 2024 la Corte di Giustizia Tributaria di II° grado (già Commissione Tributaria regionale) ha rigettato il ricorso dell’Agenzia delle Entrate confermando integralmente la sentenza di I° grado. In data 28.02.2025 l’Agenzia delle Entrate ha ha incardinato il procedimento di ricorso per cassazione.

SogeMi ha dato mandato ai propri legali per la costituzione in giudizio.

Come per il mercato Ortofrutticolo, nel corso del 2025, la Società ha provveduto anche per i mercati Ittico, Fiori e Carni al versamento delle somme richieste sulla base dell’accertamento. Tutti i pagamenti in questione sono stati effettuati con espressa riserva di ripetizione delle somme versate all’eventuale esito definitivo favorevole del giudizio promosso avverso l’accatastamento del compendio dei Mercati Ittico, Fiori e Carni, così come accertato dall’Agenzia del Territorio.

Adempimenti Societari

Piano Anticorruzione ex L. 190/2012

In coerenza con la normativa vigente e con gli indirizzi del Socio di riferimento, Comune di Milano, la Società ha aggiornato e approvato, in data 12 febbraio 2026, il nuovo Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza (PTPCT). Il Piano aggiorna l’analisi del contesto interno ed esterno, conferma il sistema di risk assessment e individua nuove misure di mitigazione dei rischi specifici. Tra queste, sono stati introdotti interventi coerenti con gli obiettivi che il Comune di Milano ha assegnato, in tema anticorruzione, alle Società partecipate per il 2026. Il Responsabile della Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza (RPCT) contribuisce alla predisposizione del Piano, svolge attività di verifica sul rispetto delle

prescrizioni normative e promuove iniziative di formazione rivolte ai dipendenti operanti nelle aree maggiormente esposte al rischio corruttivo.

Il Piano include inoltre una specifica sezione dedicata alla verifica dell'insussistenza di cause di inconferibilità e incompatibilità degli incarichi, ai sensi del D.Lgs. n. 39/2013, nonché alla gestione di eventuali conflitti di interesse.

I Piani Triennali adottati sono pubblicati e costantemente aggiornati nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito istituzionale, a disposizione di tutti gli stakeholder, nel rispetto delle normative vigenti.

A partire dal 2023, la Società ha rafforzato il confronto con il Comune di Milano e con le altre società partecipate, partecipando a tavoli di lavoro periodici finalizzati alla condivisione di best practice e aggiornamenti sui temi dell'anticorruzione.

Nell'ambito degli obiettivi annualmente assegnati dall'Azionista per rafforzare la cultura della legalità, nel 2025 la Società ha conseguito risultati rilevanti, tra cui:

- Avvio del percorso di armonizzazione delle funzioni di Internal Auditing;
- Armonizzazione della gestione dei subappalti a cascata;
- Definizione ed implementazione di criteri di verifica del rispetto delle clausole di inclusione lavorativa negli affidamenti;
- Revisione della modulistica relativa alle procedure di selezione del personale dirigente e direttivo con inserimento dell'obbligo di allegare una "dichiarazione di onorabilità".

Decreto Legislativo n. 231/2001

Nel corso del 2025, l'Organismo di Vigilanza ha proseguito l'attività di monitoraggio normativo, segnalando le principali novità che hanno modificato o ampliato il catalogo dei reati presupposto previsti dal D.Lgs. 231/2001. Tali aggiornamenti sono stati condivisi attraverso specifiche note ricognitive, evidenziando i relativi profili di rischio.

L'attuale Modello organizzativo, approvato nella sua ultima versione dal Consiglio di Amministrazione in data 31 gennaio 2024, necessita di un aggiornamento alla luce delle recenti evoluzioni normative.

L'Organismo di Vigilanza ha inoltre collaborato con le funzioni aziendali competenti in relazione all'adozione della nuova procedura di whistleblowing, risultata conforme alle linee guida emanate da ANAC.

Per quanto riguarda le attività di controllo, le verifiche svolte hanno riguardato in particolare:

- sicurezza fisica e cyber, rafforzamento dei presidi e aggiornamento delle procedure in coerenza con il MOG 231;
- gestione degli appalti, introducendo obblighi 231 anche per i subappaltatori;
- incendio del 20 marzo presso L7 e alle successive azioni di gestione e prevenzione;
- È stata evidenziata la necessità di rafforzare il presidio dei rischi, anche ai fini 231, con piena disponibilità del management;
- i presidi di controllo e gli adempimenti in materia di anticorruzione e trasparenza;
- il progetto "Foody Mercati di Quartiere";
- incontro con l'RPCT, con focus sull'adeguatezza del MOG e sull'ampliamento del perimetro societario;

è stata condivisa la pianificazione di audit sul risk assessment e sui possibili aggiornamenti del MOG nel 2026, oltre all'assenza di segnalazioni whistleblowing;

sono stati inoltre illustrati aggiornamenti su procedure, formazione, attività anticorruzione e primi sviluppi sull'utilizzo dell'intelligenza artificiale.

In relazione al perimetro di riferimento, sulla base delle informazioni ricevute, del materiale illustrativo fornito in merito agli approfondimenti svolti, nonché degli esiti del monitoraggio effettuato, l'Organismo di vigilanza ritiene che le attività previste siano state adempiute nella loro completezza tenendo in particolare considerazione l'aspetto della sicurezza sui luoghi di lavoro, a tutela del personale dipendente. Sulla base, tra l'altro, dei flussi informativi ricevuti e degli approfondimenti effettuati, l'Organismo di vigilanza ritiene di poter dare atto che non sono emerse violazioni del Modello e che non è venuto a conoscenza di atti o condotte che comportino la commissione dei reati 231.

Provvedimenti in attuazione dell'art. 19 del D.Lgs. 19 Agosto 2016 n. 175 – Deliberazione di Giunta Comunale n. 1080 del 4 Agosto 2023 - Informativa

Con la deliberazione di Giunta Comunale n. 1080 del 4/08/2023 e la Determinazione Dirigenziale n. 3679 del 9/05/2024 sono stati definiti gli obiettivi trasversali e specifici delle società in house rientranti nell'ambito di applicazione dell'art. 19, comma 5, del D.Lgs. 19 Agosto 2016, n. 175. In attuazione della normativa sopra esposta e in coerenza con il quadro giurisprudenziale di riferimento, il Comune di Milano ha fissato, per le proprie Società partecipate ed i KPI degli obiettivi, per il biennio 2024-2025.

Nello specifico vengono assegnati alla Società, per l'Esercizio 2025, obiettivi gestionali di efficientamento di carattere trasversale quali:

- Obiettivo I: Diffusione di modelli di best practice per taluni aspetti gestionali di natura economico finanziaria
 - Gestione della liquidità.
- Diffusione best practice per alcuni aspetti gestionali di natura economico finanziaria:
 - Miglioramento della gestione della tesoreria
 - Investimento della liquidità in fondi/titoli
- Obiettivo II: Contenimento dei costi di funzionamento e del personale”
 - Miglioramento del rapporto tra costi operativi e valore della produzione con focus sui costi del personale
- Obiettivo III: Rapporto ammortamenti ricavi

Per quanto concerne la contestualizzazione dell'Obiettivo I, si segnala che nel corso del secondo semestre 2025 SogeMi ha partecipato ad incontri con il Comune e le Società partecipate finalizzati allo scambio delle esperienze delle singole realtà e a proposte di miglioramento, adempiendo correttamente a quanto indicato nell'Obiettivo specifico.

Per quanto concerne l'Obiettivo II, si segnala, per l'Esercizio 2025, un rapporto tra costi del personale e totale costi della produzione, calcolato secondo le indicazioni specifiche di calcolo contenute nell'Allegato alla Deliberazione di Giunta Comunale, pari al 17,9%.

Per quanto concerne la contestualizzazione dell'Obiettivo III, si segnala, per l'Esercizio 2025, un rapporto tra ammortamenti e ricavi delle vendite e delle prestazioni (B10/A1), calcolato secondo le indicazioni specifiche di calcolo contenute nell'Allegato alla Deliberazione di Giunta Comunale, pari al 25,8%.

Tasso occupazione spazi al 31 Dicembre 2025

Alla data del 31 dicembre 2025, la situazione locativa risulta complessivamente positiva: è stata raggiunta la piena occupazione degli spazi a tariffa amministrata nel mercato Ortofrutticolo, e un'occupazione del 95% nei mercati Ittico, Floricolo e Carni.

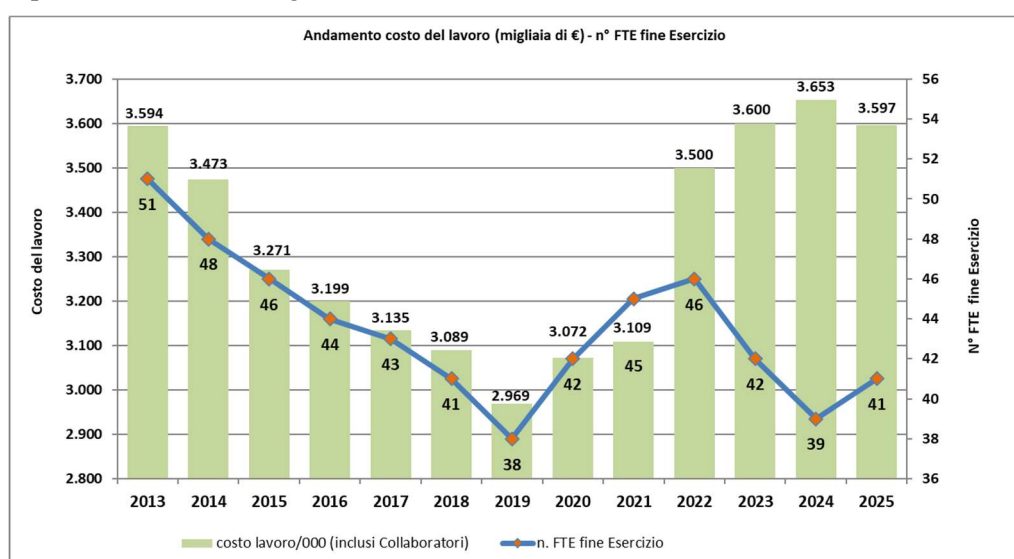
Nel Frigomercato, interessato da interventi di ristrutturazione nel corso del 2025, il tasso di occupazione ha raggiunto l'85% a fine esercizio..

Nota sul Personale

L'organico aziendale, al 31/12/2025, è composto da 39 persone (5 dirigenti, di cui 2 a tempo determinato, 13 quadri e 21 impiegati, tutti assunti a tempo indeterminato, di cui 1 part-time). L'evoluzione dell'organico aziendale è stata caratterizzata da 6 assunzioni e da 4 uscite;

Per quanto concerne la parte formativa, sono stati erogati alcuni corsi di formazione su specifica richiesta di ciascuna unità operativa. Sono stati, inoltre, organizzati ed effettuati i corsi di formazione obbligatori sulla sicurezza per i tirocinanti che hanno svolto un'esperienza formativa presso la Società.

Si riporta, di seguito, una tabella riassuntiva del costo del lavoro e del numero di dipendenti alla fine di ogni Esercizio:



Andamento Economico e Finanziario della Gestione

Premessa Metodologica

Il presente Bilancio è stato redatto nel rispetto della normativa vigente, con particolare riferimento ai contenuti e ai criteri di valutazione. Per omogeneità e storicità di raffronto, la presente Relazione sulla Gestione espone i dati e le analisi in un'ottica espressamente gestionale, anche al fine di permettere la piena comparazione dei dati e dell'andamento gestionale in riferimento a quanto esposto negli esercizi precedenti. Nella Nota Integrativa la Società ha provveduto ad evidenziare gli impatti di natura contabile concernenti l'applicazione dei disposti alla riforma operata dal legislatore in materia di diritto societario (D.lgs. del 17 Gennaio 2003 n. 6 e successive modificazioni) nonché in materia di nuovi principi contabili, emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità a seguito delle novità introdotte dal D.lgs. n. 139 del 18 Agosto 2015 e successive modificazioni. In accordo con quanto riportato, si sottolinea che la presente Relazione sulla Gestione continua ad evidenziare gli aspetti straordinari di gestione al fine mantenere una maggior comparabilità con gli esercizi precedenti.

I principali dati del Bilancio di Esercizio: Anno 2025

Conto Economico

(valori in migliaia di Euro)	Tot. Anno 2025	Tot. Anno 2024	Delta 2025 - 2024
Ricavi della Gestione Corrente	19.230	17.124	2.106
Riaddebito smaltimento cumuli	0	901	(901)
Costi della Produzione	(17.940)	(16.813)	(1.127)
Costi smaltimento cumuli	0	(901)	901
Proventi ed (Oneri) Finanziari	(1.036)	(119)	(917)
Utile Ante Imposte della Gestione Tipica	254	192	62
Imposte e Tasse	(191)	(159)	(32)
Utile Netto della Gestione Tipica	63	33	30
Utile \ (Perdita) Netta	63	33	30

Capitale Investito Netto	388.138	315.927	72.211
° Patrimonio Netto	(316.339)	(264.093)	(52.246)
° Posizione Finanziaria Netta	(51.877)	(32.167)	(19.710)
° Capitale Circolante Netto	(19.922)	(19.667)	(255)

Dipendenti (n° addetti a fine esercizio)	39	37	2
che rapportati ad unità equivalenti intere corrispondono a FTU's :	39	37	2

Crediti/Debiti

(valori in migliaia di Euro)	Tot. Anno 2025	Tot. Anno 2024	Delta 2024 - 2023
Crediti vs Clienti	3.097	2.575	522
(Debiti vs Fornitori)	(20.063)	(20.185)	122
(Debiti) / Crediti vs Banche a breve	(5.682)	4.618	(10.300)

Per comprendere meglio il risultato della gestione aziendale, sono stati di seguito riclassificati gli elementi contenuti nello schema di Conto Economico proprio della IV Direttiva CEE, in forma Gestionale, evidenziandone gli elementi più significativi.

Conto Economico Gestionale Riclassificato

(Valori in migliaia di Euro)

	Anno 2025		Anno 2024		Delta 2025- 2024
		%		%	
RICAVI DA CANONI	12.631	65,7	11.052	61,3	1.579
ALTRI PROVENTI	6.599	34,3	6.072	33,7	527
RIADDEBITO BONIFICHE PER COMUNE	-	-	901	5,0	(901)
TOTALE RICAVI	19.230	100	18.025	100	1.205
COSTO DEL LAVORO	(3.597)	(18,7)	(3.454)	(19,2)	(143)
COSTI DI GESTIONE	(8.092)	(42,1)	(8.003)	(44,4)	(89)
IMU	(1.708)	(8,9)	(1.195)	(6,6)	(513)
COSTI SMALTIMENTO CUMULI	-	-	(901)	(5,0)	901
TOTALE COSTI	(13.397)	(69,7)	(13.553)	(75,2)	156
MARGINE OPERATIVO LORDO / (EBITDA)	5.833	30,3	4.472	24,8	1.361
AMMORTAMENTI	(4.458)	(23,2)	(3.651)	(20,3)	(807)
ACCANTONAMENTI	(85)	(0,4)	(510)	(2,8)	425
RISULTATO OPERATIVO / (EBIT)	1.290	6,7	311	1,7	979
PROVENTI / (ONERI) FINANZIARI	(1.036)	(5,4)	(119)	(0,7)	(917)
RISULTATO ANTE IMPOSTE della Gestione Tipica	254	1,3	192	1,1	62
IMPOSTE E TASSE	(191)	(1,0)	(159)	(0,9)	(32)
RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO della Gestione Tipica	63	0,3	33	0,2	30
RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO	63	0,3	33	0,2	30

Analisi delle principali voci del Conto Economico

Totale Ricavi: 19.230 migliaia di Euro

Il totale dei Ricavi ha avuto un incremento di +1.205 migliaia di Euro, dovuto principalmente alla somma algebrica delle seguenti voci:

- + 1.019 migliaia di Euro: incremento dei Ricavi per Spazi a Tariffa Amministrata, ascrivibile all'entrata in funzione del padiglione P1 ed alle nuove tariffe dei mercati Ittico, Fiori e Carni.
- + 560 migliaia di Euro: incremento dei Ricavi per Spazi a Tariffa libera;
- + 280 migliaia di Euro: incremento dei Ricavi per ingressi e parcheggi;
- + 247 migliaia di Euro: incremento altri ricavi, in particolare penalità contrattuali;
- (901) migliaia di Euro: riduzione dei Ricavi derivanti dall'attività di bonifiche per conto del Comune di Milano.

