

Informazioni generali sull'impresa

Dati anagrafici

Denominazione: S.I.PRO. - AGENZIA PROVINCIALE PER LO SVILUPPO SPA

Sede: CASTELLO ESTENSE FERRARA FE

Capitale sociale: 5.109.579,55

Capitale sociale interamente versato: sì

Codice CCIAA: FE

Partita IVA: 00243260387

Codice fiscale: 00243260387

Numero REA: 95057

Forma giuridica: SOCIETA' PER AZIONI

Settore di attività prevalente (ATECO): 681100

Società in liquidazione: no

Società con socio unico: no

Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento: no

Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento:

Appartenenza a un gruppo: no

Denominazione della società capogruppo:

Paese della capogruppo:

Numero di iscrizione all'albo delle cooperative:

Bilancio al 31/12/2025

Stato Patrimoniale Ordinario

	31/12/2025	31/12/2024
Attivo		
B) Immobilizzazioni		

	31/12/2025	31/12/2024
I - Immobilizzazioni immateriali	-	-
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	363	484
<i>Totale immobilizzazioni immateriali</i>	<i>363</i>	<i>484</i>
II - Immobilizzazioni materiali	-	-
1) terreni e fabbricati	763.254	1.222.388
2) impianti e macchinario	3.968.926	4.258.572
3) attrezzature industriali e commerciali	-	-
4) altri beni	26.042	3.134
<i>Totale immobilizzazioni materiali</i>	<i>4.758.222</i>	<i>5.484.094</i>
III - Immobilizzazioni finanziarie	-	-
1) partecipazioni in	-	-
d-bis) altre imprese	1.359	1.359
<i>Totale partecipazioni</i>	<i>1.359</i>	<i>1.359</i>
2) crediti	-	-
d-bis) verso altri	8.881	6.587
esigibili oltre l'esercizio successivo	8.881	6.587
<i>Totale crediti</i>	<i>8.881</i>	<i>6.587</i>
<i>Totale immobilizzazioni finanziarie</i>	<i>10.240</i>	<i>7.946</i>
<i>Totale immobilizzazioni (B)</i>	<i>4.768.825</i>	<i>5.492.524</i>
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	-	-
3) lavori in corso su ordinazione	-	14.500
4) prodotti finiti e merci	5.618.468	5.618.468
<i>Totale rimanenze</i>	<i>5.618.468</i>	<i>5.632.968</i>
II - Crediti	-	-
1) verso clienti	24.832	50.894
esigibili entro l'esercizio successivo	24.832	50.894
5-bis) crediti tributari	13.275	58.372
esigibili entro l'esercizio successivo	13.275	58.372
5-ter) imposte anticipate	140.706	139.122
5-quater) verso altri	1.555.239	1.702.248
esigibili entro l'esercizio successivo	1.555.239	1.702.248
<i>Totale crediti</i>	<i>1.734.052</i>	<i>1.950.636</i>
IV - Disponibilit� liquide	-	-

	31/12/2025	31/12/2024
1) depositi bancari e postali	902.250	987.563
3) danaro e valori in cassa	129	268
<i>Totale disponibilita' liquide</i>	<i>902.379</i>	<i>987.831</i>
<i>Totale attivo circolante (C)</i>	<i>8.254.899</i>	<i>8.571.435</i>
D) Ratei e risconti	17.003	15.256
<i>Totale attivo</i>	<i>13.040.727</i>	<i>14.079.215</i>
Passivo		
A) Patrimonio netto	7.934.314	7.887.370
I - Capitale	5.109.580	5.109.580
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	13.154	13.154
IV - Riserva legale	165.257	165.098
VI - Altre riserve, distintamente indicate	-	-
Riserva straordinaria	1.491.079	1.488.060
Varie altre riserve	1.108.297	1.108.299
<i>Totale altre riserve</i>	<i>2.599.376</i>	<i>2.596.359</i>
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	46.947	3.179
Totale patrimonio netto	7.934.314	7.887.370
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	13.893	7.296
<i>Totale fondi per rischi ed oneri</i>	<i>13.893</i>	<i>7.296</i>
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	150.881	146.955
D) Debiti		
4) debiti verso banche	2.026.867	2.868.442
esigibili entro l'esercizio successivo	268.373	313.265
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.758.494	2.555.177
7) debiti verso fornitori	303.208	174.902
esigibili entro l'esercizio successivo	303.208	174.902
12) debiti tributari	9.597	8.397
esigibili entro l'esercizio successivo	9.597	8.397
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	12.288	12.754
esigibili entro l'esercizio successivo	12.288	12.754
14) altri debiti	2.576.800	2.954.523
esigibili entro l'esercizio successivo	2.576.800	2.954.523
<i>Totale debiti</i>	<i>4.928.760</i>	<i>6.019.018</i>

	31/12/2025	31/12/2024
E) Ratei e risconti	12.879	18.576
<i>Totale passivo</i>	<i>13.040.727</i>	<i>14.079.215</i>

Conto Economico Ordinario

	31/12/2025	31/12/2024
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	236.733	568.407
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	(14.500)	14.500
5) altri ricavi e proventi	-	-
contributi in conto esercizio	903.493	837.822
altri	572.348	432.830
<i>Totale altri ricavi e proventi</i>	<i>1.475.841</i>	<i>1.270.652</i>
<i>Totale valore della produzione</i>	<i>1.698.074</i>	<i>1.853.559</i>
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.936	496
7) per servizi	695.416	650.102
8) per godimento di beni di terzi	36.872	33.113
9) per il personale	-	-
a) salari e stipendi	167.022	156.835
b) oneri sociali	50.457	47.729
c) trattamento di fine rapporto	14.171	13.881
<i>Totale costi per il personale</i>	<i>231.650</i>	<i>218.445</i>
10) ammortamenti e svalutazioni	-	-
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	121	6.428
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	358.099	394.583
<i>Totale ammortamenti e svalutazioni</i>	<i>358.220</i>	<i>401.011</i>
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	294.795
14) oneri diversi di gestione	181.335	96.964
<i>Totale costi della produzione</i>	<i>1.505.429</i>	<i>1.694.926</i>
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	192.645	158.633
C) Proventi e oneri finanziari		

	31/12/2025	31/12/2024
16) altri proventi finanziari	-	-
d) proventi diversi dai precedenti	-	-
altri	16.613	39.452
<i>Totale proventi diversi dai precedenti</i>	<i>16.613</i>	<i>39.452</i>
<i>Totale altri proventi finanziari</i>	<i>16.613</i>	<i>39.452</i>
17) interessi ed altri oneri finanziari	-	-
altri	124.308	179.871
<i>Totale interessi e altri oneri finanziari</i>	<i>124.308</i>	<i>179.871</i>
<i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i>	<i>(107.695)</i>	<i>(140.419)</i>
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)	84.950	18.214
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	39.586	13.255
imposte differite e anticipate	(1.583)	1.780
<i>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>	<i>38.003</i>	<i>15.035</i>
21) Utile (perdita) dell'esercizio	46.947	3.179

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	Importo al 31/12/2025	Importo al 31/12/2024
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	46.947	3.179
Imposte sul reddito	38.003	15.035
Interessi passivi/(attivi)	107.695	140.419
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	49.730	
<i>1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</i>	<i>242.375</i>	<i>158.633</i>
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	13.893	7.296
Ammortamenti delle immobilizzazioni	358.220	401.012
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	14.171	13.881
<i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	<i>386.284</i>	<i>422.189</i>
<i>2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>628.659</i>	<i>580.822</i>
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	14.500	280.295
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	26.062	25.062
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	128.306	(65.141)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(1.747)	43.724
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(5.697)	(6.226)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(186.470)	(596.818)
<i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>(25.046)</i>	<i>(319.104)</i>
<i>3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>603.613</i>	<i>261.718</i>
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(107.695)	(140.419)
(Imposte sul reddito pagate)	(38.003)	(15.035)
(Utilizzo dei fondi)	(7.296)	(14.713)
Altri incassi/(pagamenti)	(10.245)	(3.939)
<i>Totale altre rettifiche</i>	<i>(163.239)</i>	<i>(174.106)</i>

	Importo al 31/12/2025	Importo al 31/12/2024
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	440.374	87.612
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(81.957)	
Disinvestimenti	400.000	
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)		(605)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(2.294)	
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	315.749	(605)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
(Rimborso finanziamenti)	(841.575)	(288.379)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(841.575)	(288.379)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(85.452)	(201.372)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	987.563	1.188.672
Danaro e valori in cassa	268	531
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	987.831	1.189.203
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	902.250	987.563
Danaro e valori in cassa	129	268
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	902.379	987.831

Nota integrativa, parte iniziale

Introduzione

Signori Soci, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2025.

Il bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del codice civile ed ai principi contabili nazionali così come pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità; esso rappresenta pertanto con chiarezza ed in

modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Il contenuto dello stato patrimoniale e del conto economico è quello previsto dagli articoli 2424 e 2425 del codice civile, mentre il rendiconto finanziario è stato redatto ai sensi dell'art. 2425-ter.

La nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del codice civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del bilancio.

Criteri di formazione

Redazione del bilancio

Le informazioni contenute nel presente documento sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello stato patrimoniale e nel conto economico.

In riferimento a quanto indicato nella parte introduttiva della presente nota integrativa, si attesta che, ai sensi dell'art. 2423, comma 3 del codice civile, qualora le informazioni richieste da specifiche disposizioni di legge non siano sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione aziendale vengono fornite le informazioni complementari ritenute necessarie allo scopo.

Il bilancio d'esercizio, così come la presente nota integrativa, sono stati redatti in unità di euro.

Principi di redazione

Commento

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza, della rilevanza e nella prospettiva di continuazione dell'attività.

In particolare, tenendo in considerazione le informazioni disponibili, si ritiene che:

- non sussistano squilibri di carattere patrimoniale o economico-finanziario
- ricorrano le condizioni affinché l'azienda continui a costituire un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, relativo a un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio.

La società ha adottato assetti organizzativi, amministrativi e contabili coerenti con la propria natura e dimensione, in conformità all'art. 2086 c.c., anche al fine di assicurare il monitoraggio costante dell'equilibrio economico-finanziario e la continuità aziendale.

Nella valutazione prospettica circa il presupposto della continuità aziendale non sono emerse significative incertezze.

Ai sensi dell'art. 2423-bis c.1 punto 1-bis C.C., la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto. Nella redazione del bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria e sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio.

La valutazione degli elementi componenti le singole voci delle attività o passività è avvenuta separatamente, per evitare che i plusvalori di alcuni elementi possano compensare i minusvalori di altri.

Nei casi in cui la compensazione è ammessa dalla legge, sono indicati nella nota integrativa gli importi lordi oggetto di compensazione.

Struttura e contenuto del prospetto di bilancio

Lo stato patrimoniale, il conto economico, il rendiconto finanziario e le informazioni di natura contabile contenute nella presente nota integrativa sono conformi alle scritture contabili, da cui sono stati direttamente desunti.

Nell'esposizione dello stato patrimoniale e del conto economico non sono stati effettuati raggruppamenti delle voci precedute da numeri arabi, come invece facoltativamente previsto dall'art. 2423 ter del codice civile.

Ai sensi dell'art. 2424 del codice civile si conferma che non esistono elementi dell'attivo o del passivo che ricadano sotto più voci del prospetto di bilancio.

Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile

Commento

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, commi 4 e 5 del codice civile.

Cambiamenti di principi contabili

Commento

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423-bis comma 2 del codice civile.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Commento

Ai sensi dell'art. 2423 ter del codice civile, si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili con l'esercizio precedente; non vi è stata pertanto necessità di adattare alcuna voce dell'esercizio precedente.

Criteri di valutazione applicati

Commento

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni del codice civile e alle indicazioni contenute nei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità. Gli stessi inoltre non sono variati rispetto all'esercizio precedente.

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, n. 1 del codice civile si illustrano i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art. 2426 del codice civile, con particolare riferimento a quelle voci di bilancio per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri.

La società, alla data di chiusura dell'esercizio, non detiene crediti o debiti in valuta estera.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali, relative a software, ricorrendo i presupposti previsti dai principi contabili, sono iscritte nell'attivo di stato patrimoniale al costo di acquisto e vengono ammortizzate in quote costanti in funzione della loro utilità futura.

Il valore delle immobilizzazioni è esposto al netto dei fondi di ammortamento e delle eventuali svalutazioni.

L'ammortamento è stato operato in conformità al seguente piano prestabilito, che si ritiene assicuri una corretta ripartizione del costo sostenuto lungo la vita utile delle immobilizzazioni in oggetto:

Voci immobilizzazioni immateriali	Periodo
Brevetti e utilizzazione opere ingegno	5 anni in quote costanti

Il criterio di ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato applicato con sistematicità ed in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione economica di ogni singolo bene o spesa.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge 19 marzo 1983, n. 72, e così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni immateriali tuttora esistenti in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

Si evidenzia che su tali oneri immobilizzati non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1, n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni immateriali.

Immobilizzazioni materiali

I cespiti appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni materiali, rilevati alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi al bene acquisito, sono iscritti in bilancio al costo di acquisto, aumentato degli eventuali oneri accessori sostenuti fino al momento in cui i beni sono pronti all'uso e comunque nel limite del loro valore recuperabile.

Sono stati imputati ad incremento del valore dei beni a cui si riferiscono i costi sostenuti nell'esercizio che abbiano comportato un effettivo incremento della produttività, della durata di vita utile o della consistenza dei cespiti.

Tali beni risultano esposti nell'attivo di bilancio al netto dei fondi di ammortamento e di svalutazione.