Costo del lavoro : (3.597) migliaia di Euro

Il costo totale del lavoro, comprensivo del costo di collaborazioni riconducibili a funzioni tipiche della struttura organizzativa, delle indennità di fine rapporto e di incentivi all'esodo, ha registrato un aumento di 143 migliaia di Euro.

Il numero delle persone presenti in azienda a fine 2025 è di 39 unità, contro 37 unità a fine 2024; (5 dirigenti, di cui 2 a tempo determinato, 13 quadri e 21 impiegati, tutti assunti a tempo indeterminato, di cui 1 part-time). L'evoluzione dell'organico aziendale è stata caratterizzata da 6 assunzioni e da 4 uscite.

Costi di Gestione: (8.092) migliaia di Euro

I costi di Gestione hanno subito un incremento pari a circa 89 migliaia di Euro, rispetto al 2024; la differenza è riconducibile principalmente alle voci qui di seguito riportate:

Costi di Gestione

(valori in migliaia di Euro)	2025	2024	Delta 2025- 2024	
------------------------------	------	------	---------------------	--

Movimentazioni più significative:

Vigilanza	(1.494)	(1.566)	72	-5%
Manutenzioni Ordinarie	(1.168)	(1.066)	(102)	9%
Pulizie	(1.519)	(1.585)	66	-4%
Incarichi Professionali	(639)	(712)	73	-11%
Assicurazioni	(298)	(255)	(43)	14%
Costi per Utilities	(1.652)	(1.570)	(82)	5%
Altri Costi Operativi	(1.322)	(1.249)	(73)	6%

Sub. Tot. Riduzione / Incremento dei principali Costi	(8.092)	(8.003)	(89)	1%
--	----------------	----------------	-------------	-----------

Margine operativo lordo (EBITDA): 5.833 migliaia di Euro

Il margine operativo lordo (EBITDA) del 2025, risulta superiore di circa + 1.361 migliaia di Euro, rispetto alle 4.472 migliaia di Euro del 2024. Come è sopra evidenziato, tale variazione è riconducibile principalmente a:

- 2.106 migliaia di Euro, incremento dei Ricavi operativi;
- (513) migliaia di Euro, incremento dell'IMU;
- (145) migliaia di Euro, incremento del Costo del Lavoro;
- (89) migliaia di Euro, incremento dei Costi di Gestione.

Ammortamenti: (4.458) migliaia di Euro

Incremento di circa 807 migliaia di Euro rispetto al 2024.

Per contestualizzare il confronto con l'Esercizio 2024, si rammenta che la Società ha proseguito nell'applicazione delle aliquote civilistiche ordinarie, per tutte le Attività Materiali oggetto di ammortamento.

Accantonamenti: (85) migliaia di Euro(Oneri) \ Proventi Finanziari: (1.036) migliaia di EuroImposte e Tasse: (191) migliaia di Euro

Le imposte di competenza dell'esercizio tengono conto di imposte correnti per 199 migliaia di Euro e di imposte anticipate per (8) migliaia di Euro.

Con specifico riferimento alla fiscalità anticipata si rimanda alle indicazioni svolte a commento della voce crediti per imposte anticipate della Nota Integrativa. La quota imputata all'esercizio corrente si riferisce alla fiscalità Ires che sarà prevedibilmente recuperata nei successivi esercizi in relazione al reversal fiscale derivante dal disallineamento del trattamento fiscale rispetto a quello civilistico per alcune categorie di costi.

Con riferimento alla fiscalità differita, si segnala che non vi è stata la necessità di alcun stanziamento nell'esercizio. La voce di stato patrimoniale relativa alla fiscalità differita, sia per Ires che per Irap, accoglie la variazione temporanea dell'esercizio 2020 che era conseguenza della fruizione della parziale sospensione degli ammortamenti, e della differenza creatasi tra ammortamenti civilistici ed ammortamenti fiscali.

Risultato Netto: 63 migliaia di Euro

Il risultato netto dell'Esercizio 2025 è positivo per 63 migliaia di Euro, con un incremento di circa 30 migliaia di Euro rispetto all'anno precedente.

Profilo Patrimoniale e Finanziario della Gestione

Stato Patrimoniale Riclassificato

Di seguito esponiamo lo Stato Patrimoniale riclassificato, comparato con l'esercizio precedente:

Stato Patrimoniale Riclassificato

Valori In Migliaia di Euro	31.12.2025	31.12.2024	Delta
Debiti verso fornitori entro eserc. successivo	(20.062,8)	(20.060,5)	(2,3)
Debiti tributari e previdenziali entro eserc. successivo	(520,7)	(403,9)	(116,8)
Altri debiti entro eserc. successivo	(865,1)	(687,9)	(177,2)
Debiti verso imprese sottoposte al controllo di controllanti	(1.355,2)	(1.159,3)	(195,9)
Debiti verso controllanti	(50,7)	(16,3)	(34,4)
Ratei e risconti passivi	(677,1)	(1.477,5)	800,4
Tot. Passività Correnti	(23.531,6)	(23.805,4)	273,8
Crediti verso clienti entro eserc. successivo	3.096,8	2.570,9	525,9
Crediti tributari entro l'esercizio successivo	172,4	124,2	48,2
Altri crediti entro l'esercizio successivo	255,0	50,9	204,1
Crediti verso controllante entro l'esercizio successivo	-	1.346,8	(1.346,8)
Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti entro l'esercizio successivo	14,8	9,6	5,2
Ratei e risconti attivi	71,1	36,0	35,1
Tot. Attività Correnti	3.610,1	4.138,4	(528,3)
Capitale Circolante Netto	(19.921,5)	(19.667,0)	(254,5)
Immobilizzazioni	392.041,4	325.518,4	66.523,0
Crediti verso Soci	-	-	-
Crediti verso clienti a lungo	-	3,9	(3,9)
Crediti tributari a lungo	254,6	247,0	7,6
Tot. Attività Fisse & MLT	392.296,0	325.769,3	66.526,7
Debiti vs fornitori a lungo	-	(124,5)	124,5
Acconti	-	(5.040,0)	5.040,0
Altri debiti a lungo	(3.129,1)	(2.865,3)	(273,8)
TFR	(211,4)	(288,1)	76,7
Fondi per rischi ed oneri	(817,4)	(1.534,7)	717,3
Tot. Passività a MLT	(4.157,9)	(9.842,6)	5.684,7
Capitale Investito Netto	388.138,1	315.926,7	72.211,4
Disponibilità liquide	2.170,4	4.618,0	(2.447,6)
Debiti verso banche a breve	(7.852,7)	-	(7.852,7)
Debiti verso banche a lungo	(46.195,0)	(36.785,0)	(9.410,0)
Indebitamento Finanziario Netto	(51.877,3)	(32.167,0)	(19.710,3)
Patrimonio Netto	(316.339,3)	(264.092,7)	(52.246,6)

INDICI	31.12.2025	31.12.2024	Delta
INDICATORI di SOLVIBILITA'			
Quoziente di disponibilità (Attivo circolante / Passività correnti)	0,246	0,368	(0,122)
INDICATORI di FINANZIAMENTO delle IMMOBILIZZAZIONI			
Quoziente primario di struttura (Mezzi propri / Attivo fisso)	0,807	0,811	(0,004)
Quoziente secondario di struttura [(Mezzi propri + Passività consolidate) / Attivo fisso]	0,935	0,955	(0,019)
INDICI sulla STRUTTURA dei FINANZIAMENTI			
Quoziente di indebitamento complessivo ((Pml + Pc) / Mezzi Propri)	0,258	0,267	(0,008)
Quoziente di indebitamento finanziario (Passività di finanziamento / Mezzi Propri)	0,146	0,139	0,007

L'indice di solvibilità della Società risulta in peggioramento rispetto al 2024. Tale andamento è dovuto alle tempistiche di pagamento dei lavori relativi al Nuovo Mercato Ortofrutticolo e ai ritardi miniseriali nella liquidazione dei contributi per la revisione prezzi (DL Aiuti); al 31 dicembre risultano ancora da liquidare richieste per 11.391 migliaia di euro.

Gli indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni confermano la solidità patrimoniale della Società e riflettono gli effetti positivi del Piano di Messa in Sicurezza e Mantenimento dei Mercati all'Ingrosso di Milano, nonché l'elevato livello di patrimonializzazione derivante dall'aumento di capitale con conferimento in natura deliberato e sottoscritto dal Comune di Milano in data 20 novembre 2019.

I quozienti di indebitamento rispetto ai mezzi propri si mantengono su livelli contenuti e non significativi. Alla data del 31 dicembre 2025, la Società ha utilizzato un debito bancario ipotecario con Banco BPM pari a 46,2 milioni di euro, destinato al finanziamento delle immobilizzazioni in corso relative alla realizzazione del Nuovo Mercato Ortofrutticolo.

Risk Management Framework

Decreto Legislativo 19 agosto 2016 n. 175 “Testo Unico in materia di società a partecipazione pubblica” – Monitoraggio dei Rischi Aziendali -

In conformità a quanto previsto dal Decreto Legislativo 19 agosto 2016, n. 175, la Società ha proseguito nel 2025 l'attività di identificazione, analisi e monitoraggio dei principali rischi aziendali, potenzialmente idonei a incidere sulla continuità aziendale e a determinare situazioni di crisi.

Il processo adottato è finalizzato all'individuazione degli eventi che possono influire negativamente sull'attività aziendale, alla valutazione della relativa probabilità di accadimento e alla gestione dei rischi entro livelli di accettabilità, anche attraverso la definizione di specifiche strategie di mitigazione.

Dall'analisi condotta sono state individuate due macro-categorie di rischio: rischi di natura strategico-operativa e rischi di natura finanziaria.

Con riferimento ai rischi strategico-operativi, sono stati identificati:

il rischio di mancata locazione degli spazi nei Mercati all'Ingrosso di Milano, con possibili impatti negativi sui ricavi;

il rischio di riduzione del numero di acquirenti, con conseguente contrazione dei ricavi derivanti da ingressi e parcheggi.

Al fine di mitigare tali rischi, la Società ha implementato sistemi strutturati di monitoraggio, attraverso analisi periodiche dell'andamento dei ricavi e del rapporto con i costi, nonché iniziative volte a migliorare l'attrattività commerciale e la semplificazione delle procedure di accesso ai Mercati. In tale ambito, sono state sviluppate soluzioni digitali e modalità flessibili di accesso, quali carnet di ingressi e strumenti applicativi dedicati.

Alla data del 31 dicembre 2025, la situazione locativa risulta complessivamente positiva: è stata raggiunta la piena occupazione degli spazi a tariffa amministrata nel mercato Ortofrutticolo, e un'occupazione del 95% nei mercati Ittico, Floricolo e Carni. Nel Frigomercato, interessato da interventi di ristrutturazione nel corso del 2025, il tasso di occupazione ha raggiunto l'85% a fine esercizio.

Con riferimento ai rischi di natura finanziaria, sono stati individuati:

- il rischio di credito, connesso al mancato incasso dei canoni di locazione;
- il rischio di liquidità, legato alla possibile insufficienza delle disponibilità finanziarie.

Per la gestione del rischio di credito, la Società ha adottato procedure strutturate di monitoraggio e recupero, con reportistica periodica e l'applicazione di misure sanzionatorie a tutela del patrimonio aziendale. Per il rischio di liquidità, sono state implementate attività di controllo continuo dei flussi finanziari, mediante rendicontazioni giornaliere e periodiche.

La Società ha inoltre sviluppato un sistema di analisi basato su indicatori economico-finanziari, riportati nel capitolo “Profilo Patrimoniale e Finanziario della Gestione”, finalizzato alla valutazione dinamica della solidità aziendale e alla prevenzione di eventuali situazioni di crisi.

Gli indicatori monitorati riguardano, in particolare, la liquidità, la solvibilità, la struttura finanziaria e la gestione del capitale circolante. L'analisi per indici rappresenta uno strumento fondamentale per l'individuazione tempestiva di criticità e per l'adozione delle più opportune azioni correttive.

In aggiunta, la Società ha avviato lo sviluppo di specifici indicatori operativi, volti al monitoraggio di ulteriori profili di rischio, tra cui l'andamento delle perdite di esercizio e l'incidenza degli oneri finanziari sul fatturato, che saranno oggetto di progressiva implementazione e monitoraggio.

Alla luce delle analisi effettuate, la Società ritiene che i sistemi di controllo e monitoraggio adottati risultino adeguati a presidiare i principali rischi aziendali e a garantire la continuità della gestione.

4. ALTRE INFORMAZIONI



Crescita

completamento del Padiglione 2 del Nuovo Mercato Ortofrutticolo (NPO2) e con il conferimento dei Mercati d Quartiere.

Previsioni per l'Esercizio 2026

Gestione Economica

La Società ha predisposto il Budget per l'Esercizio 2026, approvato in Consiglio di amministrazione nel Dicembre 2025.

Elementi fondanti del Budget 2026 sono il perseguimento delle attività ordinarie di gestione dei Mercati, delle attività ordinarie finalizzate ad una miglior valorizzazione del patrimonio immobiliare gestito, il proseguimento delle attività e delle progettualità straordinarie legate all'esecuzione del Piano di Sviluppo deliberato dal Comune di Milano, con il

Continuità Aziendale

Considerando nel loro insieme i seguenti elementi:

- l'esecuzione delle operazioni straordinarie tra il Comune di Milano e la Società avvenute in data 20 Novembre 2019,
- il conseguente rafforzamento patrimoniale e finanziario che ne è derivato,
- l'attuazione del piano dei lavori attualmente in essere per il finanziamento degli investimenti previsti per la riqualificazione del Mercato Ortofrutticolo di Milano, così come disciplinato dalla Delibera di Consiglio Comunale 12/2018 inerente la Riqualificazione dei Mercati all'Ingrosso della Città di Milano, riteniamo che tutto quanto sopra esposto rappresenti un'evidente indicazione di continuità aziendale.

Attestazioni

Ai sensi dell'art. 2428 C.C. comma 2 si evidenzia che a tutto il 31 Dicembre 2025:

- non sono state effettuate attività di ricerca e di sviluppo (art. 2428 C.C., nr.1)
- sussistono rapporti con imprese controllate, collegate e imprese sottoposte al controllo delle controllanti (art.2428 C.C. nr.2), ed in particolare:

per quanto concerne i rapporti con l'Ente Controllante Comune di Milano, si precisa che, come espressamente indicato all'art. 1 dello Statuto, SogeMi è assoggettata al controllo analogo al fine di poter essere destinataria di affidamenti "in house", secondo le modalità indicate nel medesimo Statuto e che nel corso dell'Esercizio sono stati intrattenuti rapporti che hanno originato i seguenti valori di natura patrimoniale ed economica alla data di chiusura dell'Esercizio:

	2025 (migliaia di Euro)
Crediti vs controllante entro 12 mesi	0,0
Debiti vs controllante entro 12 mesi	50,7
Debiti finanziari vs controllante	0,0
Ricavi per smaltimento Cumuli	0,0
Costi per Interessi passivi su finanziamento	0,0

Si precisa che in portafoglio non sussistono, né sono state acquistate o alienate, anche per tramite di società fiduciaria o interposta persona, partecipazioni proprie o di controllanti (art. 2428 C.C., nr. 3 e nr. 4).

Per quanto concerne gli adempimenti previsti dalla Legge 72/83, ed in generale da leggi di rivalutazione monetaria, si ricorda che la Nota Integrativa, sia con riferimento alla voce "B.II Immobilizzazioni materiali" che alla voce "A – Patrimonio netto", evidenzia sotto il profilo quantitativo l'ammontare delle eventuali rivalutazioni operate sui beni in patrimonio.

Nella Nota Integrativa sono state altresì inserite le informazioni richieste in ordine alla classificazione ed alla movimentazione delle riserve, così come specificamente previsto dall'art.2427, c. 1, nr.7-bis CC.

Con riferimento ai fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio e con riferimento all'evoluzione prevedibile della gestione (art.2428 C.C. nr.5 e nr.6) si rinvia a quanto già evidenziato nei paragrafi introduttivi della presente Relazione.

Si conferma che il progetto di Bilancio sottoposto alla Vostra approvazione, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Società e il risultato economico dell'esercizio, in funzione della continuità aziendale e dell'applicazione dei principi e criteri contabili, ed in assenza di fatti e circostanze nuove che ne comportino variazioni.

Vi invitiamo ad approvare il presente bilancio così come predisposto, deliberando di destinare l'utile di pari a Euro 62.225, come segue:

- per Euro 3.111 a Riserva Legale;
- per Euro 59.114 a Utili a nuovo.

Il Presidente e Direttore Generale
Cesare Ferrero

Bilancio al 31 dicembre 2025



STATO PATRIMONIALE

		31.12.2025	31.12.2024
ATTIVO			
A)	CREDITI VERSO SOCI	-	-
B)	IMMOBILIZZAZIONI	392.221.684	325.518.431
I -	Immobilizzazioni immateriali:	1.152.020	455.520
3)	<i>Diritti brevetto industriali, di utilizzo opere dell'ingegno</i>	260.633	335.697
4)	<i>Concessioni, licenze, marchi</i>	72.727	78.723
6)	<i>Immobilizzazioni in corso e acconti</i>	818.660	41.100
II -	Immobilizzazioni materiali:	390.205.032	325.013.237
1)	<i>Terreni e fabbricati</i>	333.947.650	288.714.530
2)	<i>Impianti e macchinari</i>	1.756.364	1.949.832
3)	<i>Attrezzature industriali e commerciali</i>	24.442	22.391
4)	<i>Altri beni</i>	138.057	80.132
5)	<i>Immobilizzazioni in corso, acconti</i>	54.338.519	34.246.352
III -	Immobilizzazioni finanziarie:	864.632	49.674
	<i>d-bis) Altre imprese</i>	32.664	32.664
	<i>esigibili entro eserc. successivo</i>	32.664	32.664
2)	<i>Crediti:</i>		
	<i>d-bis) Verso altri</i>	17.775	17.010
	<i>esigibili oltre eserc. successivo</i>	17.775	17.010
4)	<i>Strumenti finanziari derivati attivi</i>	814.193	-
C)	ATTIVO CIRCOLANTE	5.964.021	8.971.341
II -	Crediti:	3.793.669	4.353.357
1)	<i>Verso clienti</i>	3.096.829	2.574.799
	<i>esigibili entro eserc. successivo</i>	3.096.829	2.570.885
	<i>esigibili oltre eserc. successivo</i>	-	3.914
4)	<i>Verso imprese controllanti</i>	-	1.346.767
	<i>esigibili entro eserc. successivo</i>	-	1.346.767
5)	<i>Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti</i>	14.812	9.636
5-bis)	<i>Crediti tributari</i>	172.420	124.174
	<i>esigibili entro eserc. successivo</i>	172.420	124.174
5-ter)	<i>Imposte anticipate</i>	254.643	247.031
5-quater)	<i>Verso altri</i>	254.965	50.950
	<i>esigibili entro eserc. successivo</i>	254.965	50.950
IV -	Disponibilità liquide:	2.170.352	4.617.984
1)	<i>Depositi bancari e postali</i>	2.155.758	4.601.790
3)	<i>Denaro e valori in cassa</i>	14.594	16.194
D)	RATEI E RISCOINTI ATTIVI	71.096	35.963
TOTALE ATTIVO		398.256.801	334.525.735

		31.12.2025	31.12.2024
PASSIVO			
A)	PATRIMONIO NETTO	316.339.280	264.092.695
	<i>I - Capitale</i>	<i>310.749.550</i>	<i>259.844.290</i>
	<i>IV - Riserva legale</i>	<i>31.240</i>	<i>29.594</i>
	<i>VI - Altre riserve</i>	<i>5.439.994</i>	<i>4.160.895</i>
	<i>VIII - Utili (perdite) portati a nuovo</i>	<i>56.271</i>	<i>24.991</i>
	<i>IX - Utili (perdite) esercizio</i>	<i>62.225</i>	<i>32.925</i>
	<i>X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
B)	FONDO PER RISCHI ED ONERI	997.758	1.534.664
	<i>2) Per imposte</i>	<i>149.909</i>	<i>149.909</i>
	<i>-imposte differite</i>	<i>149.909</i>	<i>149.909</i>
	<i>3) Strumenti finanziari derivati passivi</i>	<i>180.324</i>	<i>645.230</i>
	<i>4) Altri</i>	<i>667.525</i>	<i>739.525</i>
C)	TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO	-	-
D)	DEBITI	80.031.325	67.132.751
	<i>4) Debiti verso Banche</i>	<i>54.047.710</i>	<i>36.785.000</i>
	<i>esigibili entro eserc. successivo</i>	<i>7.852.710</i>	<i>-</i>
	<i>esigibili oltre eserc. successivo</i>	<i>46.195.000</i>	<i>36.785.000</i>
	<i>6) Acconti</i>	<i>-</i>	<i>5.040.000</i>
	<i>7) Debiti verso fornitori</i>	<i>20.062.855</i>	<i>20.185.055</i>
	<i>esigibili entro eserc. successivo</i>	<i>20.062.855</i>	<i>20.060.520</i>
	<i>esigibili oltre eserc. successivo</i>	<i>-</i>	<i>124.535</i>
	<i>11) Debiti verso controllanti</i>	<i>50.651</i>	<i>16.268</i>
	<i>esigibili entro eserc. successivo</i>	<i>50.651</i>	<i>16.268</i>
	<i>11-bis) Debiti verso imprese sottoposte al controllo di controllanti</i>	<i>1.355.199</i>	<i>1.159.293</i>
	<i>esigibili entro eserc. successivo</i>	<i>1.355.199</i>	<i>1.159.293</i>
	<i>12) Debiti tributari</i>	<i>187.297</i>	<i>126.268</i>
	<i>esigibili entro eserc. successivo</i>	<i>187.297</i>	<i>126.268</i>
	<i>13) Debiti verso Istituti di previdenza e secur.sociale</i>	<i>333.390</i>	<i>277.670</i>
	<i>esigibili entro eserc. successivo</i>	<i>333.390</i>	<i>277.670</i>
	<i>14) Altri debiti</i>	<i>3.994.223</i>	<i>3.543.197</i>
	<i>esigibili entro eserc. successivo</i>	<i>865.153</i>	<i>687.905</i>
	<i>esigibili oltre eserc. successivo</i>	<i>3.129.070</i>	<i>2.855.292</i>
E)	RATEI E RISCONTI PASSIVI	677.072	1.477.504
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVO		398.256.801	334.525.735

CONTO ECONOMICO

		31.12.2025	31.12.2024
A)	VALORE DELLA PRODUZIONE	19.229.726	18.025.363
1)	<i>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</i>	17.304.981	15.098.925
5)	<i>Altri ricavi e proventi con separata indicazione dei contributi in conto esercizio</i>	1.924.745	2.926.438
B)	COSTI DELLA PRODUZIONE	17.940.275	17.714.124
6)	<i>Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci</i>	90.691	53.472
7)	<i>Per servizi</i>	7.752.035	7.768.930
8)	<i>Per godimento di beni di terzi</i>	78.552	81.488
9)	<i>Per il personale:</i>	3.436.538	3.305.711
	<i>a) Salari e stipendi</i>	2.469.938	2.357.741
	<i>b) Oneri sociali</i>	815.432	767.023
	<i>c) Trattamento di fine rapporto</i>	149.955	176.254
	<i>e) Altri costi</i>	1.213	4.693
10)	<i>Ammortamenti e svalutazioni:</i>	4.543.013	3.650.854
	<i>a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali</i>	316.162	253.628
	<i>b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali</i>	4.141.459	3.392.624
	<i>d) Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide</i>	85.392	4.602
12)	<i>Accantonamenti per rischi</i>	-	510.000
14)	<i>Oneri diversi di gestione</i>	2.039.446	2.343.669
	DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	-	-
		1.289.451	311.239
C)	PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	(1.035.884)	(119.416)
16)	<i>Altri proventi finanziari:</i>	29.490	286.793
	<i>d) Proventi diversi dai precedenti</i>		
	<i>Da altre imprese</i>	29.490	286.793
17)	<i>Interessi ed altri oneri finanziari:</i>	1.065.374	406.209
	<i>d) Verso altri</i>	1.065.374	406.209
17bis)	<i>Utile e perdite su cambi</i>	-	-
	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B +- C)	253.567	191.823
20)	<i>Imposte sul reddito d'esercizio</i>	(191.342)	(158.898)
	<i>Imposte correnti</i>	(198.954)	(149.591)
	<i>Imposte differite</i>	-	-
	<i>Imposte anticipate</i>	7.612	(9.307)
	<i>Imposte relative ad anni precedenti</i>	-	-
21)	UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	62.225	32.925

Rendiconto Finanziario dell'Esercizio 2025

Flusso della gestione reddituale determinato con il metodo indiretto
Codice civile, articolo 2425-ter

	31.12.2025	31.12.2024
A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	62.225	32.925
Imposte sul reddito	191.342	158.898
Interessi passivi/(interessi attivi) (Dividendi) (Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	1.035.884	119.416
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	1.289.451	311.239
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	77.955	686.254
Ammortamenti delle immobilizzazioni	4.457.621	3.646.252
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	-	-
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	(1.279.099)	665.472
Altre rettifiche per elementi non monetari		
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	3.256.477	4.997.978
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del Capitale circolante netto	4.545.928	5.309.217
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti e soc. del gruppo	819.561	(1.574.928)
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori e soc. del gruppo	108.089	(685.383)
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	(35.133)	239.218
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	(800.432)	(468.522)
Altri Decrementi/(incrementi) del capitale circolante netto	(4.907.046)	3.122.074
Totale variazioni del capitale circolante netto	(4.814.961)	632.459
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(269.033)	5.941.676
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)		
(Imposte pagate)	(1.052.278)	(178.258)
(Utilizzo dei fondi)	(226.710)	(314.894)
Totale altre rettifiche	(1.278.988)	(493.152)
4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	(1.548.021)	5.448.524
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	(1.548.021)	5.448.524
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali	(35.427.993)	(30.119.630)
(Investimenti)	(35.427.993)	(30.119.630)
Disinvestimenti	-	-
Immobilizzazioni immateriali	(1.012.662)	(151.568)
(Investimenti)	(1.012.662)	(151.568)
Immobilizzazioni finanziarie	1.278.334	(671.998)
(Investimenti)	(765)	(6.526)
Disinvestimenti	1.279.099	(665.472)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(35.162.321)	(30.943.196)
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	7.852.710	(1.831.877)
Accensione finanziamenti	9.410.000	20.485.000
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	17.000.000	6.000.000
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	34.262.710	24.653.123
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(2.447.632)	(841.549)
Disponibilità liquide al 1 gennaio	4.617.984	5.459.533
Depositi bancari e postali	4.601.790	5.440.627
Danaro e valori in cassa	16.194	18.906
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	4.617.984	5.459.533
Disponibilità liquide al 31 dicembre	2.170.352	4.617.984
Depositi bancari e postali	2.155.758	4.601.790
Danaro e valori in cassa	14.594	16.194
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	2.170.352	4.617.984
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide	(2.447.632)	(841.549)

Nota Integrativa



PREMESSA

La presente Nota Integrativa costituisce parte integrante del bilancio d'esercizio ai sensi dell'articolo 2423 del Codice Civile.

La Nota Integrativa è stata redatta in conformità a quanto disposto dall'art. 2427 del Codice Civile; essa contiene tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a fornire una rappresentazione veritiera e corretta del Bilancio, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

Per quanto concerne i rapporti con l'ente controllante Comune di Milano, si precisa che, come espressamente indicato all'art. 1 dello Statuto, la Società è assoggettata al controllo analogo al fine di poter essere destinataria di affidamenti "in house", secondo le modalità indicate nel medesimo Statuto.

PRINCIPI DI REDAZIONE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

Il Bilancio è stato redatto in conformità al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile. Le norme di legge sulla base delle quali il Bilancio è stato redatto, sono state interpretate ed integrate dai principi contabili enunciati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili.

Al fine di ottemperare a quanto disposto dalla riforma operata dal legislatore in materia di diritto societario con il D.lgs. del 17 Gennaio 2003 n.6 e successive modificazioni, nella stesura del presente bilancio d'esercizio, si è tenuto conto di quanto previsto dai principi contabili, così come modificati dall'Organismo Italiano di Contabilità, che ne ha curato la revisione a seguito delle nuove disposizioni del D.lgs. n. 6 del 17 Gennaio 2003.

Inoltre, si è tenuto conto di quanto previsto dai nuovi principi contabili che l'Organismo Italiano di Contabilità ha emanato a seguito delle novità introdotte dal D.lgs. n.139 del 18 Agosto 2015 e successive modificazioni che ha recepito la Direttiva 34/2013/UE.

Non sono stati effettuati raggruppamenti delle voci precedute da numeri arabi, come facoltativamente previsto dall'art. 2423 ter del Codice Civile.

Ai sensi dell'art. 2424 Codice Civile non esistono elementi dell'attivo o del passivo che ricadano sotto più voci dello schema di Bilancio.

Il Bilancio è presentato in forma comparativa con il bilancio al 31 Dicembre 2024

Al fine di favorire la chiarezza espositiva ed una più agevole comprensione del contenuto della presente Nota Integrativa, i dati sono esposti in migliaia di Euro ed i numeri negativi sono indicati tra parentesi.

Al fine di completare l'informativa sulla situazione finanziaria della Società, alla Relazione sulla gestione è allegato il prospetto di Rendiconto Finanziario determinato con il metodo indiretto (C.C. art. 2425 ter).

Si rimanda a quanto segnalato nella parte relativa alle informazioni sulla gestione per ciò che concerne i fatti gestionali di rilievo, la natura e l'attività dell'impresa ed i rapporti con le imprese controllanti, controllate, collegate, consociate e parti correlate.