Il valore contabile dei beni, raggruppati in classi omogenee per natura ed anno di acquisizione, viene ripartito tra gli esercizi nel corso dei quali gli stessi verranno presumibilmente utilizzati. Tale procedura è attuata mediante lo stanziamento sistematico a conto economico di quote di ammortamento corrispondenti a piani prestabiliti, definiti al momento in cui il bene è disponibile e pronto all'uso, con riferimento alla presunta residua possibilità di utilizzo dei beni stessi. Detti piani, oggetto di verifica annuale, sono formati con riferimento al valore lordo dei beni e supponendo pari a zero il valore di realizzo al termine del processo.

L'ammortamento delle immobilizzazioni materiali, il cui utilizzo è limitato nel tempo, è stato operato in conformità al seguente piano prestabilito:

Voci immobilizzazioni materiali	Aliquote %
Terreni e Fabbricati	3%
Impianti e macchinari	4%
Altri beni	12%-20%

Le dismissioni di cespiti (cessioni, rottamazioni, ecc.) avvenute nel corso dell'esercizio hanno comportato l'eliminazione del loro valore residuo. L'eventuale differenza tra valore contabile e valore di dismissione è stato rilevato a conto economico.

Per le immobilizzazioni acquisite nel corso dell'esercizio le suddette aliquote sono state ridotte alla metà in quanto la quota di ammortamento così ottenuta non si discosta significativamente dalla quota calcolata a partire dal momento in cui il cespite è disponibile e pronto all'uso.

I criteri di ammortamento delle immobilizzazioni materiali non sono variati rispetto a quelli applicati nell'esercizio precedente.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge 19 Marzo 1983, n.72, così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni materiali tuttora esistenti in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

Si evidenzia che non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1, n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali.

Terreni e fabbricati

La società ha distintamente contabilizzato la parte di terreno sottostante ai fabbricati di proprietà.

Per i terreni non si è operato alcun ammortamento in quanto si tratta di beni per i quali non è previsto un esaurimento della utilità futura.

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

Tutte le partecipazioni iscritte in bilancio sono state valutate con il metodo del costo, dove per costo s'intende l'onere sostenuto per l'acquisto, indipendentemente dalle modalità di pagamento, comprensivo degli eventuali oneri accessori (commissioni e spese bancarie, bolli, intermediazione bancaria, ecc.).

Crediti

I crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie, vista l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione, ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, sono stati valutati secondo il presumibile valore di realizzo.

Tale evenienza si è verificata in presenza di crediti con scadenza inferiore ai dodici mesi o, in riferimento al criterio del costo ammortizzato, nel caso in cui i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo o, ancora, nel caso di attualizzazione, in presenza di un tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

Pertanto si specifica che, in base alle disposizioni dell'art. 12 comma 2 del D.Lgs. 139/2015, la società non ha applicato il criterio del costo ammortizzato ai crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie iscritte nel bilancio dell'esercizio chiuso prima del 1° gennaio 2016.

Rimanenze

Le rimanenze sono valutate al costo di acquisto.

Il costo di acquisto comprende gli oneri di diretta imputazione.

Trattasi principalmente di aree, destinate alla rivendita, il cui valore è comprensivo degli oneri di urbanizzazione e spese incrementative

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti iscritti nell'attivo circolante, vista l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione, ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, sono stati valutati secondo il presumibile valore di realizzo.

Tale evenienza si è verificata in presenza di crediti con scadenza inferiore ai dodici mesi o, in riferimento al criterio del costo ammortizzato, nel caso in cui i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo o, ancora, nel caso di attualizzazione, in presenza di un tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

L'adeguamento al presumibile valore di realizzo è stato effettuato mediante lo stanziamento di un fondo svalutazione crediti.

Pertanto si specifica che l'articolo 12 comma 2 del D.Lgs. 139/2015 ha previsto la facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione a tutti i crediti iscritti in bilancio al 31/12/2016 che non hanno ancora esaurito i loro effetti in relazione al bilancio in rassegna.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate con i seguenti criteri:

- denaro, al valore nominale;
- depositi bancari e assegni in cassa, al presumibile valore di realizzo. Nel caso specifico, il valore di realizzo coincide con il valore nominale.

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei ricavi e/o costi comuni a più esercizi.

Patrimonio netto

Le voci sono esposte in bilancio al loro valore contabile secondo le indicazioni contenute nel principio contabile OIC 28.

Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi e oneri sono stati stanziati a copertura delle passività la cui esistenza è ritenuta certa o probabile, per le quali alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

La costituzione dei fondi è stata effettuata in base al principio di competenza, osservando le prescrizioni del principio contabile OIC 31. Gli accantonamenti correlati sono rilevati nel conto economico dell'esercizio di competenza, in base al criterio di classificazione "per natura" dei costi.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il TFR è stato calcolato conformemente a quanto previsto dall'art. 2120 del codice civile, tenuto conto delle disposizioni legislative e delle specificità dei contratti e delle categorie professionali, e comprende le quote annue maturate e le rivalutazioni effettuate sulla base dei coefficienti ISTAT.

L'ammontare del fondo è rilevato al netto degli acconti erogati e delle quote utilizzate per le cessazioni del rapporto di lavoro intervenute nel corso dell'esercizio e rappresenta il debito certo nei confronti dei lavoratori dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

Debiti

I debiti, vista l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione, ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, sono stati valutati secondo il valore nominale.

Tale evenienza si è verificata ad esempio in presenza di debiti con scadenza inferiore ai dodici mesi o, in riferimento al criterio del costo ammortizzato, nel caso in cui i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo o, ancora, nel caso di attualizzazione, in presenza di un

tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

Pertanto si specifica che, in base alle disposizioni dell'art. 12 comma 2 del D.Lgs. 139/2015, la società non ha applicato il criterio del costo ammortizzato ai debiti iscritti nel bilancio dell'esercizio chiuso prima del 1° gennaio 2016.

La classificazione dei debiti tra le varie voci di debito è effettuata sulla base della natura (o dell'origine) degli stessi rispetto alla gestione ordinaria a prescindere dal periodo di tempo entro cui le passività devono essere estinte.

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei costi e/o ricavi comuni a più esercizi.

Altre informazioni

Commento

Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La società, ai sensi dell'art.2427 n. 6-ter del codice civile, attesta che nel corso dell'esercizio non ha posto in essere alcuna operazione soggetta all'obbligo di retrocessione a termine.

Nota integrativa, attivo

Introduzione

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, ove previsto dalla normativa vigente.

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Introduzione

Dopo l'iscrizione in conto economico delle quote di ammortamento dell'esercizio, pari ad € 120,92, le immobilizzazioni immateriali ammontano ad € 363,00.

Nella tabella sono espone le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio			
Costo	52.594	605	53.199
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	52.594	121	52.715
Valore di bilancio	-	484	484
Variazioni nell'esercizio			
Ammortamento dell'esercizio	-	121	121
<i>Totale variazioni</i>	-	(121)	(121)
Valore di fine esercizio			
Costo	-	605	605
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	242	242
Valore di bilancio	-	363	363

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Introduzione

Le immobilizzazioni materiali al lordo dei relativi fondi ammortamento ammontano ad € 10.417.216; i fondi di ammortamento risultano essere pari ad € 5.658.994.

Nella tabella che segue sono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	3.103.686	8.614.139	7.760	75.969	11.801.554
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.881.298	4.355.567	7.760	72.835	6.317.460
Valore di bilancio	1.222.388	4.258.572	-	3.134	5.484.094
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	-	55.091	-	26.866	81.957
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	449.730	-	-	-	449.730
Ammortamento dell'esercizio	9.404	344.737	-	3.958	358.099
<i>Totale variazioni</i>	<i>(459.134)</i>	<i>(289.646)</i>	<i>-</i>	<i>22.908</i>	<i>(725.872)</i>
Valore di fine esercizio					
Costo	1.695.615	8.634.474	6.560	80.567	10.417.216
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	932.361	4.665.548	6.560	54.525	5.658.994
Valore di bilancio	763.254	3.968.926	-	26.042	4.758.222

Commento

I decrementi della categoria 'terreni e fabbricati' sono relativi alla cessione dell'incubatore di Ostellato avvenuta a ottobre 2025.

Operazioni di locazione finanziaria

Introduzione

La società alla data di chiusura dell'esercizio non ha in corso alcun contratto di leasing finanziario.

Immobilizzazioni finanziarie

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

Introduzione

Nella seguente tabella vengono espone le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

Analisi dei movimenti di partecipazioni, altri titoli, strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

	Partecipazioni in altre imprese	Totale partecipazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	1.359	1.359
Valore di bilancio	1.359	1.359
Valore di fine esercizio		
Costo	1.359	1.359
Valore di bilancio	1.359	1.359

Commento

Trattasi di partecipazione in Delta 2000 Soc.Cons.a r.l

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Introduzione

Nella seguente tabella vengono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

Analisi delle variazioni e della scadenza dei crediti immobilizzati

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso altri	6.587	2.294	8.881	8.881
Totale	6.587	2.294	8.881	8.881

Commento

Trattasi di crediti per cauzioni relative ai canoni di locazione e utenze varie.

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

Introduzione

Nella seguente tabella viene esposta la ripartizione per area geografica dei crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie in oggetto.

Dettagli sui crediti immobilizzati suddivisi per area geografica

Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
ITALIA	8.881	8.881

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

Introduzione

Le immobilizzazioni finanziarie presenti in bilancio non sono state iscritte ad un valore superiore al loro "fair value".

Attivo circolante

Rimanenze

Introduzione

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni delle rimanenze.

Analisi delle variazioni delle rimanenze

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
lavori in corso su ordinazione	14.500	(14.500)	-
prodotti finiti e merci	5.618.468	-	5.618.468
Totale	5.632.968	(14.500)	5.618.468

Commento

Nel seguente prospetti vengono illustrati consistenza iniziale, i movimenti dell'esercizio e la correlata consistenza finale delle rimanenze finali:

Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta
<i>lavori in corso su ordinazione</i>					
COMMESSE SVILUPPO ATTIVITÀ	14.500	-	14.500	-	14.500-
Totale	14.500	-	14.500	-	14.500-
<i>prodotti finiti e merci</i>					
RIMANENZE S.GIOVANNI	1.022.395	-	-	1.022.395	-
RIMANENZE CASSANA	679.130	-	-	679.130	-
RIMANENZE POGGIORENATICO	116.265	-	-	116.265	-
RIMANENZE BERRA	126.155	-	-	126.155	-
RIMANENZE ZUCCHERIFICIO COMACCHIO	708.064	-	-	708.064	-
FERRARA EX POLO CHIMICO	2.128.879	-	-	2.128.879	-
RIMANENZE 4 ETTARI FE NORD (TEF)	837.580	-	-	837.580	-

Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta
Totale	5.618.468	-	-	5.618.468	-

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Introduzione

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante nonché, se significative, le informazioni relative alla scadenza degli stessi.

Analisi delle variazioni e della scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti	50.894	(26.062)	24.832	24.832
Crediti tributari	58.372	(45.097)	13.275	13.275
Imposte anticipate	139.122	1.584	140.706	-
Crediti verso altri	1.702.248	(147.009)	1.555.239	1.555.239
Totale	1.950.636	(216.584)	1.734.052	1.593.346

Commento

Si fornisce di seguito un maggior dettaglio dei crediti iscritti nell'attivo circolante:

Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta
<i>verso clienti</i>					
CLIENTI	15.890	-	4.412	11.478	4.412-
CLIENTI IN CONTENZIOSO	42.379	-	-	42.379	-
CREDITO VS. CLIENTI PER FATT.EMETTER	35.004	-	21.650	13.354	21.650-
F.DO SVALUTAZIONE CREDITI	42.379-	-	-	42.379-	-
Totale	50.894	-	26.062	24.832	26.062-
<i>crediti tributari</i>					
IVA C/ERARIO	100	1.053	-	1.153	1.053

Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta
CREDITI PER RITENUTE BANCARIE	-	3.019	3.019	-	-
RITENUTE FISCALI SU CONTRIB.C/ESERC	-	34.155	34.155	-	-
IRAP C/ERARIO - ACCONTO	-	-	-	-	-
IRAP C/ERARIO - SALDO -	927	-	927	-	927-
ERARIO C/IRES	57.345	12.122	57.345	12.122	45.223-
Totale	58.372	50.349	95.446	13.275	45.097-
<i>imposte anticipate</i>					
CREDITI D'IMPOSTA VARI	139.123	3.334	1.751	140.706	1.583
Totale	139.123	3.334	1.751	140.706	1.583
<i>verso altri</i>					
AIR BREAK - UIA	175.797	-	175.797	-	175.797-
LEEWAY	80.105	-	10.717	69.388	10.717-
USAGE	76.058	-	76.058	-	76.058-
UNIFE-INCUBATORI	22.400	30.230	-	52.630	30.230
DEPOSITO VINCOLATO	995.000	5.000	-	1.000.000	5.000
ACCONTO A FORNITORI	2.225	-	2.225	-	2.225-
CREDITO VS RAEE X DISMISSIONE FTV	85.896	54.446	-	140.342	54.446
CREDITO VS. CPL	-	66.000	66.000	-	-
CREDITO VS. ARIOSTEA BROKER	29.566	-	29.566	-	29.566-
CREDITO VS. INAIL - ACCONTO -	75	-	36	39	36-
CREDITI VS. GSE TARIFFA INCENTIVANTE	233.326	57.714	-	291.040	57.714
CREDITO DEPOSITO TRIBUNALE	1.800	-	-	1.800	-
Totale	1.702.248	213.390	360.399	1.555.239	147.009-

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Introduzione

Nella seguente tabella viene esposta la ripartizione per area geografica dei crediti iscritti nell'attivo circolante.

Dettagli sui crediti iscritti nell'attivo circolante suddivisi per area geografica

Area geografica	Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
ITALIA	24.832	13.275	140.706	1.555.239	1.734.052

Commento

Tra i crediti verso altri è ricompreso un deposito vincolato di euro 1.00.000 tasso applicato 1,25% con scadenza 06/02/2026

Disponibilità liquide

Introduzione

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni delle disponibilità liquide.

Analisi delle variazioni delle disponibilità liquide

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
depositi bancari e postali	987.563	(85.313)	902.250
danaro e valori in cassa	268	(139)	129
<i>Totale</i>	<i>987.831</i>	<i>(85.452)</i>	<i>902.379</i>

Ratei e risconti attivi

Introduzione

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni dei ratei e risconti attivi.

Analisi delle variazioni dei ratei e risconti attivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
--	----------------------------	---------------------------	--------------------------

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	-	5.210	5.210
Risconti attivi	15.256	(3.463)	11.793
Totale ratei e risconti attivi	15.256	1.747	17.003

Commento

Nel seguente prospetto e' illustrata la composizione delle voci di cui in oggetto, in quanto risultanti iscritte in bilancio.

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>RATEI E RISCONTI</i>		
	RATEI ATTIVI	5.210
	RISCONTI ATTIVI	11.793
	Totale	17.003

Nei risconti attivi sono ricompresi principalmente costi di competenza dell'esercizio successivo relativi ad assicurazioni, noleggi e assistenza informatica.

Nei ratei attivi sono ricompresi principalmente gli interessi attivi relativi allo svincolo del deposito vincolato liquidati alla scadenza del 06/02/2026 di competenza del 2025

Oneri finanziari capitalizzati

Introduzione

Tutti gli interessi e gli altri oneri finanziari sono stati interamente spesi nell'esercizio. Ai fini dell'art. 2427, comma 1, n. 8 del codice civile si attesta quindi che non sussistono capitalizzazioni di oneri finanziari.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Introduzione

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, ove previsto dalla normativa vigente.

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Introduzione

Con riferimento all'esercizio in chiusura nelle tabelle seguenti vengono esposte le variazioni delle singole voci del patrimonio netto, nonché il dettaglio delle altre riserve, se presenti in bilancio.

Analisi delle variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'es. prec. - Altre destinazioni	Altre variazioni - Decrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	5.109.580	-	-	-	5.109.580
Riserva da soprapprezzo delle azioni	13.154	-	-	-	13.154
Riserva legale	165.098	159	-	-	165.257
Riserva straordinaria	1.488.060	3.020	1	-	1.491.079
Varie altre riserve	1.108.299	-	2	-	1.108.297
Totale altre riserve	2.596.359	3.020	3	-	2.599.376
Utile (perdita) dell'esercizio	3.179	(3.179)	-	46.947	46.947
Totale	7.887.370	-	3	46.947	7.934.314

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
F.DO EX ART.55 DPR 917/86	1.108.299
RISERVA ARR. EURO	(2)
Totale	1.108.297

Commento

Tutte le azioni sottoscritte sono state interamente versate.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Introduzione

Nei seguenti prospetti sono analiticamente indicate le voci di patrimonio netto, con specificazione della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché della loro avvenuta utilizzazione nei precedenti tre esercizi.

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle voci di patrimonio netto

Descrizione	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	5.109.580			-
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	13.154	Capitale	B	13.154
Riserva legale	165.257	Utili	A;B	165.257
Riserva straordinaria	1.491.079	Utili	A;B;C	1.491.079
Varie altre riserve	1.108.297	Capitale	A;B;C	1.108.297
Totale altre riserve	2.599.376			2.599.376
Totale	7.887.367			2.777.787
Quota non distribuibile				178.411
Residua quota distribuibile				2.599.376
Legenda: A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci; D: per altri vincoli statutari; E: altro				

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile
F.DO EX ART.55 DPR 917/86	1.108.299	Capitale	A;B;C	1.108.299
RISERVA ARR. EURO	(2)	Utili	A;B;C	(2)
Totale	1.108.297			-
Legenda: A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci; D: per altri vincoli statutari; E: altro				

Commento

Trattasi di riserva in sospensione d'imposta

Fondi per rischi e oneri

Introduzione

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni dei fondi per rischi e oneri.

Analisi delle variazioni dei fondi per rischi e oneri

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio - Accantonamento	Variazioni nell'esercizio - Totale	Valore di fine esercizio
Altri fondi	7.296	6.597	6.597	13.893
Totale	7.296	6.597	6.597	13.893

Commento

Altri fondi

Nel seguente prospetto è illustrata la composizione della voce di cui in oggetto, in quanto risultante iscritta in bilancio, ai sensi dell'art. 2427 comma 1 del codice civile.

Dettaglio	Importo esercizio corrente
FONDO ACCANTON PREMI MATURATI	13.893
Totale	13.893

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Introduzione

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato.

Analisi delle variazioni del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio - Accantonamento	Variazioni nell'esercizio - Utilizzo	Variazioni nell'esercizio - Totale	Valore di fine esercizio
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	146.955	14.171	10.245	3.926	150.881
Totale	146.955	14.171	10.245	3.926	150.881

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

Introduzione

Nella seguente tabella vengono espone le informazioni relative alle variazioni dei debiti e le eventuali informazioni relative alla scadenza degli stessi.

Analisi delle variazioni e della scadenza dei debiti

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	2.868.442	(841.575)	2.026.867	268.373	1.758.494
Debiti verso fornitori	174.902	128.306	303.208	303.208	-
Debiti tributari	8.397	1.200	9.597	9.597	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	12.754	(466)	12.288	12.288	-
Altri debiti	2.954.523	(377.723)	2.576.800	2.576.800	-
Totale	6.019.018	(1.090.258)	4.928.760	3.170.266	1.758.494

Commento

Debiti verso banche

Nella seguente tabella viene presentata la suddivisione della voce "Debiti verso banche".

Voce	Debiti per finanziamenti a breve termine	Debiti per finanziamenti a medio termine	Debiti per finanziamenti a lungo termine	Totale
4) Debiti verso banche	268.373	1.188.347	570.147	2.026.867

Di seguito vengono forniti ulteriori dettagli della voce debiti.

Dettaglio	Consist. iniziale	Incres.	Decres.	Consist. finale	Variaz. assoluta
<i>debiti verso banche</i>					
MUTUO BPER 04063814 - FTV 498	591.664	-	591.664	-	591.664-
MUTUO BPER-1031330 caprile	1.194.345	-	129.395	1.064.950	129.395-
MUTUO BPER 04063826-OST 860	954.895	-	106.316	848.579	106.316-
MUTUO BPER 04063827- FTV 115	127.538	-	14.200	113.338	14.200-
Totale	2.868.442	-	841.575	2.026.867	841.575-
<i>debiti verso fornitori</i>					
DEBITI VS. FORNITORI	102.263	113.718	-	215.981	113.718
FATTURE DA RICEVERE	72.639	14.588	-	87.227	14.588
Totale	174.902	128.306	-	303.208	128.306
<i>debiti tributari</i>					

Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta
IRAP C/ERARIO - ACCONTO	-	-	-	-	-
IRAP C/ERARIO - SALDO -	-	3.193	928	2.265	2.265
TRATTENUTE IRPEF DIPENDENTI	5.708	241	-	5.949	241
ADDIZIONALE REGIONALE	646	-	389	257	389-
ADDIZIONALE COMUNALE	177	-	61	116	61-
DEBITI IMPOSTA SOSTIT.TFR	166	-	86	80	86-
ERARIO C/RITENUTE COD. 1040	1.700	-	770	930	770-
Totale	8.397	3.434	2.234	9.597	1.200
<i>debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</i>					
DEBITI INPS CONTRIBUTI SOCIALI	10.990	-	83	10.907	83-
DEBITO VS. INPS PER COLLABORATORI	1.728	-	392	1.336	392-
DEBITO EST-QUAS-QUADRIFOR	36	9	-	45	9
Totale	12.754	9	475	12.288	466-
<i>altri debiti</i>					
CAPARRA SMERALDO	40.000	-	40.000	-	40.000-
DEBITI PER STIPENDI	21.280	7.497	-	28.777	7.497
DEBITO VS. COLLABORATORI	2.590	775	-	3.365	775
CARTA DI CREDITO	113	357	-	470	357
DEBITO VS.REGIONE F.DO ROTAZ/GARANZ.	2.266.238	-	-	2.266.238	-
ANTICIPO PROGETTO AIR BREK UIA	102.472	-	102.472	-	102.472-
ANTICIPO PROGETTO USAGE	75.000	-	75.000	-	75.000-
DEBITO VS. DAMINATO X RAE	-	11.745	-	11.745	11.745
DEBITI VS. GSE	98.662	-	98.662	-	98.662-
DEBITO TARIFFA INCENTIV.FTV RO	123.374	-	74.499	48.875	74.499-
DEBITI AREE VEND.POGGIORENATICO	200.696	-	-	200.696	-
MAKROS	1.896	-	-	1.896	-
CAUZIONE SPECIAL CARBON	1.200	-	-	1.200	-
MECHVIB CAUZIONE	1.050	-	-	1.050	-
DEPOSITO CAUZ. EMODIAL	600	-	-	600	-
INTERESSI SU DEPOSITI CAUZIONALI	1.242	-	-	1.242	-
DEPOS.CAUZIONALE A.P.M.	1.663	-	1.663	-	1.663-
MAMA SCIENCE SRL	2.250	-	-	2.250	-
DEPOSITO CAUZIONALE ARDA SOLUTION	1.200	-	-	1.200	-

Dettaglio	Consist. iniziale	Increment.	Decrem.	Consist. finale	Variaz. assoluta
DEPOSITO CAUZ.PEDRIALI CRISTIANO	306	395	-	701	395
DEPOSITO CAUZIONALE BM ASSEMBLAGGI	-	780	-	780	780
DEPOSITO CAUZIONALE "SMERALDO"	6.976	-	6.976	-	6.976-
DEPOSITO CAUZIO.INTERCOM SISTEM	2.330	-	-	2.330	-
IN4TECH	1.735	-	-	1.735	-
HOSTERIA BOTTEGA DEL PO	600	-	-	600	-
GATE SRL	1.050	-	-	1.050	-
Totale	2.954.523	21.549	399.272	2.576.800	377.723-

Si evidenzia che nella voce 2.D.14 – Altri debiti è compreso, in continuità con gli anni precedenti, il debito verso la Regione Emilia Romagna di euro 2.266.238 (DEBITO VS.REGIONE F.DO ROTAZ/GARANZ.), come supportato dal parere legale richiesto che ha confermato la debenza fino al termine del periodo di prescrizione.

Suddivisione dei debiti per area geografica

Introduzione

Nella seguente tabella viene esposta la ripartizione per area geografica dei debiti.

Dettagli sui debiti suddivisi per area geografica

Area geografica	Debiti verso banche	Debiti verso fornitori	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Debiti
ITALIA	2.026.867	303.208	9.597	12.288	2.576.800	4.928.760

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Introduzione

Nel seguente prospetto, distintamente per ciascuna voce, sono indicati i debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali, con specifica indicazione della natura delle garanzie.

Analisi dei debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

	Debiti assistiti da privilegi speciali	Totale debiti assistiti da garanzie reali	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso banche	1.064.950	1.064.950	961.917	2.026.867
Debiti verso fornitori	-	-	303.208	303.208
Debiti tributari	-	-	9.597	9.597
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	12.288	12.288
Altri debiti	-	-	2.576.800	2.576.800
Totale debiti	1.064.950	1.064.950	3.863.810	4.928.760

Commento

L'ammontare dei finanziamenti assistiti da garanzia reale su beni sociali è di euro 1.064.950.

L'ammontare dei finanziamenti assistiti da privilegio sugli impianti fotovoltaici è di euro 961.917.

Finanziamenti effettuati da soci della società

Introduzione

La società non ha ricevuto alcun finanziamento da parte dei soci.

Ratei e risconti passivi

Introduzione

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei ratei e risconti passivi.

Analisi delle variazioni dei ratei e risconti passivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	18.576	(7.588)	10.988
Risconti passivi	-	1.891	1.891
Totale ratei e risconti passivi	18.576	(5.697)	12.879

Commento

Nel seguente prospetto e' illustrata la composizione delle voci di cui in oggetto, in quanto risultanti iscritte in bilancio.

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>RATEI E RISCONTI</i>		
	RATEI PASSIVI	10.988
	RISCONTI PASSIVI	1.890
	Arrotondamento	1
	Totale	12.879

I ratei passivi sono relativi agli interessi su mutui di competenza dell'esercizio.

I riscontri passivi sono relativi alla quota di un diritto di opzione sull'acquisto di un'area di competenza del 2026.

Nota integrativa, conto economico

Introduzione

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

Esso fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione, mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico. I componenti positivi e negativi di reddito, iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'art. 2425-bis del codice civile, sono distinti secondo l'appartenenza alle varie gestioni: caratteristica, accessoria e finanziaria.

L'attività caratteristica identifica i componenti di reddito generati da operazioni che si manifestano in via continuativa e nel settore rilevante per lo svolgimento della gestione, che identificano e qualificano la parte peculiare e distintiva dell'attività economica svolta dalla società, per la quale la stessa è finalizzata.

L'attività finanziaria è costituita da operazioni che generano proventi e oneri di natura finanziaria.

In via residuale, l'attività accessoria è costituita dalle operazioni che generano componenti di reddito che fanno parte dell'attività ordinaria ma non rientrano nell'attività caratteristica e finanziaria.

Valore della produzione

Introduzione

I ricavi sono iscritti in bilancio per competenza, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nonché delle imposte direttamente connesse agli stessi, ai sensi dell'art. 2425-bis del c.c. Il prezzo complessivo, ove ritenuto necessario in quanto rilevante, è stato allocato a ciascuna unità elementare di contabilizzazione secondo le varie disposizioni previste dall'OIC 34.

Per quanto concerne la cessione di beni, i relativi ricavi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici.