CRITERI DI VALUTAZIONE

La valutazione delle voci di Bilancio è stata effettuata ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza nella prospettiva della continuazione dell'attività; la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto dei principi di rilevanza e della sostanza dell'operazione o del contratto, come disciplinato dai nuovi principi contabili che l'Organismo Italiano di Contabilità ha emanato a seguito delle novità introdotte dal D.lgs. n.139 del 18 Agosto 2015 e successive modificazioni.

Gli utili, pertanto, sono inclusi se realizzati o incassati entro la data di chiusura dell'esercizio, mentre si tiene conto dei rischi e delle perdite anche se conosciuti successivamente alla chiusura dell'esercizio, entro la data di approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione.

I criteri di valutazione adottati sono quelli prescritti dall'art. 2426 Codice Civile con l'osservanza dei criteri generali sopra menzionati.

Nei casi in cui si è provveduto ad effettuare alcune riclassifiche nelle voci di Bilancio, al fine di rendere più coerente la stesura dello stesso con i principi contabili, se necessario, si è provveduto a riclassificare in modo omogeneo anche il dato dell'esercizio precedente.

Immobilizzazioni immateriali

Sono iscritte, ove richiesto con il consenso del Collegio Sindacale, al costo d'acquisto o di produzione interna comprensivo degli oneri accessori.

Il costo delle immobilizzazioni la cui durata utile è limitata nel tempo viene sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio in base alla residua possibilità di utilizzazione. In particolare, i criteri adottati sono stati i seguenti:

- costi di impianto e di ampliamento vengono ammortizzati entro un periodo non superiore ai cinque anni;
- diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno vengono ammortizzati in base alla loro presunta durata di utilizzazione e comunque entro un periodo non superiore ai tre anni;
- marchi vengono ammortizzati in 18 esercizi a partire da quello di iscrizione del costo;
- altre immobilizzazioni immateriali vengono ammortizzate entro un periodo non superiore ai cinque anni.

Le immobilizzazioni in corso sono iscritte al costo effettivamente sostenuto, comprensivo degli oneri accessori, e non sono ammortizzate.

Le immobilizzazioni il cui valore economico alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore al costo, ammortizzato secondo i criteri sopraccitati, vengono svalutate fino alla concorrenza del loro valore economico. Se vengono meno le ragioni che hanno determinato questa svalutazione, si procede al ripristino del costo.

Immobilizzazioni materiali

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione interna comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, rettificata dai corrispondenti fondi di ammortamento. I beni immobili sono incrementati delle rivalutazioni monetarie di legge.

Con riferimento alla tematica posta dall'applicazione agli immobili del principio contabile OIC 16 nella formulazione attualmente vigente, si segnala che l'operazione straordinaria concretizzata nel corso dell'esercizio 2019, volta a risolvere la Convenzione del 1980 tra il Comune di Milano e la Società, ha determinato, con la restituzione delle Aree ex Macello e Avicunicolo e la cessione al Comune delle Palazzine Liberty di Viale Molise n.62/70, il superamento della tematica connessa alla necessità di scorporare la quota "terreno" dai fabbricati iscritti in bilancio, sia con riferimento agli immobili precedentemente detenuti in diritto di superficie (e restituiti

al Comune di Milano nel 2019), sia con riferimento agli immobili attualmente detenuti a titolo di proprietà, in quanto conferiti alla Società, quale Ente istitutore e gestore dei Mercati, in conseguenza della sottoscrizione nell'Ottobre 2019 di apposito atto convenzionale di asservimento volto a garantire l'utilizzo delle aree per le finalità di interesse generale proprie dei Mercati all'Ingrosso.

In sede di conferimento si è proceduto a distinguere la componente "terreni", non soggetta al processo di ammortamento, dalla componente "fabbricati".

Le immobilizzazioni in corso sono iscritte al costo effettivamente sostenuto, comprensivo degli oneri accessori e finanziari, e stimati congrui in base al valore recuperabile tramite l'uso futuro. Non sono ammortizzate in quanto non ancora ultimate.

Le quote di ammortamento sono state calcolate secondo 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:

Aliquote di ammortamento applicate

Terreni e fabbricati

Fabbricati	3%
------------	----

Impianti e macchinari

Impianti	10,00%
Impianti telefonici e rete fonia	20,00%
Impianti spec. controllo accessi	25,00%
Impianti spec. tesseramento	25,00%
Impianti spec. sorveglianza	25,00%
Automezzi	25,00%
Attrezzature	10,00%

Altri beni

Macchine elettroniche da ufficio	20,00%
Mobili	12,00%
Arredi	15,00%
Manutenzione beni di terzi	20,00%

Per l'Esercizio 2025, la Società ha proseguito nell'applicazione delle aliquote civilistiche ordinarie, per tutte le Attività Materiali oggetto di ammortamento.

L'articolo 60 del D.L. 14 agosto 2020, n. 104 con riferimento ai soggetti che adottano i principi contabili nazionali (OIC) ha consentito di derogare alle disposizioni dettate dall'art. 2426 C.C. in materia di ammortamento delle immobilizzazioni materiali e immateriali, rendendo possibile, nel bilancio 2020, non contabilizzare, in tutto o in parte, gli ammortamenti relativi ai beni materiali e/o immateriali.

La disposizione ha previsto che le quote non contabilizzate debbano essere imputate nel conto economico relativo all'esercizio successivo, rinviando con medesimo criterio anche le quote successive, ed allungando di conseguenza il piano di ammortamento originariamente definito.

Inoltre, per espressa disposizione normativa, tramite le riserve preesistenti, l'utile dell'esercizio o gli utili dei futuri esercizi, è stato posto l'obbligo di creare in bilancio apposita riserva indisponibile per un ammontare pari agli ammortamenti sospesi.

A fronte della facoltà di "sospendere" sul piano civilistico gli ammortamenti dei cespiti rinviandoli al successivo esercizio, dal punto di vista fiscale, il Legislatore ha previsto comunque la possibilità di dedurli sia ai fini della determinazione del reddito, sulla base delle disposizioni previste dagli artt. 102, 102-bis e 103 del D.P.R. 917/1986, che ai fini della determinazione del valore della produzione netta, sulla base delle disposizioni

previste dagli articoli 5, 5-bis, 6 e 7 del D.Lgs. 446/1997, determinando in tal modo l'insorgenza di un disallineamento tra valore civilistico e fiscale dei cespiti che, ai fini civilistici, comporta a sua volta la rilevazione delle imposte differite passive calcolate sulle quote d'ammortamento "sospese".

La sospensione degli ammortamenti, in ossequio agli aspetti di trasparenza informativa da assolvere in bilancio conformemente a quanto stabilito dall'OIC, necessita di essere dettagliata in Nota Integrativa, tramite l'indicazione di:

- quali siano le ragioni a supporto dell'applicazione della suddetta deroga;
- quali immobilizzazioni siano state assoggettate alla deroga e in che misura non siano stati effettuati gli ammortamenti;
- quali siano gli impatti sulla rappresentazione della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio.

Ciò premesso, le ragioni a supporto della sospensione effettuata nel bilancio 2020 sono inerenti, nell'ambito di contenute categorie di immobilizzazioni, solo ad alcuni cespiti il cui minore o nullo contributo al processo produttivo aziendale è elemento motivante la sospensione della relativa quota di ammortamento, comunque nel rispetto dei limiti della residua possibilità di utilizzo dei cespiti stessi.

Tale minor contributo è riferibile essenzialmente agli effetti causati dal fenomeno pandemico manifestatosi nell'esercizio 2020 sulla produttività di alcune categorie di immobilizzazioni, quali i fabbricati del Mercato Fiori e del Mercato Carni e quali gli impianti del Nuovo Sistema di Controllo Accessi.

Le immobilizzazioni assoggettate alla deroga e l'ammontare degli ammortamenti sospesi nel solo esercizio 2020 sono riepilogabili nella tabella seguente:

	Valore contabile	Minori ammortamenti
Fabbricati	11.089.044	332.647
Impianti	2.046.623	204.662
TOTALE	13.135.667	537.309

I costi di manutenzione e riparazione aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente e direttamente al conto economico. I costi di manutenzione aventi natura incrementativa sono attribuiti alle categorie di cespiti cui si riferiscono e ammortizzati in misura omogenea rispetto al cespite.

Le immobilizzazioni il cui valore economico alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore al costo, vengono svalutate fino a concorrenza del loro valore economico. Se vengono meno le ragioni che hanno determinato questa svalutazione, si procede al ripristino del costo.

Immobilizzazioni finanziarie

Sono comprese in questa categoria esclusivamente attività destinate ad un duraturo impiego aziendale.

Le partecipazioni classificate tra le immobilizzazioni finanziarie sono iscritte al costo d'acquisto, incluse le spese accessorie e quelle direttamente attribuibili, eventualmente rettificato per perdite durevoli di valore.

Il valore originario viene ripristinato negli esercizi successivi se vengono meno i motivi della svalutazione effettuata.

Le quote consortili sono iscritte al valore di sottoscrizione, corrispondente alla frazione di fondo consortile detenuta.

I crediti inclusi tra le immobilizzazioni finanziarie sono valutati in base al loro valore di presumibile realizzo.

Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati, anche se incorporati in altri strumenti finanziari, sono iscritti al fair value, come previsto dalla disciplina civilistica al punto 11-bis dell'art. 2426 co. 1 C.C. Pertanto, il fair value di tutti i derivati, siano essi positivi o negativi, è iscritto nello stato patrimoniale, come attività (fair value positivo) o come passività (fair value negativo).

Le variazioni del fair value sono imputate al conto economico oppure, se lo strumento copre il rischio di variazione dei flussi finanziari attesi di un altro strumento finanziario o di un'operazione programmata, direttamente ad una riserva positiva o negativa di patrimonio netto; tale riserva è imputata al conto economico nella misura e nei tempi corrispondenti al verificarsi o al modificarsi dei flussi di cassa dello strumento coperto o al verificarsi dell'operazione oggetto di copertura. Gli elementi oggetto di copertura contro il rischio di variazioni dei tassi di interesse sono valutati simmetricamente allo strumento derivato di copertura; si considera sussistente la copertura in presenza, fin dall'inizio, di stretta e documentata correlazione tra le caratteristiche dello strumento o dell'operazione coperti e quelle dello strumento di copertura.

Nel caso di specie, lo strumento derivato, avendo una finalità di copertura di una passività consolidata, in presenza di un fair value positivo viene contabilizzato nelle Immobilizzazioni finanziarie *nella voce "B) III 4) Strumenti finanziari derivati attivi"*, in presenza di un fair value negativo viene contabilizzato nei Fondi per rischi ed oneri *nella voce "B) 3) Strumenti finanziari derivati passivi"*. In contropartita, viene utilizzata la voce di Patrimonio netto *"A) VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi"*. Tale riserva non è disponibile e non utilizzabile a copertura delle perdite.

Crediti

In accordo con quanto disciplinato dai nuovi principi contabili, che l'Organismo Italiano di Contabilità ha emanato a seguito delle novità introdotte dal D.lgs. n.139 del 18 Agosto 2015 e successive modificazioni, la Società ha provveduto ad effettuare una ricognizione valutativa dei crediti. L'esito di tale valutazione è quello della irrilevanza applicativa dei nuovi disposti previsti dal D.lgs. n.139 del 18 Agosto 2015, a seguito dell'applicazione del principio della sostanza sulla forma. Alla luce di tale valutazione, quindi, tutti i crediti sono iscritti secondo il presumibile valore di realizzo, come effettuato nei precedenti esercizi. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti commisurato all'effettivo rischio di inesigibilità.

Non vi sono crediti in valuta estera.

Disponibilità liquide

I crediti verso le banche per depositi o conti correnti vengono iscritti in Bilancio al valore nominale che coincide con il valore di presumibile realizzo. Il denaro e i valori bollati in cassa sono valutati al valore nominale.

Ratei e risconti attivi

Nella voce ratei e risconti attivi sono esclusivamente iscritti:

- i proventi dell'esercizio esigibili in esercizi successivi;
- i costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio ma di competenza di esercizi successivi.

In ogni caso vi sono iscritti soltanto quote di costi e di proventi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in ragione del tempo.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri sono stanziati per coprire perdite ed oneri, di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non siano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza. Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione.

Trattamento di fine rapporto subordinato

Il trattamento di fine rapporto (T.F.R.), è calcolato, per ogni dipendente, in accordo con la normativa civilistica e del lavoro, sulla durata del rapporto di lavoro, della categoria e della remunerazione. L'indennità è rivalutata annualmente in base all'incremento del costo della vita (indice ISTAT).

A partire dal 1° Gennaio 2007 la Legge Finanziaria ed i relativi decreti attuativi hanno introdotto modifiche rilevanti nella disciplina del TFR, tra cui la scelta del lavoratore in merito alla destinazione del proprio TFR maturando. In particolare, i nuovi flussi di TFR possono essere indirizzati dal lavoratore a forme pensionistiche prescelte oppure mantenuti in azienda (nel qual caso quest'ultima è tenuta a versare i contributi TFR ad un conto di tesoreria istituito presso l'INPS).

Nello Stato Patrimoniale viene esposto l'effettivo debito maturato verso i dipendenti alla data del 31.12.2006 rivalutato a fine 2025 e accantonato in azienda.

Debiti

I debiti sono iscritti al loro valore nominale, eventualmente rettificato in caso di resi o rettifiche di fatturazione.

Nel corso del 2025 la Società non ha contratto nuovi debiti assoggettabili, in accordo con i nuovi principi contabili che l'Organismo Italiano di Contabilità ha emanato a seguito delle novità introdotte dal D.lgs. n.139 del 18 Agosto 2015 e successive modificazioni, al nuovo criterio del costo ammortizzato.

Non vi sono debiti in valuta estera.

Ratei e risconti passivi

Nella voce ratei e risconti passivi sono iscritti i costi di competenza dell'esercizio esigibili in esercizi successivi e i proventi percepiti entro la chiusura dell'esercizio ma di competenza di esercizi successivi. Vi sono iscritte, altresì, quote di costi e di proventi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in ragione del tempo.

Impegni, garanzie e passività potenziali

In accordo con i nuovi principi contabili che l'Organismo Italiano di Contabilità ha emanato, a seguito delle novità introdotte dal D.lgs. n.139 del 18 Agosto 2015 e successive modificazioni, si è provveduto a non evidenziare, come già nei precedenti esercizi, la parte relativa ai Conti d'Ordine, se non espressamente indicando, nella parte finale della Nota Integrativa, alla voce "Impegni, garanzie e passività potenziali", quanto precedentemente riportato nel capitolo "Conti d'Ordine".

Rapporti con controllanti

I rapporti con il Comune di Milano sono attuati in base a contratti o convenzioni.

I ricavi e i costi

I ricavi e i costi sono stati determinati secondo il principio di competenza e prudenza, al netto di sconti e abbuoni e tenuto conto della correlazione fra costi e ricavi.

Imposte sul reddito

Le imposte vengono accantonate in base alle aliquote in vigore applicate ad una stima del reddito imponibile, tenuto conto della normativa in vigore al momento della predisposizione del Bilancio, nel rispetto del principio di competenza economica.

Le imposte differite o anticipate originanti dalle differenze temporanee tra il valore attribuito ad una attività o ad una passività secondo criteri civilistici ed il valore attribuito a quell'attività o a quella passività ai fini fiscali sono iscritte in base ai principi di prudenza e competenza.

Pertanto, le attività per imposte anticipate non vengono contabilizzate solo se non vi sia la ragionevole certezza del loro futuro recupero. Le passività per imposte differite non vengono contabilizzate qualora esistano scarse probabilità che tale debito insorga.

STATO PATRIMONIALE ATTIVO

B) Immobilizzazioni

B)I- Immobilizzazioni immateriali

Immobilizzazioni immateriali						
	Costi di impianto ampliamento	Diritti utilizz. opere dell'ingegno	Concess. Licenze e Marchi	Immob. in corso e acconti	Altre	Immobilizz. immateriali
in migliaia di Euro						
COSTO STORICO	7	1.587	117	41	182	1.934
Svalutazioni precedenti					(32)	(32)
Ammortamenti precedenti	(7)	(1.251)	(47)	-	(150)	(1.455)
Saldo iniziale	-	336	70	41	-	446
Acquisizioni dell'esercizio	-	234	10	778	-	1.022
Riclassifiche (-)	-	-	-	-	-	-
Ammortamenti dell'esercizio	-	(309)	(7)	-	-	(316)
SALDO FINALE	-	261	73	819	-	1.152

B)I-3) Diritti di brevetto e utilizzazione delle opere d'ingegno

L'incremento relativo ai diritti di brevetto e opere d'ingegno si riferisce principalmente agli investimenti per il nuovo sito web e per il servizio clienti.

B)I-6) Immobilizzazioni immateriali in corso

La variazione delle immobilizzazioni in corso è relativo per 778 migliaia di Euro si riferisce principalmente agli investimenti per la digitalizzazione connessi al PNRR.

Rivalutazioni delle immobilizzazioni immateriali

Ai sensi dell'art. 2427 Codice Civile e dell'art. 10 della Legge 72/83, con riferimento alle immobilizzazioni immateriali iscritte in Bilancio si segnala che non sono state effettuate rivalutazioni di alcun genere.

B)II- Immobilizzazioni materiali

Il dettaglio delle immobilizzazioni materiali e dei relativi fondi di ammortamento al 31 Dicembre 2025, è riportato nelle tabelle che seguono:

Immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Attrezzature	Altri beni	Immobiliz. in corso	Immobilizz. materiali
in migliaia di Euro						
COSTO STORICO	306.449	3.884	79	2.854	35.436	348.702
Svalutazioni precedenti	-	-	-	(43)	(1.190)	(1.233)
Contributo DL 50/22 prosecuzione opere pubbliche	(8.288)	-	-	-	-	(8.288)
Ammortamenti precedenti	(9.446)	(1.934)	(57)	(2.730)	-	(14.167)
Saldo iniziale	288.715	1.950	22	80	34.246	325.013
Variazioni dell'esercizio	36.388	188	5	92	42.218	78.891
Riclassifiche	16.831	-	-	-	(16.831)	-
Contributi PNRR e DL 50/22 prosecuzione opere	(4.263)	-	-	-	(5.295)	(9.558)
Ammortamenti dell'esercizio	(3.723)	(381)	(3)	(34)	-	(4.141)
SALDO FINALE	333.948	1.756	24	138	54.339	390.205

Nel corso dell'anno sono stati incassati 5.909 migliaia di Euro a titolo di ristoro dei maggiori costi per revisione prezzi che SogeMi come stazione appaltante ha dovuto riconoscere per effetto del DL 50/22 (Decreto Aiuti) e il primo Sal di 3.649 migliaia di Euro del progetto PNRR, tali importi sono stati portati in diminuzione del valore dell'investimento.

B)II-1) Terreni e fabbricati

Terreni e fabbricati

	Terreni	Fabbricati	Incrementi Fabbr. messa in sicur. e man. piano 2012-2016	Terreni e Fabbricati
in migliaia di Euro				
COSTO STORICO	172.514	132.422	1.513	306.449
Contributo DL 50/22	-	-	-	-
prosecuzione opere pubbliche	-	(8.288)	-	(8.288)
Ammortamenti precedenti	-	(9.251)	(195)	(9.446)
Saldo iniziale	172.514	114.882	1.319	288.715
Variazioni dell'esercizio	26.304	10.084	-	36.388
Riclassifiche	-	16.831	-	16.831
Contributo DL 50/22 prosecuzione opere pubbliche	-	(4.263)	-	(4.263)
Ammortamenti dell'esercizio	-	(3.678)	(45)	(3.723)
SALDO FINALE	198.818	133.857	1.273	333.948

Nel corso dell'anno sono stati ultimati i lavori di ristrutturazione di Palazzo Affari, dell'edificio L9 e del mercato di Rombon, sono stati inoltre conferiti altri 13 mercati di quartiere per un incremento complessivo dei fabbricati di 10.902 migliaia di Euro.

B)II-2) Impianti e macchinari

Impianti e macchinari								
in migliaia di Euro	Impianti	Incrementi imp. messa in sicur. e man. piano 2012-2016	Imp. telefonici	Impianti spec. controllo accessi	Impianti spec. tesseramento	Automezzi	Carrelli elevatori	Impianti e macchinari
COSTO STORICO	550	2.693	45	451	119	22	4	3.884
Ammortamenti precedenti	(184)	(1.189)	(42)	(373)	(119)	(22)	(4)	(1.934)
Saldo iniziale	365	1.504	3	78	-	-	-	1.950
Incrementi dell'esercizio	113	-	-	75	-	-	-	188
Ammortamenti dell'esercizio	(61)	(269)	(1)	(50)	-	-	-	(381)
SALDO FINALE	417	1.234	1	104	-	-	-	1.756

B)II-4) Altri beni

Altri beni						
in migliaia di Euro	Macchine elettroniche da ufficio	Mobili	Arredi	Centro elaborazione dati statistici	Manutenz. beni di terzi	Altri beni
COSTO STORICO	548	508	209	66	1.522	2.854
Ammortamenti precedenti	(484)	(496)	(205)	(66)	(1.522)	(2.773)
Saldo iniziale	64	13	4	-	-	80
Incrementi dell'esercizio	91	-	1	-	-	92
Ammortamenti dell'esercizio	(29)	(3)	(2)	-	-	(34)
SALDO FINALE	126	9	3	-	-	138

B)II-5) Immobilizzazioni materiali in corso e acconti

Immobilizzazioni Materiali in corso e acconti							
in migliaia di Euro	Cantieri Nuovi Mercati	Progetto adeguamento M. Ortofrutticolo	Progetto parcheggio Area TIR	Nuovo Padiglione Ortofrutticolo	Acconti a fornitori per nuovi investimenti	Immobiliz. materiali in corso	Immobilizz. in corso e acconti
COSTO STORICO	228	813	149	17.237	8.468	8.542	35.436
Svalutazioni precedenti	(228)	(813)	(149)	-	-	-	(1.190)
Saldo iniziale	-	-	-	17.237	8.468	8.542	34.246
Variazioni dell'esercizio	-	-	-	36.643	(4.613)	10.188	42.218
Riclassifiche	-	-	-	(82)	-	(16.749)	(16.831)
Contributi PNRR e DL 50/22 prosecuzione opere	-	-	-	(5.295)	-	-	(5.295)
SALDO FINALE	-	-	-	48.503	3.855	1.981	54.339

E' proseguita nel corso del 2025, come già gli anni precedenti, la capitalizzazione delle spese e investimenti relativi al Nuovo Padiglione Ortofrutticolo per complessivi 36.565 migliaia di Euro realizzate nel corso del 2025.

Rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali

Ai sensi dell'art. 2427 Codice Civile e dell'art. 10 della Legge 72/83, con riferimento alle immobilizzazioni materiali iscritte in Bilancio si segnala che non sono state effettuate rivalutazioni di alcun genere.

B)III- Immobilizzazioni finanziarie

B)III-2dbis) Crediti verso altri (oltre esercizio successivo)

Crediti vs altri (oltre esercizio successivo)					
in migliaia di Euro	Depositi Cauzionali	F.do Consortile Infomercati	F.do Consortile MilanoSistema	F.do Italmercati-Rete d'Imprese	Totale crediti verso altri
COSTO STORICO	10	7	25	1	43
Saldo iniziale	10	7	25	1	43
Incrementi dell'esercizio	7	-	-	-	7
Decrementi/rimborsi dell'esercizio	-	-	-	-	-
SALDO FINALE	17	7	25	1	50

B)III - 4 Strumenti finanziari derivati attivi

Strumenti finanziari derivati attivi	
Tipologia contratto	Interest rate sw ap
Finalità	Copertura
Valore Nozionale	32.336.500,00
Rischio finanziario sottostante	Rischio di interesse
Fair Value al 31/12/2025	814.193
Attività/Passività coperta	Finanziamento Banco BPM

Lo strumento finanziario (IRS) ha la precipua finalità di copertura delle variazioni dei flussi finanziari legati al contratto di finanziamento per la costruzione della Nuova Mercato Ortofrutticolo. Complessivamente sono stati erogati al 31 dicembre 2025 finanziamenti per 46,2 milioni di Euro di cui 32,3 coperti con lo strumento derivato con un piano di ammortamento che riflette quello del finanziamento sottostante.

Il fair value dello strumento, ai fini della sua rappresentazione in bilancio, è stato determinato sulla base del MTM stimato alla data di chiusura dell'esercizio.

La quota attiva del 31 Dicembre 2025 era di 814.193 Euro.

C) Attivo Circolante

C)II- Crediti

Crediti				
in migliaia di Euro	Saldo al 31.12.2025	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	oltre 5 esercizi
Crediti verso clienti	3.097	3.097	0	-
Verso imprese controllanti	0	0	-	-
al controllo delle controllanti	15	15	-	-
Altri	682	427	255	-
TOTALE CREDITI	3.794	3.539	255	-

C)II-1) Crediti verso clienti

Crediti verso clienti			
in migliaia di Euro	Saldo al 31.12.2025	Saldo al 31.12.2024	Variazione
Crediti verso clienti (al lordo del Fondo Svalutazione Crediti)	3.906	3.681	225
Fondo Svalutazione Crediti	(809)	(1.106)	297
TOTALE CREDITI VERSO CLIENTI	3.097	2.575	522

Si precisa che i crediti sono tutti verso clienti nazionali.

La movimentazione del fondo è la seguente:

in migliaia di Euro	F.do rischi su crediti
Saldo al 31.12.2024	1.106
Accantonamento	85
Utilizzi	(382)
Saldo al 31.12.2025	809

Il fondo svalutazione crediti è stato utilizzato per 382 migliaia di Euro; sulla base dell'analisi delle posizioni a credito, a seconda del probabile recupero dello stesso, tenuto conto delle informazioni in possesso della Società e di quelle fornite dai legali incaricati della gestione delle azioni intraprese nei confronti di alcuni clienti si è ritenuto di doverlo adeguare per 85 migliaia di Euro.

Gli utilizzi riguardano la chiusura di posizioni creditorie ritenute non più recuperabili nonché di crediti relativi a fallimenti per i quali è stata dichiarata la chiusura definitiva.

C)II-5bis) Crediti tributari

Crediti tributari			
in migliaia di Euro	Saldo al 31.12.2025	Saldo al 31.12.2024	Variazione
Crediti tributari entro l'esercizio successivo			
Crediti tributari da Comercati 2000	33	33	-
Crediti per interessi su Cred. trib. Comercati 2000	29	29	0
Ritenute acconto interessi attivi	1	5	(4)
Crediti per IVA	109	57	52
Totale crediti tributari entro l'esercizio successivo	172	124	48
TOTALE CREDITI TRIBUTARI	172	124	48

Tutti i crediti sono verso soggetti nazionali.

C)II-5 ter) Imposte anticipate

Imposte anticipate			
in migliaia di Euro	Saldo al 31.12.2025	Saldo al 31.12.2024	Variazione
Imposte anticipate oltre l'esercizio successivo			
Crediti imposte anticipate IRES	255	247	8
Totale imposte anticipate oltre l'esercizio successivo	255	247	8
TOTALE IMPOSTE ANTICIPATE	255	247	8

La tabella seguente mostra la composizione dei crediti per imposte anticipate:

Crediti per imposte anticipate						
in migliaia di Euro	Imponibile	IRES		IRAP		Totale
		Aliquota	IRES anticipata	Aliquota	IRAP anticipata	
Fondo svalutazione crediti tassato	583	24,0%	140			140
Perdite fiscali su amm.ti in sospensione	430	24,0%	103			103
Tasse di compet.con pagam.post.	48	24,0%	12			12
Totale crediti per imposte anticipate	1.061		255		-	255

Con riferimento alla fiscalità anticipata, si precisa che le aliquote fiscali utilizzate per il calcolo della fiscalità anticipata sono quelle previste dalla vigente normativa, e quindi il 24% ai fini Ires ed il 3,9% ai fini Irap.

Sotto un profilo informativo, si rammenta che la fiscalità anticipata attualmente stanziata in Bilancio, come dettagliata nella sua composizione nella precedente tabella, è significativamente inferiore a quella potenzialmente disponibile.

Infatti, in linea teorica, le imposte anticipate attive potrebbero ammontare ad un totale pari a 16.696 migliaia di Euro, riferibili principalmente alle perdite fiscali determinatesi fino al 31.12.2025 ed al netto degli utilizzi riferibili a tale data.