I ricavi derivanti dalle prestazioni di servizi sono iscritti quando il servizio è reso, ovvero quando la prestazione è stata effettuata; nel particolare caso delle prestazioni di servizi continuative i relativi ricavi sono iscritti per la quota maturata.

I contributi in conto esercizio, rilevati per competenza nell'esercizio in cui è sorto con certezza il diritto alla percezione, sono indicati nell'apposita voce A5 in quanto integrativi dei ricavi della gestione caratteristica e/o a riduzione dei costi ed oneri della gestione caratteristica.

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

Introduzione

Nella seguente tabella è illustrata la ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni secondo le categorie di attività.

Dettagli sui ricavi delle vendite e delle prestazioni suddivisi per categoria di attività

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
ATTIVITA' GESTIONE IMMOBILIARE	117.389
ATTIVITA' PROGETTI DI TERZI	119.344
Totale	236.733

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Introduzione

Nella seguente tabella è illustrata la ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni secondo le aree geografiche.

Dettagli sui ricavi delle vendite e delle prestazioni suddivisi per area geografica

Area geografica	Valore esercizio corrente
ITALIA	236.733
Totale	236.733

Costi della produzione

Commento

I costi ed oneri sono imputati per competenza e secondo natura, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12.

Per quanto riguarda gli acquisti di beni, i relativi costi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici. Nel caso di acquisto di servizi, i relativi costi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando la prestazione si è conclusa, mentre, in presenza di prestazioni di servizi continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata, ai sensi dell'art. 2425-bis del c.c.

Proventi e oneri finanziari

Introduzione

I proventi e gli oneri finanziari sono iscritti per competenza in relazione alla quota maturata nell'esercizio.

Composizione dei proventi da partecipazione

Introduzione

Non sussistono proventi da partecipazioni di cui all'art. 2425, n. 15 del codice civile.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Introduzione

Nel seguente prospetto si dà evidenza degli interessi e degli altri oneri finanziari di cui all'art. 2425, n. 17 del codice civile, con specifica suddivisione tra quelli relativi a prestiti obbligazionari, ai debiti verso banche ed a altre fattispecie.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

	Debiti verso banche	Altri	Totale
Interessi ed altri oneri finanziari	121.668	2.640	124.308

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Introduzione

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati ricavi o altri componenti positivi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

Introduzione

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati costi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

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

Introduzione

La società ha provveduto allo stanziamento delle imposte dell'esercizio sulla base dell'applicazione delle norme tributarie vigenti.

Le imposte correnti si riferiscono alle imposte di competenza dell'esercizio così come risultanti dalle dichiarazioni fiscali.

Le imposte anticipate, infine, riguardano componenti di reddito negativi soggetti a deduzione in esercizi diversi rispetto a quelli di contabilizzazione civilistica.

Imposte differite e anticipate

La presente voce ricomprende l'impatto della fiscalità differita sul presente bilancio.

La stessa è da ricondursi alle differenze temporanee tra i valori attribuiti ad un'attività o passività secondo criteri civilistici ed i corrispondenti valori riconosciuti a tali elementi ai fini fiscali.

La società ha determinato l'imposizione differita con esclusivo riferimento all'IRES 24,00%, non essendovi variazioni temporanee IRAP.

Di seguito si riportano, ove presenti, le informazioni richieste dall'art. 2427 n. 14 del codice civile la descrizione delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte anticipate, specificando l'aliquota applicata e le variazioni rispetto all'esercizio precedente, gli importi accreditati o addebitati a conto economico.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	586.272	-
Differenze temporanee nette	(586.272)	-
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(139.122)	-
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	(1.583)	-
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(140.705)	-

Dettaglio differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Pedite su crediti tassate in esercizi precedenti	530.000	-	530.000	24,00	127.200	-	-
Accantonamenti o rischi su crediti e svalutazioni dirette	42.378	-	42.378	24,00	10.171	-	-
Accantonamenti per rischi e oneri	7.296	6.598	13.894	24,00	3.334	-	-

Commento

Con riferimento alle differenze temporanee deducibili si precisa che l'importo di euro 530.000,00 è relativo alla svalutazione effettuata nel 2014 con riferimento al credito nei confronti di Arka Immobiliare Srl.

Inoltre, conformemente a quanto previsto dal Principio Contabile OIC n. 25, viene riportato il dettaglio della riconciliazione tra l'onere fiscale risultante dal Bilancio e l'onere fiscale teorico.

	IRES	IRAP
Risultato prima delle imposte	84.950	
Aliquota teorica (%)		24,00
Imposta IRES		20.388
Differenza tra Valore e Costi della produzione		192.645
Voci non rilevanti IRAP		231.650
Saldo valori contabili IRAP		424.295
Aliquota teorica (%)		3,90
Imposta IRAP		16.548
Differenze temporanee deducibili		
- Incrementi	13.894	-
- Storno per utilizzo	7.296	-
- Escluse	-	-
<i>Totale differenze temporanee deducibili</i>	<i>6.598</i>	<i>-</i>
<i>Var.ni permanenti in aumento</i>	<i>16.624</i>	<i>177.893</i>
<i>Var.ni permanenti in diminuzione</i>	<i>3.789</i>	<i>117</i>
<i>Totale imponibile</i>	<i>104.383</i>	<i>602.071</i>
Utilizzo perdite esercizi precedenti	-	
Altre variazioni IRES	-	
Altre deduzioni rilevanti IRAP		229.401
Totale imponibile fiscale	104.383	372.670
<i>Totale imposte correnti reddito imponibile</i>	<i>25.052</i>	<i>14.534</i>
Detrazioni / I rata acconto figurativo (solo IRAP)	-	-
Imposta netta		25.052 14.534
Aliquota effettiva (%)		29,49 3,43

Nota integrativa, rendiconto finanziario

Commento

La società ha predisposto il rendiconto finanziario che rappresenta il documento di sintesi che raccorda le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio nel patrimonio aziendale con le variazioni nella situazione finanziaria; esso pone in evidenza i valori relativi alle risorse finanziarie di cui l'impresa ha avuto necessità nel corso dell'esercizio nonché i relativi impieghi.

In merito al metodo utilizzato si specifica che la stessa ha adottato, secondo la previsione dell'OIC 10, il metodo indiretto in base al quale il flusso di liquidità è ricostruito rettificando il risultato di esercizio delle componenti non monetarie.

Nota integrativa, altre informazioni

Introduzione

Di seguito vengono riportate le altre informazioni richieste dal codice civile.

Dati sull'occupazione

Introduzione

Nel seguente prospetto è indicato il numero medio dei dipendenti, ripartito per categoria e calcolato considerando la media giornaliera.

Numero medio di dipendenti ripartiti per categoria

	Impiegati	Totale dipendenti
Numero medio	4	4

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

Introduzione

Nel seguente prospetto sono espone le informazioni richieste dall'art. 2427, n. 16 del codice civile, precisando che non esistono anticipazioni e crediti e non sono stati assunti impegni per conto dell'Organo Amministrativo per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate.

Ammontare dei compensi, delle anticipazioni e dei crediti concessi ad amministratori e sindaci e degli impegni assunti per loro conto

	Amministratori	Sindaci
Compensi	42.691	17.500

Compensi al revisore legale o società di revisione

Introduzione

Nella seguente tabella sono indicati, suddivisi per tipologia di servizi prestati, i compensi spettanti al revisore legale dei conti.

Ammontare dei corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione

	Revisione legale dei conti annuali	Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione
Valore	7.500	7.500

Categorie di azioni emesse dalla società

Introduzione

Nel seguente prospetto è indicato il numero e il valore nominale delle azioni della società, nonché le eventuali movimentazioni verificatesi durante l'esercizio.

Analisi delle categorie di azioni emesse dalla società

	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valor nominale	Consistenza finale, numero
Azioni ordinarie	98.627	5.109.580	98.627

Titoli emessi dalla società

Introduzione

La società non ha emesso alcun titolo o valore simile rientrante nella previsione di cui all'art. 2427 n. 18 codice civile.

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

Introduzione

La società non ha emesso altri strumenti finanziari ai sensi dell'articolo 2346, comma 6 del codice civile.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Introduzione

Nella seguente tabella si riportano le informazioni previste dall'art. 2427 n. 9 del codice civile.

Importo complessivo degli impegni, delle garanzie e delle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Importo	
Garanzie	257.730
di cui reali	-

Commento

Con riferimento alle voci in commento, ai sensi del disposto dell'art. 2427, c.1, n. 9 del Codice Civile, vengono fornite le seguenti ulteriori informazioni:

- Fideiussioni ricevute da clienti euro 20.000

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Commento

Patrimoni destinati ad uno specifico affare

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono patrimoni destinati ad uno specifico affare di cui al n. 20 dell'art. 2427 del codice civile.

Finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono finanziamenti destinati ad uno specifico affare di cui al n. 21 dell'art. 2427 del codice civile.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Commento

Nel corso dell'esercizio sono state poste in essere operazioni con parti correlate; si tratta di operazioni concluse a condizioni di mercato, pertanto, in base alla normativa vigente, non viene fornita alcuna informazione aggiuntiva.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Commento

Nel corso dell'esercizio non è stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo stato patrimoniale.

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

Commento

Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del codice civile, non si segnalano fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio che abbiano inciso in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico.

Imprese che redigono il bilancio dell'insieme più grande/più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto impresa controllata

Introduzione

Non esistono le fattispecie di cui all'art. 2427, numeri 22-quinquies e sexies del codice civile.

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

Commento

Si attesta che non è stato sottoscritto alcun strumento finanziario derivato.

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

Introduzione

Ai sensi dell'art. 2497-bis, comma 4 del codice civile, si attesta che la società non è soggetta all'altrui attività di direzione e coordinamento.

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

Commento

In relazione al disposto di cui all'art. 1, comma 125-bis, della legge 124/2017, in merito all'obbligo di dare evidenza in nota integrativa delle somme di denaro eventualmente ricevute nell'esercizio a titolo di sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, in denaro o in natura, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria di qualunque genere, dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al comma 125-bis del medesimo articolo, nonché di quelle erogate ai sensi del comma 126, la Società attesta che nel corso dell'anno 2025 ha percepito contributi in conto esercizio dal GSE per gli impianti fotovoltaici per l'importo di euro 903.493.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Commento

Signori Soci, alla luce di quanto sopra esposto, l'Organo Amministrativo Vi propone di destinare come segue l'utile d'esercizio:

- euro 2.347,34 alla riserva legale;
- euro 44.599,51 alla riserva straordinaria

Nota integrativa, parte finale

Commento

Signori Soci, Vi confermiamo che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario e nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili.

Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31/12/2025 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'Organo Amministrativo.

Il Bilancio è veritiero e corrisponde alle scritture contabili

L' Amministratore Unico

(Paolo Govoni)

S.I.PRO. - AGENZIA PROVINCIALE PER LO SVILUPPO S.P.A.

Sede legale: CASTELLO ESTENSE FERRARA (FE)

Iscritta al Registro Imprese della CCIAA DI FERRARA

C.F. e numero iscrizione: 00243260387

Iscritta al R.E.A. n. FE 95057

Capitale Sociale sottoscritto € 5.109.579,55 Interamente versato

Partita IVA: 00243260387

Relazione sulla gestione

Bilancio Ordinario al 31/12/2025

Signori Soci, nella nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31/12/2025; nel presente documento, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 del Codice civile, Vi fornisco le notizie inerenti alla situazione della Vostra società e le informazioni sull'andamento della gestione. La presente relazione, redatta con valori espressi in unità di euro, viene presentata a corredo del Bilancio d'esercizio al fine di fornire informazioni reddituali, patrimoniali, finanziarie e gestionali della società corredate, ove possibile, di elementi storici e valutazioni prospettiche.

Informativa sulla società

Di seguito si riassumono le principali attività realizzate nel corso del 2025, articolate secondo le seguenti linee di intervento:

- a) Attrattività del territorio e supporto alle imprese
- b) Progettazione europea
- c) Assistenza tecnica agli enti locali
- d) Attività di comunicazione istituzionale
- e) Razionalizzazione gestionale e ottimizzazione delle risorse
- f) Ambiti operativi per il futuro

Nel corso dell'anno SIPRO ha consolidato il proprio ruolo di agenzia di sviluppo territoriale, operando in continuità con le linee strategiche già avviate e rafforzando il proprio posizionamento su alcune direttrici prioritarie: attrazione

degli investimenti, sviluppo dell'ecosistema dell'innovazione, valorizzazione del territorio e del tessuto imprenditoriale, supporto agli enti locali.

a) Attrattività del territorio e supporto alle imprese

Attrattività e promozione insediamenti

Nel corso del 2025 sono proseguite le attività di promozione e valorizzazione delle aree produttive di proprietà SIPRO, con l'obiettivo di attrarre nuovi investimenti e favorire l'insediamento di imprese sul territorio:

Ferrara Nord – via Battistella	Nel corso dell'anno l'area è stata oggetto di interesse da parte di realtà imprenditoriali. La Società ha pertanto attivato una procedura ad evidenza pubblica per la raccolta di proposte di investimento. Alla scadenza sono pervenute tre candidature, che saranno oggetto di valutazione da parte di una Commissione appositamente designata.
San Giovanni di Ostellato	A ottobre 2025 è stata perfezionata la cessione dell'immobile "Incubatore di San Giovanni" da tempo concesso in locazione ad una società operante nel settore della carpenteria e stabilmente insediata nell'area produttiva. L'operazione si inserisce in un percorso avviato negli anni precedenti, a seguito della manifestata disponibilità del conduttore ad acquisire l'immobile. Pur determinando una minusvalenza contabile per SIPRO, l'operazione è stata ritenuta coerente con una logica di gestione economica complessiva, in quanto ha consentito di sostenere la continuità e il consolidamento di un'impresa già insediata sul territorio e di ridurre i rischi connessi alla durata e stabilità del rapporto di locazione. La cessione si inserisce pertanto nel più ampio processo di razionalizzazione e di ottimizzazione gestionale attuato dalla Società nel corso dell'esercizio.
Comacchio	A inizio febbraio 2025 è stato sottoscritto, con un importante gruppo italiano leader nella produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile, un contratto di opzione per la vendita dell'Ex Zuccherificio di Comacchio. Il progetto prevede la realizzazione di un polo innovativo dedicato all'energia rinnovabile, alla sostenibilità e alla ricerca, che vede protagonisti pubblici e privati lavorare in maniera sinergica per favorire un piano di sviluppo a beneficio di tutto il territorio.
Poggio Renatico	È in corso la definizione del progetto per il completamento delle opere di urbanizzazione dell'area industriale. Contestualmente si sta definendo l'accordo per alienare l'area, che residua dopo aver ceduto gli standard al Comune, ad una società già insediata nel comparto.