Così come effettuato nei precedenti esercizi, nel rispetto del principio di prudenza, tenuto conto dell'evoluzione dei rischi nonché alle previsioni reddituali della Società, le imposte anticipate teoriche – e particolarmente quelle riferibili alle perdite fiscali pregresse - non sono state stanziare in bilancio in quanto, dalle analisi effettuate, il loro recupero non è considerato ragionevolmente certo in un lasso temporale di breve/medio termine. La fiscalità anticipata presente in bilancio riflette comunque gli stanziamenti ritenuti ragionevolmente recuperabili nel breve/medio termine

C)II-5 quater) Crediti verso altri

Crediti verso altri			
in migliaia di Euro	Saldo al 31.12.2025	Saldo al 31.12.2024	Variazione
Crediti verso altri entro l'esercizio successivo			
Crediti diversi	255	51	204
Altro	-	-	-
Totale crediti verso altri entro l'esercizio successivo	255	51	204
TOTALE CREDITI VERSO ALTRI	255	51	204

C) IV- Disponibilità liquide

Disponibilità liquide			
in migliaia di Euro	Saldo al 31.12.2025	Saldo al 31.12.2024	Variazione
Depositi bancari e postali	2.156	4.602	(2.446)
Denaro e valori in cassa	15	16	(2)
TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE	2.170	4.618	(2.448)

D) Ratei e risconti attivi

Ratei e risconti attivi			
in migliaia di Euro	Saldo al 31.12.2025	Saldo al 31.12.2024	Variazione
Ratei attivi	-	-	-
Risconti attivi	71	36	35
TOTALE RATEI E RISCONTI ATTIVI	71	36	35

Non vi sono ratei e risconti con durata superiore a 5 anni.
La tabella che segue mostra la composizione dei risconti attivi:

Dettaglio risconti attivi

in migliaia di Euro	Saldo al 31.12.2025	Saldo al 31.12.2024	Variazione
Assicurazioni	6	7	(1)
Canoni per siti web/banche dati	3	-	3
Canoni assistenze	37	14	23
Buoni pasto	4	2	3
Abbonamenti	3	3	0
Canoni noleggio	0	6	(5)
Imposte e tasse varie	1	0	1
Altro	17	6	11
Totale risconti attivi	71	36	35

STATO PATRIMONIALE PASSIVO

A) Patrimonio Netto

Di seguito è esposto il prospetto delle variazioni delle voci di patrimonio netto intervenute nel periodo:

Patrimonio Netto								
in migliaia di Euro	Capitale Sociale	Riserva legale	Riserva per versam. soci in aumento e c/futuro aum. capitale	Utili a nuovo	Riserva utili progressivi ex art. 60 DL 104/2020	Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	Utili (perdite) d'esercizio	Totale Patrimonio Netto
Patrimonio netto 31.12.2021	228.593	3	4.269	-	58	41	116	233.079
Variazioni di capitale	4.452	-	21.734	-	-	-	-	26.186
Copertura Perdite	-	-	-	-	-	-	-	-
Destinazione dell'utile/perdita	-	6	-	-	110	-	(116)	-
Incrementi per variazione fair value	-	-	-	-	-	569	-	569
Utile (perdita) dell'esercizio	-	-	-	-	-	-	66	66
Patrimonio netto 31.12.2022	233.044	9	26.003	-	168	610	66	259.900
Variazioni di capitale	20.800	-	(21.734)	-	-	-	-	(934)
Copertura Perdite	-	-	-	-	-	-	-	-
Destinazione dell'utile/perdita	-	3	-	-	63	-	(66)	-
(Decrementi) per variazione fair value	-	-	-	-	-	(590)	-	(590)
Utile (perdita) dell'esercizio	-	-	-	-	-	-	349	349
Patrimonio netto 31.12.2023	253.844	12	4.269	-	231	20	349	258.725
Variazioni di capitale	6.000	-	-	-	-	-	-	6.000
Copertura Perdite	-	-	-	-	-	-	-	-
Destinazione dell'utile/perdita	-	17	-	25	307	-	(349)	(0)
(Decrementi) per variazione fair value	-	-	-	-	-	(665)	-	(665)
Utile (perdita) dell'esercizio	-	-	-	-	-	-	33	33
Patrimonio netto 31.12.2024	259.844	30	4.269	25	537	(645)	33	264.093
Variazioni di capitale	50.905	-	-	-	-	-	-	50.905
Copertura Perdite	-	-	-	-	-	-	-	-
Destinazione dell'utile/perdita	-	2	-	31	-	-	(33)	-
Incrementi per variazione fair value	-	-	-	-	-	1.279	-	1.279
Utile (perdita) dell'esercizio	-	-	-	-	-	-	62	62
Patrimonio netto 31.12.2025	310.750	31	4.269	56	537	634	62	316.339

Nel corso dell'esercizio sono stati versati 17 milioni di Euro a titolo di aumento di capitale ed è stato effettuato un aumento in natura per 33.9 milioni di Euro. Di conseguenza, il Capitale Sociale risulta sottoscritto e versato per € 310.749.549,63 diviso in n. 2.987.561.921 azioni prive di valore nominale.

Nel corso dell'esercizio è stato destinato l'utile dell'esercizio precedente, pari a 32.926 Euro, per 1.646 Euro a Riserva Legale e per 31.279 Euro è stato portato a nuovo.

La riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi accoglie gli effetti delle valutazioni a fair value degli strumenti derivati di copertura in essere alla data di chiusura dell'esercizio.

A seguito del recepimento della direttiva 2013/34/EU si ricorda che non sono distribuibili gli utili che derivano dalla valutazione al fair value degli strumenti finanziari derivati non utilizzati o non necessari per la copertura. Le riserve di patrimonio che derivano dalla valutazione al fair value di derivati utilizzati a copertura dei flussi finanziari attesi di un altro strumento finanziario o di un'operazione programmata non sono considerate nel computo del patrimonio netto per le finalità di cui agli articoli 2412, 2433, 2442, 2446 e 2447 e, se positive, non sono disponibili e non sono utilizzabili a copertura delle perdite.

Non risultano emesse né azioni di godimento né obbligazioni convertibili.

Di seguito riportiamo l'analisi della natura delle riserve:

Natura / descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
				Per copertura perdite	Per altre ragioni
Capitale sociale	310.750				
Riserve di capitale	0				
Riserva da sovrapprezzo azioni	0	A B	-		
Riserva legale	0	B			
Riserva da conferim. In natura	0	A B	-		
Vers.Soci in c/aumento e c/futuro aum.Cap.Soc.	4.269	A	4.269		23.343
Riserva di rivalutaz. L.413/91	0	B			
Riserve di utili	56	A B C	56		
Riserva legale	31	B	31		
Riserva utili progressi ex. art. 60 DL 104/2020	537			-	
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	634				
Utili a nuovo	62	A B C	62		
Totale	316.339		4.419	-	23.343
Quota non distribuibile			4.419		
Residua quota distribuibile			-		

Legenda:

A: per aumento di capitale

B: per copertura perdite

C: per distribuzione ai Soci

B) Fondi per rischi ed oneri

B) 2 - Per imposte

La voce Fondi per imposte differite accoglie la fiscalità differita Ires ed Irap calcolata sulle quote di ammortamento 2020 sospese sotto il profilo civilistico, ma comunque imputate fiscalmente come variazione in diminuzione ai fini della determinazione della base imponibile dell'esercizio 2020. Infatti, la norma che ha introdotto la facoltà di sospendere in tutto o in parte l'effettuazione degli ammortamenti ha previsto comunque la possibilità di dedurli sia ai fini della determinazione del reddito, sulla base delle disposizioni previste dagli artt. 102, 102-bis e 103 del D.P.R. 917/1986, che ai fini della determinazione del valore della produzione netta, sulla base delle disposizioni previste dagli articoli 5, 5-bis, 6 e 7 del D.Lgs. 446/1997.

Fondi per rischi ed oneri

	Saldo al 31.12.2024	Accantonamenti	Utilizzi/Storni	Saldo al 31.12.2025
in migliaia di Euro				
Per Imposte				
Fondo Imposte differite IRES	129	-	-	129
Fondo Imposte differite IRAP	21	-	-	21
Totale Fondo Imposte differite	150	-	-	150
Altri Fondi				
Fondo per rischi diversi	726	-	(72)	654
Fondo oneri futuri	13	-	-	13
Totale Altri Fondi	740	-	(72)	668
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI	889	-	(72)	817

B) 3 - Strumenti finanziari derivati passivi

Strumenti finanziari derivati passivi

Tipologia contratto	Interest rate sw ap
Finalità	Copertura
Valore Nozionale	32.336.500,00
Rischio finanziario sottostante	Rischio di interesse
Fair Value al 31/12/2025	180.324
Attività/Passività coperta	Finanziamento Banco BPM

Lo strumento finanziario (IRS) ha la precipua finalità di copertura delle variazioni dei flussi finanziari legati al contratto di finanziamento per la costruzione della Nuova Mercato Ortofrutticolo. Complessivamente sono stati erogati al 31 dicembre 2025 finanziamenti per 46,2 milioni di Euro di cui 32,3 coperti con lo strumento derivato con un piano di ammortamento che riflette quello del finanziamento sottostante.

Il fair value dello strumento, ai fini della sua rappresentazione in bilancio, è stato determinato sulla base del MTM stimato alla data di chiusura dell'esercizio.

La quota passiva del fair value al 31 Dicembre 2025 era di (180.324) Euro.

B) 4 – Altri fondi

La voce Fondi per rischi diversi include:

- 560 migliaia di Euro quali rischio per il contenzioso con l'Agencia delle Entrate su tematiche IVA relative all'annualità 2006.
- 90 migliaia di Euro relativi a potenziali contenziosi legali;

C) Trattamento di fine rapporto

Il fondo di trattamento di fine rapporto rappresenta il debito della Società al 31 Dicembre 2006 per anzianità ed indennità di risoluzione dei rapporti verso i dipendenti in forza al 31 Dicembre 2025.

Il trattamento di fine rapporto maturato nell'esercizio, come da scelta dei singoli lavoratori, è stato mantenuto in azienda e quindi versato al Fondo di Tesoreria istituito dall'INPS tranne per pochi dipendenti che hanno esercitato l'opzione per la destinazione a Fondi Pensione.

L'accantonamento dell'esercizio al fondo TFR è pari alla sola rivalutazione del fondo esistente al 31.12.2006, al netto dell'imposta sostitutiva.

Trattamento di fine rapporto					
in migliaia di Euro	Saldo al 31.12.2024	Accan.to	Anticipi	Utilizzi	Saldo al 31.12.2025
Quadri	0	-	-	0	0
Impiegati	288	5	(4)	(78)	211
TOTALE T.F.R.	288	5	4	(78)	211

D) Debiti

La suddivisione dei debiti per tipologia e scadenza è la seguente:

Debiti			
in migliaia di Euro	Saldo al 31.12.2025	Saldo al 31.12.2024	Variazione
Totale debiti verso Banche	54.048	36.785	17.263
entro l'esercizio successivo	7.853	-	7.853
oltre esercizio successivo	9.054	4.929	4.125
oltre 5 anni	37.141	31.856	5.285
Totale acconti	-	5.040	(5.040)
entro l'esercizio successivo	-	5.040	(5.040)
Totale debiti verso fornitori	20.063	20.185	(122)
entro l'esercizio successivo	20.063	20.061	2
oltre esercizio successivo	-	125	(125)
Totale debiti verso controllanti	51	16	34
entro l'esercizio successivo	51	16	34
Totale debiti verso imprese sottoposte al controllo di controllanti	1.355	1.159	196
entro l'esercizio successivo	1.355	1.159	196
Totale debiti tributari	187	126	61
entro l'esercizio successivo	187	126	61
Totale debiti previdenziali	333	278	56
entro l'esercizio successivo	333	278	56
Totale altri debiti	3.994	3.543	451
entro l'esercizio successivo	865	688	177
oltre esercizio successivo	3.129	2.855	274
TOTALE DEBITI	80.031	67.133	12.899

D)4) Debiti verso Banche

Debiti verso Banche			
in migliaia di Euro	Saldo al 31.12.2025	Saldo al 31.12.2024	Variazione
Debiti verso Banche entro l'esercizio successivo			
C/C passivi	7.853	-	7.853
Debiti verso Banche per finanziamenti	-	-	-
Totale debiti verso Banche oltre l'esercizio successivo	46.195	36.785	9.410
TOTALE DEBITI VERSO BANCHE	54.048	36.785	17.263

I debiti verso banche oltre l'esercizio successivo riguardano le erogazioni per complessivi 46,2 milioni di Euro del finanziamento ipotecario a medio-lungo termine di complessivi 67,0 milioni di Euro, per la realizzazione del NMO acceso con l'Istituto di Credito Banco BPM S.p.A.

A fronte di tali erogazioni e come disciplinato dal contratto di finanziamento, sono stati accesi strumenti finanziari (IRS) di copertura delle variazioni dei flussi finanziari per 32.336 milioni di Euro, pari al 70% delle erogazioni, con un piano di ammortamento che riflette quello del finanziamento sottostante.

I fidi concessi dal sistema bancario alla Società al 31 Dicembre 2025, ammontano a 13.400 migliaia di Euro, di cui 8.000 migliaia per finanziare i ritardi del MIT nel rimborso delle richieste autorizzate per le revisioni prezzi delle opere NMO, e sono accesi con 3 istituti di credito.

Sui conti correnti passivi maturano interessi a tassi di mercato.

D)7) Debiti verso fornitori

Debiti verso fornitori			
in migliaia di Euro	Saldo al 31.12.2025	Saldo al 31.12.2024	Variazione
Debiti verso fornitori	13.625	11.054	2.571
Fatture da ricevere	6.438	9.131	(2.693)
TOTALE DEBITI VERSO FORNITORI	20.063	20.185	(122)

Si precisa che i debiti sono tutti verso fornitori nazionali.

D)11) Debiti verso Controllanti

Debiti verso controllanti			
in migliaia di Euro	Saldo al 31.12.2025	Saldo al 31.12.2024	Variazione
Debiti v/ controllanti entro l'esercizio successivo			
Comune di Milano	51	16	34
TOTALE DEBITI VERSO CONTROLLANTI	51	16	34

D)11 bis) Debiti verso imprese sottoposte al controllo di controllanti

Debiti verso imprese sottoposte al controllo di controllanti			
in migliaia di Euro	Saldo al 31.12.2025	Saldo al 31.12.2024	Variazione
Debiti v/ imprese sottoposte al controllo di controllanti entro l'es. successivo			
AZIENDA TRASPORTI MILANESI S.p.A.	19	19	-
MM S.P.A.	1.336	1.140	196
TOTALE DEBITI VERSO IMPRESE SOTTOPOSTE AL CONTROLLO DI CONTROLLANTI	1.355	1.159	196

Trattasi dei debiti verso l'Azienda trasporti Milanese S.p.A. per uno studio sulla viabilità del comprensorio e verso la MM S.p.A. per le attività di progettazione e direzione lavori del Nuovo Mercato Ortofrutta.

D)12) Debiti tributari

Debiti tributari			
in migliaia di Euro	Saldo al 31.12.2025	Saldo al 31.12.2024	Variazione
IRPEF lavoratori dipendenti	114	106	7
IRPEF lavoratori autonomi	28	10	17
IRAP	46	8	37
Debiti per IVA	-	-	-
Debiti tributari	0	1	(1)
Addizionale IRPEF	0	0	(0)
TOTALE DEBITI TRIBUTARI	187	126	61

D)13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale

in migliaia di Euro	Saldo al 31.12.2025	Saldo al 31.12.2024	Variazione
I.N.P.S.	201	154	46
I.N.A.I.L.	0	1	(0)
Fondo assistenza previdenza dirigenti	18	8	11
Fondo assistenza sanitaria dirigenti	5	4	1
Ente Bilaterale	0	1	(0)
Contributi sindacali	0	1	(0)
I.N.P.S. lavoro autonomo	1	2	(1)
Contributi 13°, 14°, ferie e R.F.	82	82	1
Fondo Tesoreria INPS	25	25	(1)
TOTALE DEBITI VERSO ISTIT. DI PREV. E SICUR. SOCIALE	333	278	56

D)14) Altri debiti

in migliaia di Euro	Saldo al 31.12.2025	Saldo al 31.12.2024	Variazione
Altri debiti entro l'esercizio successivo			
Depositi cauzionali concessioni cessate	19	15	4
Debiti vs dipendenti per 13°, 14°, ferie e R.F.	285	283	2
Interessi su depositi cauzionali	46	50	(4)
Debiti v/dipendenti e collaboratori per premialità e parte variabile	267	196	70
Debiti v/dipendenti per missioni e viaggi	3	2	1
Carte di credito	4	1	3
Debiti v/Fondi Previdenza complementari	4	15	(12)
Debiti vs banche	214	103	111
Debiti diversi	24	22	2
Totale altri debiti entro l'esercizio successivo	865	688	177
Altri debiti oltre l'esercizio successivo			
Depositi cauzionali Mercato Ortofrutticolo	12	17	(5)
Depositi cauzionali Mercato Carni	1	1	(1)
Depositi cauzionali Mercato Ittico	2	2	(1)
Depositi cauzionali gare diverse	20	20	0
Depositi cauzionali locazioni	2	2	0
Depositi cauzionali per contratti su c/c dedicato	2.964	2.707	257
Depositi cauzionali su tessere	130	106	23
Totale altri debiti oltre l'esercizio successivo	3.129	2.855	274
TOTALE ALTRI DEBITI	3.994	3.543	451

Oltre ai depositi cauzionali non vi sono debiti con durata superiore a 5 anni.