Le azioni di promozione e attrattività del territorio si sono svolte anche in collaborazione con ART-ER (Invest in Emilia-Romagna) in particolare per proporre insediamenti sul territorio comunale di Ferrara. Tale attività continuerà anche nel 2026.

Nel corso dell'anno sono state anche avviate interlocuzioni con il Comune di Ferrara in relazione alle opportunità connesse alla Zona Logistica Semplificata (ZLS), quale leva strategica per il rafforzamento dell'attrattività del territorio e per l'insediamento di nuove imprese.

Impianti fotovoltaici

Nel corso del 2025 la Società ha avviato un'attività strutturata di verifica sugli impianti fotovoltaici, rilevando criticità in termini di performance e gestione manutentiva su alcuni impianti.

A fronte di tali evidenze, SIPRO ha attivato azioni di tutela nei confronti di uno dei soggetti manutentori, sfociate in una procedura di mediazione conclusasi con un accordo che ha visto il riconoscimento di un indennizzo economico e l'impegno al ripristino delle condizioni di efficienza degli impianti.

Parallelamente, sono stati avviati interventi di manutenzione straordinaria e revamping parziale, che hanno già evidenziato un netto miglioramento delle performance produttive.

Nel corso del 2026 è previsto l'avvio degli interventi obbligatori per l'installazione dei Controllori Centrali di Impianto (CCI), in conformità alle delibere ARERA 385/2025/R/EEL del 5 agosto 2025 e 564/2025/R/EEL del 23 dicembre 2025.

Incubatori d'impresa

Nel 2025 si conferma un buon livello di occupazione degli incubatori, con saturazione presso l'incubatore di Ingegneria e disponibilità limitata presso la struttura di Cassana.

Nel corso dell'anno sono state promosse attività di confronto con le imprese insediate, finalizzate a raccogliere esigenze e individuare possibili azioni di miglioramento.

Sono state inoltre realizzate iniziative di networking e valorizzazione delle startup, anche in collaborazione con l'Università di Ferrara e nell'ambito di iniziative territoriali e internazionali.

Anche nel 2025 Sipro ha aderito alle iniziative promosse dalla rete regionale degli incubatori di impresa IN-ER, che raggruppa incubatori e acceleratori della regione, con l'obiettivo di migliorare i servizi offerti alle startup e interagire come interlocutore unico, in particolare con soggetti e istituzioni estere.

Progetto StartupER

Nel corso del 2025 è entrato nella fase operativa il progetto StartupER, sviluppato in partenariato con l'Università di Ferrara (capofila) e GATE REI, nell'ambito del Programma Regionale FESR Emilia-Romagna 2021-2027.

Il progetto si configura come un'iniziativa strategica per il rafforzamento dell'ecosistema dell'innovazione regionale, con l'obiettivo di supportare la nascita e la crescita di startup innovative e favorire processi di transizione digitale e sostenibile.

Nel corso dell'anno sono state accompagnate 13 startup innovative, suddivise tra percorsi di incubazione e accelerazione, attraverso un programma strutturato che ha incluso:

- attività formative e workshop dedicati;
- percorsi di mentoring e coaching individuale;
- momenti di networking e confronto con esperti e stakeholder;
- supporto allo sviluppo del modello di business e al posizionamento sul mercato.

SIPRO ha avuto un ruolo attivo nella progettazione e gestione del percorso di accelerazione, contribuendo alla definizione dei contenuti e al coordinamento delle attività.

Il progetto si è concluso con l'organizzazione del Demo Day, evento finale di presentazione dei progetti a stakeholder e potenziali investitori che si è svolto a novembre, rappresentando un momento di visibilità e valorizzazione delle startup coinvolte.

Per i primi mesi del 2026 sono previste attività di follow-up e la pianificazione di una study visit internazionale in Silicon Valley.

Ecosistema dell'innovazione e attrazione dei talenti

Nel corso del 2025 SIPRO ha rafforzato in maniera significativa il proprio ruolo nello sviluppo dell'ecosistema territoriale dell'innovazione e nelle politiche di attrazione e valorizzazione dei talenti, operando in raccordo con i principali attori istituzionali e del sistema della ricerca.

In tale ambito, SIPRO ha partecipato, in qualità di stakeholder, alle attività del Ferrara Talent Playground (FETP), iniziativa volta a trattenere i talenti già presenti sul territorio e attrarne di nuovi, anche attraverso iniziative mirate di matching per favorire l'incontro tra imprese, startup e giovani talenti.

All'interno di questo contesto si inserisce il programma Ferrara Calling, nell'ambito del quale SIPRO ha partecipato attivamente a webinar e iniziative di networking rivolte a potenziali imprenditori, professionisti e lavoratori qualificati interessati a trasferirsi o avviare attività sul territorio ferrarese.

Parallelamente, SIPRO ha partecipato attivamente al "Gruppo Territoriale Talenti", coordinato da ART-ER, finalizzato ad analizzare le esigenze del territorio e formulare possibili azioni mirate, attraverso il coinvolgimento di soggetti attivi nell'ambito dell'orientamento e della valorizzazione delle competenze ad elevata specializzazione.

E' stato inoltre rinnovato l'accordo quadro triennale con l'Università di Ferrara, confermando una collaborazione strategica sui temi dell'innovazione, del trasferimento tecnologico e del supporto all'imprenditorialità, che si sviluppa attraverso iniziative congiunte, attività progettuali e momenti di confronto, contribuendo a rafforzare le connessioni tra sistema della ricerca e tessuto produttivo locale.

In questo contesto si inserisce anche il sostegno al Premio Nazionale per l'Innovazione (PNI), iniziativa di rilievo nazionale dedicata alla valorizzazione di progetti imprenditoriali ad alto contenuto innovativo, che ha rappresentato un'ulteriore occasione di visibilità e posizionamento del territorio all'interno di reti qualificate.

Le attività sviluppate nell'ambito dell'ecosistema dell'innovazione risultano inoltre strettamente integrate con le progettualità operative della Società, contribuendo a strutturare percorsi di accompagnamento per startup innovative e a consolidare le relazioni tra i principali attori del sistema locale.

Fiera WoW – Work on Work

Tra le iniziative di maggiore rilievo si segnala la partecipazione alla manifestazione "Work on Work", fiera nazionale dedicata ai temi del lavoro, svoltasi il 19 e 20 novembre 2025 presso il Quartiere Fieristico di Ferrara e che ha visto la partecipazione di istituzioni, università, imprese e studenti.

La partecipazione di SIPRO all'iniziativa si inserisce nell'ambito di un più ampio percorso di confronto avviato con l'Assessorato alle Politiche del Lavoro del Comune di Ferrara, finalizzato allo sviluppo di azioni condivise sui temi dell'occupazione, dell'attrattività e del rafforzamento dell'ecosistema territoriale.

SIPRO ha preso parte all'evento in collaborazione con il Comune di Ferrara, contribuendo alle attività di animazione e confronto sui temi dell'innovazione, dell'imprenditorialità e dello sviluppo economico del territorio.

Nell'ambito della manifestazione, SIPRO ha organizzato un evento dal titolo *"Dall'idea alla creazione d'impresa: modelli di successo che generano occupazione. Le startup della rete SIPROCUBE si raccontano"*, finalizzato a presentare esperienze imprenditoriali sviluppate sul territorio e a valorizzare il ruolo degli incubatori e dei servizi di supporto alla creazione d'impresa.

SIPRO è inoltre intervenuta al dibattito *"Ferrara in prospettiva: nuovi scenari per nuove intelligenze"* e al Forum Locale del progetto Ferrara Talent Playground, promosso dall'Assessorato alle Politiche Giovanili del Comune di Ferrara.

La partecipazione all'evento ha rappresentato un'importante occasione di visibilità e networking, consentendo di rafforzare il dialogo con stakeholder istituzionali, imprese e giovani, nonché di promuovere le attività della Società a supporto dell'imprenditorialità, dell'attrazione dei talenti e dello sviluppo dell'ecosistema locale.

b) Progettazione europea

Nel corso del 2025 SIPRO ha consolidato il proprio ruolo nell'ambito della progettazione europea e della cooperazione territoriale, sia attraverso la gestione di progetti in corso sia mediante la candidatura di nuove iniziative, rafforzando il proprio posizionamento anche in qualità di capofila.

Progetto LEEWAY (in corso)

SIPRO è capofila del progetto LEEWAY, che coinvolge partner provenienti da diversi Paesi europei e che affronta il tema della transizione energetica con particolare riferimento alle comunità di energia rinnovabile e al contrasto alla povertà energetica.

Nel corso del 2025 le attività progettuali sono proseguite regolarmente, con particolare attenzione alle azioni di scambio di buone pratiche, coinvolgimento degli stakeholder e disseminazione dei risultati.

SIPRO ha svolto un ruolo attivo sia nel coordinamento del partenariato sia nella gestione delle attività di comunicazione, contribuendo alla diffusione dei contenuti progettuali attraverso canali dedicati, eventi e strumenti informativi.

Tra le principali attività realizzate si segnalano:

- l'organizzazione e partecipazione a momenti di confronto a livello locale e sovra territoriale;
- il coinvolgimento di stakeholder istituzionali e tecnici sui temi delle comunità energetiche;
- la partecipazione a eventi e iniziative di rilievo, anche in collaborazione con partner regionali.

LEEWAY proseguirà nel corso del 2026, con le attività previste e, in particolare, con l'organizzazione della conferenza finale, in programma il prossimo settembre.

Relativamente alla comunicazione di progetto, di cui Sipro è responsabile, sono state condivise newsletter e notizie sulle varie iniziative e le buone prassi nate in seno al progetto, sul sito e sui profili social di LEEWAY.

Progetto INNOSKILLS-CE (in corso)

Nel corso del 2025 è stato approvato il progetto INNOSKILLS-CE, finanziato nell'ambito del programma Interreg Central Europe, che vede SIPRO nel ruolo di capofila.

Il progetto è finalizzato allo sviluppo di percorsi formativi innovativi e azioni per il rafforzamento delle competenze, con particolare attenzione al tema dell'attrazione e valorizzazione dei talenti e al contrasto del mismatch tra domanda e offerta di lavoro, con focus, per il nostro territorio, sul Basso Ferrarese.

L'approvazione del progetto, avvenuta a fine 2025, rappresenta un risultato di particolare rilievo per la Società, in quanto consolida il posizionamento di SIPRO a livello europeo anche in qualità di soggetto capofila.

Le attività progettuali saranno formalmente avviate nel mese di febbraio 2026 e proseguiranno nei prossimi esercizi, contribuendo al rafforzamento delle competenze territoriali e alla costruzione di sinergie a livello internazionale.

Il progetto terminerà il 31/01/2028, salvo eventuali proroghe.

Budget di S.I.PRO: 320.000 euro.

Nuove candidature

Nel corso del 2025 la Società ha proseguito in modo significativo l'attività di candidatura di nuove proposte progettuali a valere su programmi europei e nazionali, in qualità sia di capofila sia di partner, con particolare riferimento ai programmi Interreg ADRION e Interreg Italia-Croazia, su tematiche quali comunità energetiche, mobilità sostenibile e turismo inclusivo, per un budget complessivo stimato per SIPRO di circa 770.000 euro. Gli esiti delle candidature sono attesi nella seconda metà del 2026.

Tra le principali candidature presentate si segnalano:

- REPATH e ACCESSLINK (programma Interreg ADRION);
- ESG_TOUR_LAB e TOUR3IN (programma Interreg Italia-Croazia);

- WELINK, candidato a valere sul bando Futura+ – Fondo Repubblica Digitale.

L'attività di candidatura di nuove proposte progettuali a valere su fondi europei, come capofila o partner, continuerà anche per l'anno 2026.

c) Assistenza tecnica agli enti locali

Sportelli SIPROMUOVE - servizio per la competitività e supporto alle imprese del territorio

Nel corso del 2025 sono proseguite le attività degli sportelli "SIPROMUOVE – Sportello Imprese" attivi presso i Comuni di Bondeno e Terre del Reno, con il consolidamento delle azioni a supporto degli Enti ospitanti e del tessuto imprenditoriale locale.

L'attività si è articolata in servizi di supporto ai SUAP, affiancamento agli uffici comunali e supporto agli organi di governo locale per la definizione di politiche e azioni a favore delle imprese e dell'attrazione degli investimenti. Le attività, inizialmente focalizzate sulle tematiche produttive, si sono progressivamente estese ad ambiti ulteriori, in funzione delle esigenze emerse.

Il servizio è stato confermato da entrambi i Comuni fino a dicembre 2026.

Tra le principali attività svolte si segnala, in particolare, il supporto ai Comuni nella candidatura alle opportunità previste dalla Legge Regionale 12/2023, con la predisposizione delle domande di contributo per la realizzazione di studi di fattibilità per hub urbani e di prossimità, ottenendo la copertura integrale delle spese da parte della Regione Emilia-Romagna.