E) Ratei e risconti passivi

in migliaia di Euro	Saldo al 31.12.2025	Saldo al 31.12.2024	Variazione
Ratei Passivi	61	50	11
Risconti Passivi	616	1.427	- 811
TOTALE RATEI E RISCONTI PASSIVI	677	1.478	- 800

Le tabelle di seguito esposte riportano il dettaglio dei risconti passivi:

Dettaglio risconti passivi

in migliaia di Euro	Saldo al 31.12.2025	Saldo al 31.12.2024	Variazione
Concessioni e altre locazioni	575	588	(13)
Altro	41	839	(798)
Totale risconti passivi	616	1.427	(811)

La voce 'Concessioni e altre locazioni' include l'importo di 534 migliaia di Euro relativo ai ricavi 'una tantum' corrisposti da Prologis per la realizzazione della piattaforma logistica L2 oggetto di concessione del diritto di superficie, con durata sino al 30 giugno 2060.

IMPEGNI, GARANZIE E PASSIVITA' POTENZIALI

Impegni, garanzie e passività potenziali

in migliaia di Euro	Saldo al 31.12.2025	Saldo al 31.12.2024	Variazione
Garanzie prestate a terzi:			
- Pegni su C/C bancari	1.161	1.696	(535)
- Garanzie ipotecarie su immobili So.Ge.M.I.	100.500	100.500	-
- Fidejussione a Regione Lombardia	1	1	-
- Fidejussione a Invitalia	78	78	-
Totale garanzie prestate a terzi	101.740	102.275	(535)
Garanzie ricevute da terzi:			
- Fidejussioni da fornitori	16.555	21.224	(4.670)
- Fidejussioni da clienti	3.181	2.374	807
Totale garanzie ricevute da terzi	19.736	23.599	(3.863)
Altri			
- Controllanti c/impegni per aumento Capitale Sociale deliberato ma non sottoscritto e non versato	5.748	22.748	(17.000)
Totale altri	5.748	22.748	(17.000)
TOTALE IMPEGNI, GARANZIE E PASSIVITA' PO'	127.225	148.622	(21.398)

Con riferimento alle Garanzie prestate a terzi si rileva che:

- Sono state rilasciate garanzia ipotecaria per 100.500 migliaia di Euro a favore di BPM a garanzia del contratto di finanziamento per la costruzione del Nuovo Mercato Ortofrutticolo.
- Oltre alla garanzia ipotecaria è stato iscritto un pegno sui conti correnti accesi presso BPM su cui transiteranno tutte le operazioni in entrata ed in uscita relative al Nuovo Mercato Ortofrutticolo, al 31 dicembre 2025 il valore complessivo presente su tali conti era di 1.161 migliaia di Euro.
- E' stata rilasciata una fidejussione a favore di Invitalia a garanzia delle anticipazioni richieste sul finanziamento PNRR concesso a SogeMi per la costruzione del Padiglione Ortofrutta 2 Sud.
- Rimane in essere la fideiussione di 1 migliaio di Euro a favore della Regione Lombardia per la concessione di derivazioni pozzi.

Con riferimento alle Garanzie ricevute da terzi si distingue tra:

- Fideiussioni ricevute da fornitori per un importo pari a 16.555 migliaia di Euro e da clienti per 3.181 migliaia di Euro.

Con riferimento alla voce Altri, la stessa rappresenta l'impegno di spesa residuo al 31/12/2025 relativo alle erogazioni che il Comune di Milano dovrà effettuare alla Società:

- per 5,7 milioni di Euro quale parte residua di aumento di Capitale Sociale deliberato dal Consiglio Comunale in data 19/2/2018, con delibera n.12/2018, ma non ancora sottoscritto né versato.

CONTO ECONOMICO

A) Valore della produzione

Valore della produzione			
in migliaia di Euro	Saldo al 31.12.2025	Saldo al 31.12.2024	Variazione
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	17.305	15.099	2.206
Altri ricavi e proventi	1.925	2.926	(1.002)
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	19.230	18.025	1.204

A)1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Ricavi delle vendite e delle prestazioni			
in migliaia di Euro	Saldo al 31.12.2025	Saldo al 31.12.2024	Variazione
Affitti da spazi a tariffe amministrate	7.355	6.336	1.019
Affitti da spazi a tariffe libere	5.276	4.716	560
Ingressi e parcheggi	2.603	2.322	281
Corrispettivi vari	2.071	1.724	347
TOTALE RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	17.305	15.099	2.206

Per l'analisi di tali variazioni rimandiamo al commento di cui alla Relazione sulla Gestione – paragrafo *'Analisi delle principali voci del Conto Economico'*, la cui metodologia di analisi ha carattere analitico/gestionale. In tal senso non tiene conto delle riclassifiche delle partite straordinarie che vengono esposte nelle poste straordinarie della gestione tipica ed extra gestione tipica.

A)5) Altri ricavi e proventi

Altri ricavi e proventi			
in migliaia di Euro	Saldo al 31.12.2025	Saldo al 31.12.2024	Variazione
Rimborsi e penali	602	155	446
Proventi diversi/altri ricavi	640	838	(198)
Rimborsi spese di terzi	116	42	73
Refusione costi Comune di Milano	-	901	(901)
Entry Fee	464	764	(299)
Sopravvenienze attive	103	226	(124)
TOTALE ALTRI RICAVI E PROVENTI	1.925	2.926	(1.002)

Includono principalmente i seguenti ricavi di competenza dell'esercizio:

- 464 migliaia di Euro per fees d'ingresso;
- 570 migliaia di Euro per penali;
- 31 migliaia di Euro per rimborsi sinistro;
- 31 migliaia di euro per sopravvenienze attive;

B) Costi della produzione

Costi della produzione			
in migliaia di Euro	Saldo al 31.12.2025	Saldo al 31.12.2024	Variazione
Per materie prime, sussidiarie, di consumo	91	53	37
Per servizi	7.752	7.769	(17)
Per godimento beni di terzi – noleggi	79	81	(3)
Per il personale	3.437	3.306	131
Ammortamenti e svalutazioni	4.543	3.651	892
Accantonamenti per rischi	-	510	(510)
Altri accantonamenti	-	-	-
Oneri diversi di gestione	2.039	2.344	(304)
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	17.940	17.714	226

B)7) Per servizi

Per servizi

in migliaia di Euro	Saldo al 31.12.2025	Saldo al 31.12.2024	Variazione
Acqua	403	341	63
Energia elettrica	1.164	1.157	7
Riscaldamento	54	73	(20)
Telefonia fissa/mobile	31	37	(6)
Pulizia, disinfestazione e sgombero neve	1.519	1.585	(65)
Vigilanza	1.494	1.566	(73)
Prestazioni professionali e Revisione Legale	800	859	(59)
Emolumenti amministratori e sindaci	75	125	(50)
Pubblicità e promozione	360	332	28
Assicurazioni	298	255	43
Servizi diversi	385	372	13
Manutenzioni ordinarie	1.168	1.066	102
TOTALE COSTI PER SERVIZI	7.752	7.769	(17)

Emolumenti Amministratori e Sindaci e Revisione Legale

Gli emolumenti degli Amministratori ammontano a 38 migliaia di Euro.

Gli emolumenti dei Sindaci ammontano a 37 migliaia di Euro.

I compensi per la Revisione Legale ammontano a 11 migliaia di Euro.

B)9) Per il personale

Per il personale

in migliaia di Euro	Saldo al 31.12.2025	Saldo al 31.12.2024	Variazione
Stipendi lordi	2.140	2.042	97
Straordinari	28	9	19
Acc.to fondo stipendi, 13°, 14°, ferie, RF	302	306	(5)
Totale stipendi	2.470	2.358	112
Oneri sociali a carico dell'azienda	729	680	50
Acc.to fondo stipendi, 13°, 14°, ferie, RF	86	87	(1)
Totale oneri sociali	815	767	48
Trattamento di fine rapporto	150	176	(26)
Altri costi	1	5	(3)
TOTALE COSTI PER IL PERSONALE	3.437	3.306	131

In riferimento alla voce costi per il personale, ai sensi dell'art. 2427 Codice Civile, la tabella di seguito esposta riporta il movimento del personale dipendente ed il conseguente numero medio:

Dipendenti in forza (suddivisi per categoria)

	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Totale
Inizio esercizio 2025	4	10	23	37
Assunzioni/passaggi di livello	2	4	-	6
Uscite	(1)	-	(3)	(4)
Al 31.12.2025	5	14	20	39
Numero medio dipendenti	4,0	12,0	22,0	38,0

Informazioni sul personale

L'organico aziendale, al 31/12/2025, è composto da 39 persone (5 dirigenti, di cui 2 a tempo determinato, 14 quadri e 20 impiegati, tutti assunti a tempo indeterminato, di cui 1 part-time). L'evoluzione dell'organico aziendale è stata caratterizzata da 6 assunzioni e da 4 uscite.

Per maggiori dettagli e sulle misure di contenimento della spesa del personale adottate, si rinvia a quanto evidenziato nella relazione sulla gestione al paragrafo 'Nota sul personale'.

B)10) Ammortamenti e svalutazioni

Ammortamenti

Per l'Esercizio 2025 la Società ha proceduto per tutte le Attività Materiali e Immateriali oggetto di ammortamento, all'applicazione delle aliquote civilistiche ordinarie.

B)14) Oneri diversi di gestione

Oneri diversi di gestione			
in migliaia di Euro	Saldo al 31.12.2025	Saldo al 31.12.2024	Variazione
Tassa raccolta rifiuti e TASI	48	48	(0)
Sopraavvenienze passive ordinarie I.M.U.	89	30	58
Adempimenti vari	1.708	1.195	513
Imposte e tasse varie	-	-	-
Quote associative	32	58	(26)
Spese di rappresentanza	16	45	(29)
Periodici e pubblicazioni	18	19	(2)
Contributi in c/to esercizio a società consortile/rete d'impres	9	10	(1)
Arrotondamenti commerciali/abbuoni	13	13	(0)
Costi vari rimborsabili	0	0	(0)
Costi riaddebitati al Comune di Milano	105	23	82
Multe e ammende	-	897	(897)
Liberalità	1	0	1
	2	5	(3)
TOTALE ONERI DIVERSI DI GESTIONE	2.039	2.344	(304)

C) Proventi ed oneri finanziari

Proventi e oneri finanziari			
in migliaia di Euro	Saldo al 31.12.2025	Saldo al 31.12.2024	Variazione
Altri proventi finanziari			
Proventi finanziari da altri	29	287	- 257
Totale altri proventi finanziari	29	287	- 257
Interessi ed altri oneri finanziari	(1.065)	(406)	(659)
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	(1.036)	(119)	(916)

Imposte e tasse

Imposte sul reddito dell'esercizio

in migliaia di Euro	Esercizio 2025	Esercizio 2024
Imposte correnti		
IRES	-	-
IRAP	199	150
Totale imposte correnti	199	150
Imposte anticipate		
IRES	(8)	9
IRAP	-	-
Totale imposte anticipate	(8)	9
Imposte esercizi precedenti		
IRES	-	-
IRAP	-	-
Totale imposte anticipate	-	-
TOTALE IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	191	159

Le imposte di competenza dell'esercizio tengono conto di imposte correnti per 199 migliaia di Euro e di imposte anticipate di (8) migliaia di Euro.

Con specifico riferimento alla fiscalità anticipata si rimanda alle indicazioni svolte a commento della voce crediti per imposte anticipate. La quota imputata all'esercizio corrente si riferisce alla fiscalità Ires che sarà prevedibilmente recuperata nei successivi esercizi in relazione al reversal fiscale derivante dal disallineamento del trattamento fiscale rispetto a quello civilistico per alcune categorie di costi.

Con riferimento alla fiscalità differita, si segnala che non vi è stata la necessità di alcun stanziamento nell'esercizio. La voce di stato patrimoniale relativa alla fiscalità differita, sia per Ires che per Irap, accoglie la variazione temporanea dell'esercizio 2020 che era conseguenza della fruizione della parziale sospensione degli ammortamenti, e della differenza creatasi tra ammortamenti civilistici ed ammortamenti fiscali.

La riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico è dettagliata nel seguente Allegato n.1.

Allegato 1) Riconciliazione tra onere fiscale teorico e onere fiscale da bilancio

VARIAZIONI FISCALI	IRES		IRAP	
Risultato ante imposte		253.567		4.811.381
Onere fiscale teorico	24,0%	60.856	3,9%	187.644
Differenze temporanee dell'esercizio tassabili in esercizi successivi		-		-
Differenze temporanee dell'esercizio deducibili in esercizi successivi		-		-
Rigiro delle partite temporanee da esercizi precedenti		(523.092)		-
Utilizzo di fondi	(454.683)		-	
Tari anni precedenti	-		-	
Recupero costi deducibili in ottemperanza a particolari norme fiscali	(68.409)		-	
Differenze permanenti dell'esercizio		1.689.695		3.010.266
Componenti non deducibili	3.395.166		3.010.266	
Componenti non tassate	(1705.471)			
Totale Differenze Temporanee e Permanenti		1.166.603		3.010.266
Imponibile fiscale		1.420.170		7.821.647
Perdite fiscali compensate e ACE utilizzata		(1.420.170)		-
Cuneo fiscale e ded. Dipendenti		-		(2.720.274)
Onere fiscale effettivo - Imposte correnti dell'esercizio	24,00%	-	3,90%	198.954
Riepilogo riconciliazione onere fiscale teorico ed effettivo				
Risultato ante imposte		253.567		4.811.381
Onere fiscale teorico ad aliquota piena	24,00%	60.856	3,90%	187.644
Onere fiscale effettivo - Imposte correnti dell'esercizio		-		198.954
Imposte ant.dell'esercizio su var.temp.		(7.612)		-
Imposte diff.dell'esercizio su var.temp.		-		-
Effetto variazioni fiscali		53.244		11.310

Le perdite fiscali riportabili, aggiornate all'ultimo bilancio d'esercizio approvato ed utilizzabile ai fini dichiarativi fiscali, possono essere riepilogate come segue:

Perdite fiscali

in migliaia di Euro	Saldo al 31.12.2025	Saldo al 31.12.2024	Variazione
Perdite fiscali pregresse non compensate			
in misura limitata da esercizi precedenti	47.456	48.896	(1.439)
in misura limitata da istanza di rimborso Irap 2013	581	581	-
Totale perdite fiscali pregresse non compensate	48.037	49.477	(1.439)
creazione (utilizzi) nella dich.ne fiscale presentata nel corso dell'es.corrente(comp.es.prec.)	-	(1.439)	1.439
TOTALE PERDITE FISCALI NON COMPENSATE - UNICO SC2023	48.037	48.037	(0)
utilizzi nel corso dell'esercizio CORRENTE (comp. 2024)	(1.136)		
incrementi nel corso dell'esercizio corrente (comp.2024)	-		
TOTALE PERDITE FISCALI A RIPORTO - UNICO SC2025	46.901		

Le perdite fiscali riportabili a nuovo evidenziate nella precedente tabella, sono espone al netto degli utilizzi eventualmente effettuati e tengono conto sia delle maggiori perdite fiscali determinatesi in relazione alla presentazione nel 2009 dell'istanza di rimborso Irap ai sensi dell'art.6 del D.L.29/11/2008 n.185 per i periodi d'imposta antecedenti al 2008, sia in relazione all'avvenuta presentazione nei primi mesi del 2013 dell'istanza di rimborso di cui all'art.2, comma 1 quater D.L. n.201/2011.

Le perdite fiscali si sono incrementate significativamente in conseguenza degli effetti civilistici e fiscali relativi alla risoluzione della Convenzione del 1980 ed alla restituzione al Comune di Milano delle aree detenute in diritto di superficie, determinatisi nel corso dell'esercizio 2019.