Per il Comune di Terre del Reno, le attività si sono concentrate prevalentemente sul supporto al SUAP e sulla gestione di procedimenti amministrativi complessi.

In particolare, è stata dedicata una risorsa interna alle attività connesse all'istruttoria, rendicontazione ed erogazione dei contributi a favore dei soggetti colpiti dagli eventi calamitosi del 2022 e 2023, garantendo continuità operativa e supporto tecnico-specialistico.

Nel corso del 2025 è stato inoltre rifinanziato il bando imprese 2024, al fine di coprire tutte le domande ammissibili. Le attività svolte hanno riguardato la chiusura dei procedimenti e la registrazione degli aiuti nel Registro Nazionale degli Aiuti di Stato.

È stato altresì predisposto e approvato un nuovo bando a sostegno delle attività commerciali e artigianali del territorio, finanziato con risorse comunali. Nel 2025 si sono svolte le attività di ideazione, condivisione con le associazioni di categoria, redazione e promozione dell'avviso, mentre nel 2026 saranno gestite le fasi istruttorie e di assegnazione dei contributi.

Sono stati infine realizzati incontri con le imprese del territorio, in collaborazione con le principali associazioni di categoria.

Per il Comune di Bondeno, particolarmente interessato dagli eventi calamitosi del 2022, SIPRO ha proseguito le attività di supporto nella gestione delle procedure di contributo, con particolare riferimento al controllo delle rendicontazioni e ai rapporti con la Regione Emilia-Romagna.

Nel corso del 2025, a seguito della disponibilità di ulteriori risorse regionali, sono state riavviate le istruttorie, con conclusione prevista nel 2026. Le attività sono state svolte in raccordo con il SUAP, l'Ufficio Ambiente e l'Ufficio Tecnico, in relazione alle diverse esigenze operative emerse.

È stato inoltre predisposto e approvato, a fine 2025, un bando a favore delle attività economiche locali, finanziato con risorse comunali. Nel corso dell'anno sono state svolte le attività di definizione, condivisione con le associazioni di categoria e promozione dell'avviso, mentre nel 2026 saranno gestite le fasi istruttorie e di assegnazione dei contributi, anche in relazione all'eventuale reperimento di ulteriori risorse per rispondere al fabbisogno emerso.

Con riferimento al progetto di incubatore d'impresa presso l'ex scuola di Ospitale, sono in corso valutazioni sulle modalità di gestione e sulle prime manifestazioni di interesse pervenute.

Studio di fattibilità per la realizzazione di hub urbani e di prossimità

Nel corso del 2025 i Comuni di Bondeno, Terre del Reno e Ostellato hanno conferito a SIPRO un incarico oneroso per la realizzazione degli studi di fattibilità finalizzati alla candidatura di hub urbani e di prossimità, nell'ambito della normativa regionale di riferimento: Terre del Reno (2 hub urbani e 2 di prossimità), Bondeno (1 hub urbano e 2 di prossimità), Ostellato (1 hub urbano).

Le attività sono svolte in collaborazione con le associazioni di categoria (Ascom-Confcommercio, CNA e Confartigianato).

Nel corso del 2025 sono state realizzate le attività preliminari di raccolta e analisi dei dati, individuazione delle aree strategiche, definizione degli obiettivi e coinvolgimento degli stakeholder locali, anche attraverso incontri con membri della Giunta e strutture tecniche comunali. Sono state definite le azioni di dettaglio e relativo cronoprogramma, nonché l'elenco dei soggetti pubblici e privati da coinvolgere e la relativa modalità.

Nel 2026 si procederà al completamento degli studi e alla predisposizione della documentazione necessaria per la candidatura degli hub, entro le scadenze previste, nonché al successivo percorso di riconoscimento e accesso ai contributi regionali.

Il medesimo gruppo di lavoro ha inoltre collaborato con FESVI alla realizzazione dello studio relativo all'hub urbano del Comune di Argenta, con incarico formalizzato nel 2026.

È stata inoltre proposta la candidatura di SIPRO quale hub manager per gli hub riconosciuti del Comune di Ferrara, Tresignana e Codigoro, in accordo con le associazioni del gruppo di lavoro.

Incontri con Soci e associazioni di categoria

Nel secondo semestre del 2025 SIPRO ha avviato un percorso strutturato di confronto con i Soci e le principali associazioni di categoria, con l'obiettivo di raccogliere esigenze e individuare possibili ambiti di collaborazione sui temi dello sviluppo socioeconomico del territorio.

Da tali incontri è emersa l'esigenza di rafforzare il coordinamento tra i diversi attori locali e di sviluppare strategie condivise, in grado di rispondere in maniera efficace alle sfide del territorio.

In questo contesto, SIPRO ha confermato il proprio ruolo di Agenzia per lo sviluppo, proponendosi come soggetto di supporto nella definizione e attuazione di progettualità a livello sia comunale che sovra territoriale.

Sono stati inoltre avviati approfondimenti con alcuni Comuni, che potranno evolvere in incarichi operativi nel corso del 2026.

Percorso "Digital Humanities" – Comune di Ferrara

Nell'ambito delle attività di supporto agli enti locali, SIPRO è stata coinvolta dal Comune di Ferrara in un percorso di co-progettazione finalizzato allo sviluppo di iniziative innovative nel campo delle Digital Humanities, orientate alla valorizzazione del patrimonio culturale, materiale e immateriale, e del territorio.

L'attività prevede il contributo della Società nelle fasi di formazione, networking e definizione progettuale, con l'obiettivo di strutturare una proposta da candidare a successivi bandi di finanziamento, individuati in collaborazione con gli uffici comunali di riferimento.

d) Attività di comunicazione istituzionale

Nel corso dell'anno 2025, le attività di comunicazione istituzionale di SIPRO hanno evidenziato un sensibile incremento rispetto all'annualità precedente, confermando il ruolo strategico della Società nella crescita del territorio e nel rafforzamento delle relazioni con l'ecosistema locale.

Tale incremento ha interessato in maniera organica la comunicazione relativa alle attività istituzionali di SIPRO, alle progettualità sviluppate e gestite, e alle iniziative realizzate in sinergia con altre realtà, tra cui Soci, Comuni, Enti partner e realtà imprenditoriali, con particolare riferimento alle startup insediate presso gli spazi di incubazione della Società.

Il consolidamento delle attività di comunicazione rappresenta l'esito di un percorso avviato nel 2024, volto a garantire una diffusione delle informazioni più strutturata, continuativa e capillare. In tale prospettiva, è stato progressivamente implementato un piano di comunicazione integrato orientato alla valorizzazione delle iniziative promosse, che ha contribuito a un significativo incremento della visibilità complessiva della Società.

Con riferimento all'annualità 2025 si evidenzia che:

- Sono state pubblicate 41 notizie sul sito istituzionale di SIPRO, con un incremento del 5,13% rispetto al 2024, a conferma del portale quale principale presidio informativo ufficiale per la diffusione di notizie e approfondimenti di carattere istituzionale;
- L'attività sui canali social istituzionali ha visto la pubblicazione di 66 post su Facebook, che hanno generato complessivamente 9852 visualizzazioni e contribuito a un incremento dei follower pari al +187%; 19 post su X e 33 post su LinkedIn per un totale di 6218 impressioni. I social media si confermano quindi strumenti chiave

per ampliare la platea di destinatari e rafforzare la visibilità delle azioni intraprese, anche in collaborazione con soci ed enti partner;

- Sono raddoppiate le attività di comunicazione diretta attraverso la diffusione di 6 newsletter istituzionali, rispetto alle 3 dell'anno precedente, rivolte a una platea qualificata di circa 1400 iscritti tra enti locali, associazioni, mondo imprenditoriale e accademico, cui si aggiungono 2 newsletter dedicate al progetto LEEWAY.

Particolare rilievo assume inoltre la visibilità della Società sui media locali: nel corso del 2025 SIPRO è stata infatti oggetto di 169 menzioni sulle principali testate giornalistiche locali, a consolidamento del riconoscimento del ruolo svolto a livello territoriale.

Nel complesso, i dati riportati confermano la qualità del percorso intrapreso nel rafforzamento delle attività di comunicazione, sia in termini di intensità delle pubblicazioni sia in termini di capacità di diffusione e posizionamento istituzionale, che contribuiscono a consolidare il ruolo di SIPRO quale soggetto di riferimento per lo sviluppo e la promozione dell'attrattività del territorio.

In continuità con il percorso avviato, per l'anno 2026 si prevede un ulteriore consolidamento delle attività di comunicazione attraverso lo sviluppo di una strategia comunicativa maggiormente diversificata in funzione dei canali utilizzati e l'integrazione di nuovi strumenti digitali, tra cui Instagram, così da migliorare ulteriormente il livello di engagement rispetto al 2025.

e) Razionalizzazione gestionale e ottimizzazione delle risorse

Nel corso del 2025 la Società ha avviato un processo strutturato di razionalizzazione gestionale, finalizzato al miglioramento dell'efficienza operativa e della sostenibilità economica delle attività.

In ambito finanziario, sono state adottate misure di ottimizzazione che hanno incluso l'estinzione anticipata di un mutuo e la rinegoziazione delle condizioni dei finanziamenti in essere, con conseguente riduzione degli oneri finanziari.

Particolare attenzione è stata dedicata alla revisione delle consulenze esterne, attraverso un processo di analisi e razionalizzazione che ha consentito di ridurre il ricorso a incarichi non essenziali, ridefinire contenuti e perimetri delle collaborazioni attive, valorizzare maggiormente le competenze interne e implementare la pianta organica per migliorare l'efficienza della struttura.

Tali interventi hanno prodotto risultati concreti, consentendo una significativa ottimizzazione dei costi, migliorando l'equilibrio economico della gestione e liberando risorse da destinare allo sviluppo di nuove attività progettuali.

f) Ambiti operativi per il futuro

Nel 2025 sono state poste le basi per il consolidamento e lo sviluppo di alcune linee di intervento strategiche, che caratterizzeranno l'azione della Società nei prossimi esercizi.

In particolare, SIPRO intende proseguire e rafforzare le attività di progettazione, sia attraverso l'avvio operativo dei progetti recentemente approvati, sia mediante la partecipazione a nuove opportunità di finanziamento, con l'obiettivo di intercettare risorse utili allo sviluppo del territorio e all'attrattività del sistema socioeconomico locale. La Società proseguirà inoltre nel supporto agli enti locali, con particolare riferimento alle attività di assistenza tecnica e sviluppo di iniziative integrate sui temi dell'attrattività, dei servizi e dello sviluppo economico, lavorando in sinergia anche con le associazioni di categoria e altri partner strategici.

Anche l'attrazione degli investimenti, attraverso la valorizzazione delle aree produttive disponibili e la promozione di opportunità insediative rivolte a imprese operanti principalmente in settori ad alto contenuto tecnologico, in coerenza con le traiettorie di sviluppo sostenibile, sarà una delle priorità del 2026.

Parallelamente, la Società intende consolidare il proprio ruolo nell'ambito dello sviluppo dell'ecosistema territoriale dell'innovazione, con particolare riferimento alle iniziative legate all'attrazione e valorizzazione dei talenti, anche attraverso il rafforzamento delle esperienze già avviate.

Infine, sarà data continuità al percorso di razionalizzazione gestionale avviato nel corso del 2025, con l'obiettivo di migliorare ulteriormente l'efficienza operativa, ottimizzare l'utilizzo delle risorse e garantire la sostenibilità delle attività nel medio-lungo periodo.

Conclusioni

Nel corso del 2025 SIPRO ha operato in un contesto caratterizzato da una crescente complessità delle dinamiche economiche e territoriali, consolidando il proprio ruolo di agenzia di sviluppo e rafforzando la propria capacità di intervento su più ambiti strategici. Accanto alle attività tradizionali di valorizzazione del patrimonio e supporto agli enti locali, la Società ha progressivamente ampliato il proprio raggio d'azione, assumendo un ruolo sempre più attivo nello sviluppo dell'ecosistema dell'innovazione e nelle politiche di attrazione dei talenti, anche attraverso il coinvolgimento in iniziative strutturate a livello territoriale e regionale. Particolare rilevanza hanno assunto le attività progettuali, sia a livello locale che europeo, che hanno consentito di attivare nuove opportunità e rafforzare il posizionamento della Società anche in contesti internazionali. Parallelamente, il percorso di razionalizzazione gestionale avviato nel corso dell'anno ha rappresentato un elemento qualificante dell'azione della Società, contribuendo al miglioramento dell'efficienza operativa e alla sostenibilità economico-finanziaria. Le attività in corso e le progettualità avviate, molte delle quali con orizzonte pluriennale, consentono di delineare prospettive di continuità e sviluppo per gli esercizi futuri, rafforzando il ruolo di SIPRO quale soggetto di riferimento per le politiche di sviluppo territoriale, l'innovazione e l'attrattività del sistema locale.

Fatti di particolare rilievo

Nell'esercizio in esame non si rilevano particolari avvenimenti di rilievo da segnalare alla Vostra attenzione.

Attività di direzione e coordinamento

Ai sensi dell'art. 2497-bis, comma 5 del codice civile si attesta che la società non è soggetta all'altrui attività di direzione e coordinamento.

Situazione patrimoniale e finanziaria

Al fine di una migliore comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria della società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione dello stato patrimoniale.

Stato Patrimoniale Attivo

Voce	Esercizio 2025	%	Esercizio 2024	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
CAPITALE CIRCOLANTE	8.131.196	62,35 %	8.447.569	60,00 %	(316.373)	(3,75) %
Liquidità immediate	902.379	6,92 %	987.831	7,02 %	(85.452)	(8,65) %
Disponibilità liquide	902.379	6,92 %	987.831	7,02 %	(85.452)	(8,65) %
Liquidità differite	1.610.349	12,35 %	1.826.770	12,97 %	(216.421)	(11,85) %
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	1.593.346	12,22 %	1.811.514	12,87 %	(218.168)	(12,04) %
Ratei e risconti attivi	17.003	0,13 %	15.256	0,11 %	1.747	11,45 %
Rimanenze	5.618.468	43,08 %	5.632.968	40,01 %	(14.500)	(0,26) %
IMMOBILIZZAZIONI	4.909.531	37,65 %	5.631.646	40,00 %	(722.115)	(12,82) %
Immobilizzazioni immateriali	363		484		(121)	(25,00) %
Immobilizzazioni materiali	4.758.222	36,49 %	5.484.094	38,95 %	(725.872)	(13,24) %
Immobilizzazioni finanziarie	10.240	0,08 %	7.946	0,06 %	2.294	28,87 %
Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine	140.706	1,08 %	139.122	0,99 %	1.584	1,14 %
TOTALE IMPIEGHI	13.040.727	100,00 %	14.079.215	100,00 %	(1.038.488)	(7,38) %

Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Esercizio 2025	%	Esercizio 2024	%	Variaz. assolute	Variaz. %
CAPITALE DI TERZI	5.106.413	39,16 %	6.191.845	43,98 %	(1.085.432)	(17,53) %
Passività correnti	3.183.145	24,41 %	3.482.417	24,73 %	(299.272)	(8,59) %
Debiti a breve termine	3.170.266	24,31 %	3.463.841	24,60 %	(293.575)	(8,48) %
Ratei e risconti passivi	12.879	0,10 %	18.576	0,13 %	(5.697)	(30,67) %
Passività consolidate	1.923.268	14,75 %	2.709.428	19,24 %	(786.160)	(29,02) %
Debiti a m/l termine	1.758.494	13,48 %	2.555.177	18,15 %	(796.683)	(31,18) %
Fondi per rischi e oneri	13.893	0,11 %	7.296	0,05 %	6.597	90,42 %
TFR	150.881	1,16 %	146.955	1,04 %	3.926	2,67 %
CAPITALE PROPRIO	7.934.314	60,84 %	7.887.370	56,02 %	46.944	0,60 %
Capitale sociale	5.109.580	39,18 %	5.109.580	36,29 %		
Riserve	2.777.787	21,30 %	2.774.611	19,71 %	3.176	0,11 %
Utile (perdita) dell'esercizio	46.947	0,36 %	3.179	0,02 %	43.768	1.376,79 %
TOTALE FONTI	13.040.727	100,00 %	14.079.215	100,00 %	(1.038.488)	(7,38) %

Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

Sulla base della precedente riclassificazione, vengono calcolati i seguenti indicatori di bilancio:

INDICE	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazioni %
Copertura delle immobilizzazioni			
= A) Patrimonio netto / Immobilizzazioni	161,61 %	140,05 %	15,39 %
L'indice viene utilizzato per valutare l'equilibrio fra capitale proprio e investimenti fissi dell'impresa			
Banche su circolante			
= D.4) Debiti verso banche / Capitale circolante	24,93 %	33,96 %	(26,59) %
L'indice misura il grado di copertura del capitale circolante attraverso l'utilizzo di fonti di finanziamento bancario			
Indice di indebitamento			
= [TOT.PASSIVO - A) Patrimonio netto] / A) Patrimonio netto	0,64	0,79	(18,99) %

INDICE	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazioni %
L'indice esprime il rapporto fra il capitale di terzi e il totale del capitale proprio			
Quoziente di indebitamento finanziario			
= [D.1) Debiti per obbligazioni + D.2) Debiti per obbligazioni convertibili + D.3) Debiti verso soci per finanziamenti + D.4) Debiti verso banche + D.5) Debiti verso altri finanziatori + D.8) Debiti rappresentati da titoli di credito + D.9) Debiti verso imprese controllate + D.10) Debiti verso imprese collegate + D.11) Debiti verso imprese controllanti + D.11-bis) Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti] / A) Patrimonio Netto			
	0,26	0,36	(27,78) %
L'indice misura il rapporto tra il ricorso al capitale finanziamento (capitale di terzi, ottenuto a titolo oneroso e soggetto a restituzione) e il ricorso ai mezzi propri dell'azienda			
Mezzi propri su capitale investito			
= A) Patrimonio netto / TOT. ATTIVO	60,84 %	56,02 %	8,60 %
L'indice misura il grado di patrimonializzazione dell'impresa e conseguentemente la sua indipendenza finanziaria da finanziamenti di terzi			
Oneri finanziari su fatturato			
= C.17) Interessi e altri oneri finanziari (quota ordinaria) / A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni (quota ordinaria)	52,51 %	31,64 %	65,96 %
L'indice esprime il rapporto tra gli oneri finanziari ed il fatturato dell'azienda			
Indice di disponibilità			
= [A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.I) Rimanenze + Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita + C.II) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti] / [D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti]	255,45 %	242,58 %	5,31 %
L'indice misura la capacità dell'azienda di far fronte ai debiti correnti con i crediti correnti intesi in senso lato (incluso quindi il magazzino)			
Margine di struttura primario			

INDICE	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazioni %
= [A) Patrimonio Netto - (B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.II Crediti (oltre l'esercizio successivo)]]	3.165.489,00	2.394.846,00	32,18 %
E' costituito dalla differenza tra il Capitale Netto e le Immobilizzazioni nette. Esprime, in valore assoluto, la capacità dell'impresa di coprire con mezzi propri gli investimenti in immobilizzazioni.			
Indice di copertura primario			
= [A) Patrimonio Netto] / [B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.II Crediti (oltre l'esercizio successivo)]	1,66	1,44	15,28 %
E' costituito dal rapporto fra il Capitale Netto e le immobilizzazioni nette. Esprime, in valore relativo, la quota di immobilizzazioni coperta con mezzi propri.			
Margine di struttura secondario			
= [A) Patrimonio Netto + B) Fondi per rischi e oneri + C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato + D) Debiti (oltre l'esercizio successivo)] - [B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.II Crediti (oltre l'esercizio successivo)]	5.088.757,00	5.104.274,00	(0,30) %
E' costituito dalla differenza fra il Capitale Consolidato (Capitale Netto più Debiti a lungo termine) e le immobilizzazioni. Esprime, in valore assoluto, la capacità dell'impresa di coprire con fonti consolidate gli investimenti in immobilizzazioni.			
Indice di copertura secondario			
= [A) Patrimonio Netto + B) Fondi per rischi e oneri + C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato + D) Debiti (oltre l'esercizio successivo)] / [B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.II Crediti (oltre l'esercizio successivo)]	2,07	1,93	7,25 %
E' costituito dal rapporto fra il Capitale Consolidato e le immobilizzazioni nette. Esprime, in valore relativo, la quota di immobilizzazioni coperta con fonti consolidate.			
Capitale circolante netto			
= [A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.I) Rimanenze + Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita + C.II)	4.948.051,00	4.965.152,00	(0,34) %

INDICE	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazioni %
Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti] - [D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti]			
E' costituito dalla differenza fra il Capitale circolante lordo e le passività correnti. Esprime in valore assoluto la capacità dell'impresa di fronteggiare gli impegni a breve con le disponibilità esistenti			
Margine di tesoreria primario			
= [A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita + C.II) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti] - [D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti]	(670.417,00)	(667.816,00)	(0,39) %
E' costituito dalla differenza in valore assoluto fra liquidità immediate e differite e le passività correnti. Esprime la capacità dell'impresa di far fronte agli impegni correnti con le proprie liquidità			
Indice di tesoreria primario			
= [A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita + C.II) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti] / [D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti]	78,94 %	80,82 %	(2,33) %
L'indice misura la capacità dell'azienda di far fronte ai debiti correnti con le liquidità rappresentate da risorse monetarie liquide o da crediti a breve termine			

Situazione economica

Per meglio comprendere il risultato della gestione della società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione del conto economico.

Conto Economico

Voce	Esercizio 2025	%	Esercizio 2024	%	Variaz. assolute	Variaz. %
VALORE DELLA PRODUZIONE	1.698.074	100,00 %	1.853.559	100,00 %	(155.485)	(8,39) %
- Consumi di materie prime	1.936	0,11 %	295.291	15,93 %	(293.355)	(99,34) %
- Spese generali	732.288	43,12 %	683.215	36,86 %	49.073	7,18 %
VALORE AGGIUNTO	963.850	56,76 %	875.053	47,21 %	88.797	10,15 %
- Altri ricavi	1.475.841	86,91 %	1.270.652	68,55 %	205.189	16,15 %
- Costo del personale	231.650	13,64 %	218.445	11,79 %	13.205	6,04 %
MARGINE OPERATIVO LORDO	(743.641)	(43,79) %	(614.044)	(33,13) %	(129.597)	(21,11) %
- Ammortamenti e svalutazioni	358.220	21,10 %	401.011	21,63 %	(42.791)	(10,67) %
RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)	(1.101.861)	(64,89) %	(1.015.055)	(54,76) %	(86.806)	(8,55) %
+ Altri ricavi	1.475.841	86,91 %	1.270.652	68,55 %	205.189	16,15 %
- Oneri diversi di gestione	181.335	10,68 %	96.964	5,23 %	84.371	87,01 %
REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA	192.645	11,34 %	158.633	8,56 %	34.012	21,44 %
+ Proventi finanziari	16.613	0,98 %	39.452	2,13 %	(22.839)	(57,89) %
RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)	209.258	12,32 %	198.085	10,69 %	11.173	5,64 %
+ Oneri finanziari	(124.308)	(7,32) %	(179.871)	(9,70) %	55.563	30,89 %
REDDITO ANTE RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE	84.950	5,00 %	18.214	0,98 %	66.736	366,40 %
REDDITO ANTE IMPOSTE	84.950	5,00 %	18.214	0,98 %	66.736	366,40 %
- Imposte sul reddito dell'esercizio	38.003	2,24 %	15.035	0,81 %	22.968	152,76 %
REDDITO NETTO	46.947	2,76 %	3.179	0,17 %	43.768	1.376,79 %

Principali indicatori della situazione economica

Sulla base della precedente riclassificazione, vengono calcolati i seguenti indicatori di bilancio:

INDICE	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazioni %
R.O.E.			
= 21) Utile (perdita) dell'esercizio / A) Patrimonio netto	0,59 %	0,04 %	1.375,00 %
L'indice misura la redditività del capitale proprio investito nell'impresa			
R.O.I.			
= [[A) Valore della produzione (quota ordinaria) - A.5) Altri ricavi e proventi (quota ordinaria)] - [B) Costi della produzione (quota ordinaria) - B.14) Oneri diversi di gestione (quota ordinaria) - B.10) Ammortamenti e svalutazioni (quota ordinaria)] - [B.10) Ammortamenti e svalutazioni (quota ordinaria)]] / TOT. ATTIVO	(8,45) %	(7,21) %	(17,20) %
L'indice misura la redditività e l'efficienza del capitale investito rispetto all'operatività aziendale caratteristica			
R.O.S.			
= [A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria)] / A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni (quota ordinaria)	81,38 %	27,91 %	191,58 %
L'indice misura la capacità reddituale dell'impresa di generare profitti dalle vendite ovvero il reddito operativo realizzato per ogni unità di ricavo			
R.O.A.			
= [A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria)] / TOT. ATTIVO	1,48 %	1,13 %	30,97 %
L'indice misura la redditività del capitale investito con riferimento al risultato ante gestione finanziaria			
E.B.I.T. NORMALIZZATO			
= [A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria) + C.15) Proventi da partecipazioni (quota ordinaria) + C.16) Altri proventi finanziari (quota ordinaria) + C.17-bis) Utili e perdite su cambi (quota ordinaria) + D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (quota ordinaria)]	209.258,00	198.085,00	5,64 %
E' il margine reddituale che misura il risultato d'esercizio senza tener conto delle componenti straordinarie e degli oneri finanziari. Include il risultato dell'area accessoria e dell'area finanziaria, al netto degli oneri finanziari.			

INDICE	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variazioni %
E.B.I.T. INTEGRALE			
= [A) Valore della produzione - B) Costi della produzione + C.15) Proventi da partecipazioni + C.16) Altri proventi finanziari + C.17-bis) Utili e perdite su cambi + D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	209.258,00	198.085,00	5,64 %
E' il margine reddituale che misura il risultato d'esercizio tenendo conto del risultato dell'area accessoria, dell'area finanziaria (con esclusione degli oneri finanziari) e dell'area straordinaria.			

Informazioni ex art 2428 C.C.

Qui di seguito si vanno ad analizzare in maggiore dettaglio le informazioni così come specificatamente richieste dal disposto dell'art. 2428 del codice civile.

Principali rischi e incertezze a cui è esposta la società

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2428, comma 1 del codice civile si attesta che la società non è esposta a particolari rischi e/o incertezze.

Principali indicatori non finanziari

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2 del codice civile, si attesta che, per l'attività specifica svolta e per una migliore comprensione della situazione della società, dell'andamento e del risultato della gestione, non si ritiene rilevante l'esposizione di indicatori non finanziari.

Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi e per gli effetti di quanto riportato dall'art. 2428, comma 3, punto 1 del codice civile, si attesta che nel corso dell'esercizio non sono state svolte attività di ricerca e sviluppo.

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo delle controllanti

Per quanto riguarda il disposto di cui all'art. 2428, comma 3, punto 2 del codice civile si sottolinea che la società non detiene alcun tipo di rapporto di cui alla presente fattispecie.

Azioni proprie

Ai sensi degli artt. 2435-bis e 2428 del codice civile, si precisa che la società, alla data di chiusura dell'esercizio, non possedeva azioni proprie.

Azioni/quote della società controllante

Si attesta che la società non è soggetta al vincolo di controllo da parte di alcuna società o gruppo societario.