Come già evidenziato nella sezione della presente nota dedicata alle attività per imposte anticipate, in via generale sotto un profilo civilistico le perdite fiscali non hanno contribuito ad evidenziare attività per imposte anticipate, sulla base di una considerazione prudenziale in relazione alla loro futura recuperabilità. L'unica fiscalità anticipata stanziata riferibile alle perdite fiscali è quella relativa al reversal fiscale che

si determinerà nella dichiarazione dei redditi in cui si realizzerà la variazione incrementativa di base imponibile corrispondente agli ammortamenti sospesi riferibili all'esercizio 2020.

Si ricorda che, a partire dall'esercizio 2011, a seguito dell'entrata in vigore di modifiche normative inerenti le perdite fiscali pregresse, tali perdite in essere a tutto l'esercizio 2025 sono riportabili senza alcun limite temporale e concorrono alla copertura del reddito imponibile del singolo esercizio nel limite dell'80% dello stesso.

Deduzioni ACE

Con riguardo all'anno d'imposta 2025 la Società ha utilizzato l'aiuto alla crescita economica (ACE) per complessivi 284 migliaia di Euro al fine di annullare la base imponibile Ires dell'esercizio, residuale dopo l'utilizzo delle perdite fiscali pregresse.

Le variazioni del patrimonio netto intervenute tra il 2010 ed il 2023 hanno determinato un importo rilevante di ACE ordinaria, superiore a 16.285 migliaia di Euro già al netto dell'utilizzo relativo al 2025.

ALTRE INFORMAZIONI

Contenziosi Fiscali

A fine 2025 sono aperti i 3 seguenti contenziosi di natura fiscale:

1. Contenziosi IVA e altre imposte dirette;
2. Contenzioso IMU mercato Ortofrutticolo;
3. Contenzioso IMU mercati Ittico, Fiori e Carni;

1) Contenziosi IVA e altre imposte dirette

Nel 2023 la Corta di Cassazione si è espressa sui due giudizi pendenti in maniera sfavorevole per SogeMi.

Le cause rappresentavano la fase finale di due contenziosi che hanno coinvolto la Società in materia di Iva e di imposte dirette relativamente alle annualità 2006 e 2007, conseguenti alla verifica mirata effettuata da parte dell'Agenzia delle Entrate, relativamente al periodo d'imposta 2006 ed estesa, limitatamente ad alcune tipologie di operazioni, al periodo d'imposta 2007.

Per quanto riguarda l'esercizio 2007 il contenzioso è stato chiuso senza ulteriori aggravii per SogeMi, mentre per l'anno 2006 è pendente un ruolo emesso dall'Agenzia delle Entrate Riscossione per 793 migliaia di Euro relativo principalmente ad IVA e relative sanzioni ed interessi.

Nel bilancio SogeMi ha accantonato, in attesa delle verifiche dell'Agenzia delle Entrate, gli importi relativi a sanzioni ed interessi per complessivi 560 migliaia di Euro avendo la Società già versato, nel corso del 2007, l'IVA in contestazione.

2) Contenzioso IMU mercato Ortofrutticolo

Si segnala che in data 19/09/2017 la Società ha ricevuto un accertamento in materia catastale (atto n.MI0389178/2017) emesso dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Milano - con il quale il compendio immobiliare destinato all'esercizio del Mercato all'Ingrosso Agroalimentare è stato riclassato da categoria E/9 a categoria D/8. Sulla base dell'accertamento operato, al complesso immobiliare del Mercato Ortofrutticolo è stato attribuito un valore fiscale pari a 98.273 migliaia di Euro.

La Società ha presentato avverso tale atto di accertamento tempestivo ricorso in data 23 Febbraio 2018 con istanza di reclamo ex art.17-bis del D.Lgs. 546/1992. Essendo stata tale istanza di reclamo respinta da parte dell'Ente accertatore, la materia è stata trattata in sede contenziosa presso la Commissione Tributaria Provinciale di Milano sez.21 con udienza di pubblica discussione tenutasi in data 8 Ottobre 2018. In data 8 Febbraio 2019 è stata depositata la sentenza nr.541 che ha respinto il ricorso di SogeMi

compensando le spese di lite. La Società ha proposto appello avverso la sentenza sfavorevole con atto depositato presso la Commissione Tributaria Regionale della Lombardia ed iscritto al R.G.A. n. 3914/2019. L'udienza di trattazione dell'appello è avvenuta il 21 Gennaio 2022 presso la Sezione n. 4 della Commissione Tributaria Regionale della Lombardia, ha dato esito sfavorevole alla Società che in data 26/01/2022 ha impugnato il giudizio in cassazione (RG 2083/2022).

3) Contenzioso IMU mercati Ittico, Fiori e Carni

Nel corso dell'esercizio 2019 l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Milano - ha notificato alla Società due ulteriori atti di accertamento in materia catastale, e precisamente:

- atto n.MI0171211/2019 in data 5/06/2019 con il quale il compendio immobiliare destinato all'esercizio del Mercato all'Ingrosso Ittico-Fiori-Avicunicolo è stato riclassato da categoria E/9 a categoria D/8 con attribuzione di un valore fiscale pari a 22.910 migliaia di Euro, per il quale la Società ha proposto ricorso con istanza di reclamo ex art.17-bis del D.Lgs. 546/1992 presso la competente Commissione Tributaria Provinciale (R.G.R. 6980/2019).

Il 20 Gennaio 2022 la Cassazione si è espressa, in merito alle tematiche relative al Centro Agroalimentare di Roma, confutando l'assunto dell'Ufficio di Milano secondo cui ai fini dell'accatastamento rileva (solo) la tipologia costruttiva. La Cassazione, per il Centro Agroalimentare di Roma, ha infatti stabilito che oltre il fine "pubblico" si deve accertare se l'attività è svolta secondo criteri economici e con o senza scopo di lucro (di fatto non imputando nessun riferimento alla (sola) tipologia costruttiva).

Con sentenza notificata lo scorso 19 ottobre 2022 la Corte di Giustizia Tributaria di I grado (già Commissione Tributaria provinciale) ha accolto il ricorso di SogeMi. In data 17.11.2022 l'Agenzia delle Entrate ha proposto ricorso in appello innanzi alla Corte di Giustizia Tributaria di II° grado della Lombardia.

SogeMi ha dato mandato allo Studio Scozzese Cinotti (Avv. Valerio Moretti) per la costituzione nel giudizio di appello.

Con sentenza notificata lo scorso 2 settembre 2024 la Corte di Giustizia Tributaria di II° grado (già Commissione Tributaria regionale) ha rigettato il ricorso dell'Agenzia delle Entrate confermando integralmente la sentenza di I° grado. In data 28.02.2025 l'Agenzia delle Entrate ha incardinato il procedimento di ricorso per cassazione.

SogeMi ha dato mandato allo Studio Scozzese Cinotti (Avv. Valerio Moretti) per la costituzione in giudizio

- atto n.MI0295273/2019 in data 18/09/2019 un ulteriore parte del compendio immobiliare destinato all'esercizio del Mercato all'Ingrosso Ortofrutticolo è stato riclassato da categoria E/9 a categoria D/8 con attribuzione di un valore fiscale pari a 71.995 migliaia di Euro; detto atto non è stato impugnato, per economia processuale, in virtù dell'interpretazione fornita dalla stessa Amministrazione finanziaria che dovrebbe annullare in autotutela lo stesso, in assenza di un giudicato sostanziale definitivo sfavorevole alla Società, qualora venga accolto il gravame per l'Accertamento n. MI-0171211/2019 sopra citato.

Per tutti i contenziosi IMU, in via prudenziale, e fatta salva l'eventuale ripetizione di quanto versato in ipotesi di contenzioso favorevole alla Società, si sono comunque effettuati i versamenti tributari inerenti le imposte locali ed erariali sulla base dei maggiori valori catastali attribuiti. Tali maggiori valori conseguenti alla classificazione dei compendi dei Mercati in categoria catastale D hanno comportato un'imposta erariale che ammonta, per il solo esercizio 2024, a 987 migliaia di euro.

Trasparenza erogazioni pubbliche

Ai sensi dell'art.1 della Legge 124/2017, commi dal 125 al 129, la Società dichiara che, nel corso dell'anno 2025, ha ottenuto e ricevuto 8 migliaia di Euro per attività di formazione e 3 migliaia di Euro per ricollocazione lavorativa, nell'ambito delle

concessioni di erogazioni configurabili come aiuti di Stato in regime “de minimis”.

Signori Azionisti,

Si conferma che il progetto di Bilancio sottoposto alla Vostra approvazione, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Società e il risultato economico dell'esercizio, in funzione della continuità aziendale e dell'applicazione dei principi e criteri contabili, ed in assenza di fatti e circostanze nuove che ne comportino variazioni.

Vi invitiamo ad approvare il presente bilancio così come predisposto, deliberando di destinare l'utile di pari a Euro 62.225, come segue:

- per Euro 3.111 a Riserva Legale;
- per Euro 59.114 a Utili a nuovo.

Il Presidente e Direttore Generale
Cesare Ferrero

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

redatta ai sensi dell'art. 2429, co. 2, c.c.

in occasione dell'approvazione del Bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2025

All'Azionista Unico della Società SO.GE.M.I. S.p.A.

Premessa

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

Di tale attività e dei risultati conseguiti Vi portiamo a conoscenza con la presente Relazione.

È stato sottoposto al Vostro esame il Bilancio d'esercizio della SO.GE.M.I. S.p.A. al 31 dicembre 2025, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un risultato d'esercizio positivo pari a euro 62.225.

Il Bilancio è stato messo a nostra disposizione a seguito dell'approvazione avvenuta nel Consiglio di amministrazione del 25 marzo 2026, mentre l'Assemblea degli Azionisti è stata convocata, per l'approvazione dello stesso, in data 28 aprile 2026 (prima convocazione) e 27 maggio 2026 (seconda convocazione) nel rispetto dei termini previsti dall'art. 2429 c.c.

Il Collegio sindacale non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul Bilancio le attività di vigilanza previste nella Norma 3.8. delle "Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate" consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che lo stesso sia stato correttamente redatto. La verifica della rispondenza ai dati contabili spetta, infatti, all'incaricato della revisione legale.

Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti RSM Società di Revisione e Organizzazione Contabile S.p.A. ci ha consegnato la propria relazione, sottoscritta in data odierna (13 aprile 2026), contenente un giudizio senza modifica.

Da quanto riportato nella Relazione del soggetto incaricato della revisione legale il Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2025 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della Vostra Società ed è stato redatto in conformità alla normativa che ne disciplina la redazione.

1) Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla società e sul suo concreto funzionamento.

Abbiamo partecipato alle Assemblee dei Soci e alle riunioni del Consiglio di amministrazione e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilievi particolari da segnalare.

Abbiamo acquisito dall'organo di amministrazione con adeguato anticipo e anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Con il soggetto incaricato della revisione legale, RSM Società di Revisione e Organizzazione Contabile S.p.A., abbiamo scambiato tempestivamente dati e informazioni rilevanti per lo svolgimento della nostra attività di vigilanza.

Abbiamo incontrato il preposto al sistema di controllo interno e non sono emersi dati ed informazioni rilevanti che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

Abbiamo incontrato l'Organismo di vigilanza e preso visione delle relative Relazioni e non sono emerse criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente Relazione.

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

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce dai soci *ex art. 2408 c.c.* o *ex art. 2409 c.c.*

Non abbiamo presentato denuncia al tribunale *ex art. 2409 c.c.*

Non abbiamo effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-*octies* d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

Non abbiamo ricevuto segnalazioni da parte del soggetto incaricato della revisione legale ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-*octies* d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

Non abbiamo ricevuto segnalazioni da parte dei creditori pubblici ai sensi e per gli effetti di cui art. 25-*novies* d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio sindacale pareri e osservazioni previsti dalla legge oltre alla c.d. *proposta motivata, con valutazione, per il conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti ai sensi dell'art. 13, co. 1, d.lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 (con graduatoria)* rilasciata in data 22 maggio 2025.

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

2) Osservazioni in ordine al Bilancio d'esercizio

Abbiamo verificato che gli amministratori hanno dichiarato la conformità alle norme di riferimento che disciplinano la redazione del bilancio d'esercizio.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale, RSM Società di Revisione e Organizzazione Contabile S.p.A., *"il Bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della SO.GE.M.I. S.p.A. al 31 dicembre 2025, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione"*.

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del Bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 5, c.c.

3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

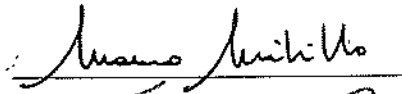
Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta e il giudizio espresso nella Relazione di revisione rilasciata dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, non rileviamo motivi ostativi all'approvazione, da parte del Socio, del Bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, così come redatto dagli amministratori.

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

Milano, 13 aprile 2026

Il Collegio sindacale

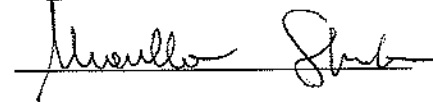
Mauro Milillo Presidente



Enrico Calabretta Sindaco effettivo



Mariella Spada Sindaco effettivo



Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14**del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39**

All'Azionista Unico della
SO.GE.M.I. S.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio***Giudizio***

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Società SO.GE.M.I. S.p.A., costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2025, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2025, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Altri aspetti

Il bilancio di esercizio della SO.GE.M.I. S.p.A. per l'esercizio precedente è stato sottoposto a revisione contabile da parte di altro revisore che in data 14 Aprile 2025 ha espresso un giudizio senza rilievi su tale bilancio. I dati comparativi riportati nel bilancio e relativi

all'esercizio al 31 dicembre 2024 sono stati da noi esaminati limitatamente a quanto necessario per esprimere il nostro giudizio sul bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025. Pertanto, il nostro giudizio non si estende a tali dati.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi

sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;

- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di 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, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati 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.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizi e dichiarazione ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettere e), e-bis) ed e-ter), del D.Lgs. 39/10

Gli amministratori della SO.GE.M.I. S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Società al 31 dicembre 2025 inclusa la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di:

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

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della SO.GE.M.I. S.p.A. al 31 dicembre 2025.

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

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e-ter), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 13 aprile 2026

**RSM Società di Revisione e
Organizzazione Contabile S.p.A.**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Nicola Tufo', is written over a light blue background.

Nicola Tufo

(Socio – Revisore legale)



DICHIARAZIONE DEL RPCT – BILANCIO 2025

Nell'ambito delle attività prodromiche alla redazione del documento di bilancio dell'esercizio 2025 si dichiara quanto segue.

Il sottoscritto anche nel corso del 2025 ha provveduto alle attività di aggiornamento della sezione "Amministrazione trasparente" del sito web istituzionale e di redazione dell'aggiornamento del Piano Triennale Anticorruzione della Società, nonché della Relazione RPCT relativa all'esercizio 2025.

Con la presente si dichiara che la Società, ad oggi, ha provveduto ad adempiere agli obblighi vigenti in materia di trasparenza.

In ossequio al D. Lgs. 33/2013 la Società ha provveduto alla pubblicazione delle informazioni richieste dalla normativa vigente in materia di trasparenza.

Quanto sopra per gli usi previsti dalla normativa vigente.

Milano, 23 aprile 2026

Il RPCT
Eugenio Bordogna

Firmato digitalmente da: Eugenio Bordogna
Data: 24/04/2026 12:34:33