Evoluzione prevedibile della gestione

Ai sensi e per gli effetti di quanto indicato dall'art. 2428, comma 3, punto 6 del codice civile, si segnala che i risultati dei primi mesi dell'esercizio in corso danno segnali di prospettive stazionarie rispetto all'andamento registrato durante l'esercizio appena chiuso.

Uso di strumenti finanziari rilevanti per la valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio

Ai sensi e per gli effetti di quanto indicato dall'art. 2428, comma 3, punto 6-bis del codice civile, si attesta che la società non ha intrapreso particolari politiche di gestione del rischio finanziario, in quanto ritenuto non rilevante nella sua manifestazione in riferimento alla nostra realtà aziendale.

Sedi secondarie

In osservanza di quanto disposto dall'art. 2428 del codice civile, si dà di seguito evidenza delle sedi operative secondarie della società:

Indirizzo	Località
CASTELLO ESTENSE	FERRARA
VIA BARUFFALDI N.22	FERRARA

Conclusioni

Signori Soci, alla luce delle considerazioni svolte nei punti precedenti e di quanto esposto nella nota integrativa, Vi invito:

- ad approvare il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2025 unitamente alla nota integrativa ed alla presente Relazione che lo accompagnano;
- a destinare il risultato d'esercizio in conformità con la proposta formulata nella nota integrativa.

Ferrara, 27/03/2026

L' Amministratore Unico
(Paolo Govoni)

SI.PRO. Agenzia Provinciale per lo Sviluppo S.p.A.

Sede Legale in Castello Estense, Ferrara

Registro Imprese di Ferrara – CF e PI 00243260387

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.

Ai signori soci/azionisti della società SI.PRO. Agenzia Provinciale per lo Sviluppo S.p.A.

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31/12/2025 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle *Norme di comportamento del collegio sindacale* emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

▪ **Attività di vigilanza**

Abbiamo acquisito dall' Amministratore Unico, durante gli incontri svolti 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.

Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti Dott. Grillanda Michele ci ha consegnato la propria relazione datata 10 aprile 2026 contenente un giudizio senza modifica.

Abbiamo preso visione della relazione emessa in data 3 aprile 2026 dall'Avv. Maggi Filippo in qualità di organismo di vigilanza dalla quale non sono emerse criticità rispetto al modello organizzativo adottato.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, 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, dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce *ex art. 2408 c.c.*

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio Sindacale pareri previsti dalla legge.

Nel corso dell'esercizio 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 e non sono pervenute segnalazioni da parte dei creditori pubblici qualificati *ex art. 25-novies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.*

Nello svolgimento dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

Il collegio sindacale prende atto che L'Organo Amministrativo ritiene che la Società abbia la capacità di mantenere il proprio funzionamento.

▪ **Bilancio d'esercizio**

Abbiamo esaminato il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2025, messo a nostra disposizione nei termini di cui all'art 2429 c.c., in merito al quale riferiamo quanto segue.

Non essendo a noi demandato la revisione legale del bilancio, abbiamo vigilato sull'impostazione generale data allo stesso, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti alla predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

GAT  ² 

Per quanto a nostra conoscenza, l'Amministratore Unico, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, c.c.

▪ **Conclusioni**

Considerando anche le risultanze dell'attività svolta dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti contenute nella relazione di revisione del bilancio, il Collegio Sindacale propone all'assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso il 31/12/2025, così come redatto dall' Amministratore Unico.

Il Collegio Sindacale approva all'unanimità.

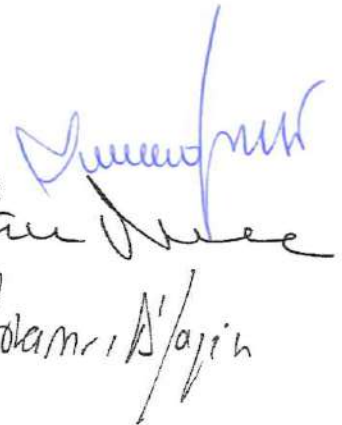
Ferrara, 13 Aprile 2026

Il collegio sindacale

Dott.ssa Susanna Giufiatti

Dott. Ettore Donini

Dott. Giovanni D'Iapico



S.I.PRO. - AGENZIA PROVINCIALE PER LO SVILUPPO S.P.A.

Sede legale: CASTELLO ESTENSE FERRARA (FE)

Iscritta al Registro Imprese della CCIAA DI FERRARA

C.F. e numero iscrizione: 00243260387

Iscritta al R.E.A. n. FE 95057

Capitale Sociale sottoscritto € 5.109.579,55 Interamente versato

Partita IVA: 00243260387

BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31/12/2025

RELAZIONE DEL REVISORE LEGALE

Dott. Michele Grilanda

Agli Azionisti della Società S.I.PRO. - AGENZIA PROVINCIALE PER LO SVILUPPO S.P.A

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Ho svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Società S.I.PRO. - AGENZIA PROVINCIALE PER LO SVILUPPO S.P.A (nel seguito anche la "Società"), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2025, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A mio 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

Ho svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le mie responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione.

Sono indipendente 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.

Ritengo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio.

Responsabilità dell'Amministratore e del Collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

L'Amministratore è responsabile 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.

L'Amministratore è responsabile 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. L'Amministratore utilizza il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbia 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 del Revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I miei 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 mio 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, ho esercitato il giudizio professionale ed ho mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- ho identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; ho definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; ho acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio 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;
- ho 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;
- ho valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dall'Amministratore, inclusa la relativa informativa;
- sono giunto ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte dell'Amministratore 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, sono tenuto a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del mio giudizio. Le mie 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;
- ho 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;
- ho 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, co. 2, lettere e), e-bis) ed e-ter), del d.lgs. 39/10

L'Amministratore della Società S.I.PRO. - AGENZIA PROVINCIALE PER LO SVILUPPO S.P.A è responsabile per la predisposizione della relazione sulla gestione al 31 dicembre 2025, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

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

- esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Società S.I.PRO. - AGENZIA PROVINCIALE PER LO SVILUPPO S.P.A al 31 dicembre 2025;
- esprimere un giudizio sulla conformità della relazione sulla gestione alle norme di legge;
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione.

A mio giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Società al 31 dicembre 2025.

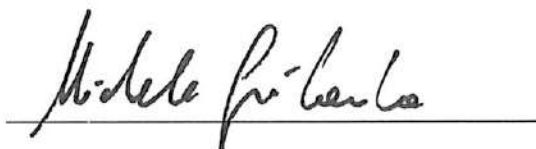
Inoltre, mio giudizio la relazione sulla gestione è redatta in conformità alle norme di legge.

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 ho nulla da riportare.

Ferrara, 10 aprile 2026

Il Revisore legale

Michele Grilanda

A handwritten signature in black ink, reading "Michele Grilanda", is written over a horizontal line.

Presa d'atto con Assemblea dei Soci in data _____

REAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO

EX ART. 6, CO. 4, D.LGS. 175/2016

La Società, in quanto società a controllo pubblico di cui all'art. 2, co.1, lett. m) del d.lgs. 175/2016 (Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica"), è tenuta - ai sensi dell'art. 6, co. 4, d.lgs. cit. - a predisporre annualmente, a chiusura dell'esercizio sociale, e a pubblicare contestualmente al bilancio di esercizio, la relazione sul governo societario, la quale deve contenere:

- A) uno specifico programma di valutazione del rischio aziendale (art. 6, co. 2, d.lgs. cit.);
- B) l'indicazione degli strumenti integrativi di governo societario adottati ai sensi dell'art. 6, co. 3; ovvero delle ragioni della loro mancata adozione (art. 6, co. 5).

Il presente documento è stato predisposto tenendo conto dei modelli operativi già utilizzati e delle Linee Guida elaborate dal CNDCEC (Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili) pubblicate nel marzo 2019, relative al citato adempimento.

A. PROGRAMMA DI VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE EX ART.6, CO.2 D.LGS., 175/2016.

Ai sensi dell'art. 6, co. 2 del d.lgs. 175/2016:

“Le società a controllo pubblico predispongono specifici programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale e ne informano l'assemblea nell'ambito della relazione di cui al comma 4”.

Ai sensi del successivo art. 14:

“Qualora emergano nell'ambito dei programmi di valutazione del rischio di cui all'articolo 6, comma 2, uno o più indicatori di crisi aziendale, l'Organo Amministrativo della società a controllo pubblico adotta senza indugio i provvedimenti necessari al fine di prevenire l'aggravamento della crisi, di correggerne gli effetti ed eliminarne le cause, attraverso un idoneo piano di risanamento [co.2].

Quando si determini la situazione di cui al comma 2, la mancata adozione di provvedimenti adeguati, da parte dell'Organo Amministrativo, costituisce grave irregolarità, ai sensi dell'articolo 2409 del codice civile [co.3].

Non costituisce provvedimento adeguato, ai sensi dei commi 1 e 2, la previsione di un ripianamento in concomitanza a un aumento di capitale o ad un trasferimento straordinario di partecipazioni o al rilascio di garanzie o in qualsiasi altra forma giuridica, a meno che tale intervento sia accompagnato da un piano di ristrutturazione aziendale, dal quale risulti comprovata la sussistenza di concrete prospettive di recupero dell'equilibrio economico delle attività svolte, approvato ai sensi del comma 2, anche in deroga al comma 5 [co.4].

Le amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, non possono, salvo quanto previsto dagli articoli 2447 e 2482-ter del codice civile, sottoscrivere aumenti di capitale, effettuare trasferimenti straordinari, aperture di credito, né rilasciare garanzie a favore delle società partecipate, con esclusione delle società quotate e degli istituti di credito, che abbiano registrato, per tre esercizi consecutivi, perdite di esercizio ovvero che abbiano utilizzato riserve disponibili per il ripianamento di perdite anche infra annuali. Sono in ogni caso consentiti i trasferimenti straordinari alle società di cui al primo periodo, a fronte di convenzioni, contratti di servizio o di programma relativi allo svolgimento di servizi di pubblico interesse ovvero alla realizzazione di investimenti, purché le misure indicate siano contemplate in un piano di risanamento, approvato dall'Autorità di regolazione di settore ove esistente e comunicato alla Corte di conti con le modalità di cui all'articolo 5, che contempli il raggiungimento dell'equilibrio finanziario entro tre anni. Al fine di salvaguardare la continuità nella prestazione di servizi di pubblico interesse, a fronte di gravi pericoli per la sicurezza pubblica, l'ordine pubblico e la sanità, su richiesta dell'amministrazione interessata, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, adottato su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con gli altri Ministri competenti e soggetto a registrazione della Corte dei conti, possono essere autorizzati gli interventi di cui al primo periodo del presente comma [co. 5]”.

In conformità alle richiamate disposizioni normative, l'Organo Amministrativo della Società ha predisposto le misure di valutazione del rischio di crisi aziendale, in continuità con le determinazioni del precedente Organo Amministrativo, che rimarranno in vigore sino a diversa successiva deliberazione, che potrà aggiornarlo e implementarlo in ragione delle mutate dimensioni e complessità delle attività della Società.

1. DEFINIZIONI.

1.1. Continuità aziendale

Il principio di continuità aziendale è richiamato dall'art. 2423-bis, cod. civ. che, in tema di principi di redazione del bilancio, al co. 1, n. 1, recita: *“la valutazione delle voci deve essere fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività”*.

La nozione di continuità aziendale indica la capacità dell'azienda di conseguire risultati positivi e generare correlati flussi finanziari nel tempo.

Si tratta del presupposto affinché l'azienda operi e possa continuare a operare nel prevedibile futuro come azienda in funzionamento e creare valore, il che implica il mantenimento di un equilibrio economico-finanziario.

L'azienda, nella prospettiva della continuazione dell'attività, costituisce - come indicato nell'OIC 11 (§ 22), *“un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, relativo a un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio”*.

Nei casi in cui, a seguito di tale valutazione prospettica, siano identificate significative incertezze in merito a tale capacità, nella nota integrativa dovranno essere chiaramente fornite le informazioni relative ai fattori di rischio, alle assunzioni effettuate e alle incertezze identificate, nonché ai piani aziendali futuri per far fronte a tali rischi e incertezze. Dovranno inoltre essere esplicitate le ragioni che qualificano come significative le incertezze esposte e le ricadute che esse possono avere sulla continuità aziendale”.

1.2. Crisi

L'art. 2, lett. c) della legge 19 ottobre 2017, n. 155 (Delega al Governo per la riforma delle discipline della crisi d'impresa e dell'insolvenza) definisce lo stato di crisi (dell'impresa) come *“probabilità di futura insolvenza, anche tenendo conto delle elaborazioni della scienza aziendalistica”*; insolvenza a sua volta intesa – ex art. 5, R.D. 16 marzo 1942, n. 267 – come la situazione che *“si manifesta con inadempimenti od altri fatti esteriori, i quali dimostrino che il debitore non è più in grado di soddisfare regolarmente le proprie obbligazioni”* (definizione confermata nel decreto legislativo 12 gennaio 2019, n. 14, recante “Codice della crisi di impresa e dell'insolvenza in attuazione della legge 19 ottobre 2017, n. 155”, il quale all'art. 2, co. 1, lett. a) definisce la “crisi” come *“lo stato di difficoltà economico-finanziaria che rende probabile l'insolvenza del debitore e che per le imprese si manifesta come inadeguatezza dei flussi di cassa prospettici a far fronte regolarmente alle obbligazioni pianificate”*.

Il tal senso, la crisi può manifestarsi con caratteristiche diverse, assumendo i connotati di una:

- crisi finanziaria, allorché l'azienda – pur economicamente sana – risenta di uno squilibrio finanziario e quindi abbia difficoltà a far fronte con regolarità alle proprie posizioni debitorie. Secondo il documento OIC 19, Debiti, (Appendice A), *“la situazione di difficoltà finanziaria è dovuta al fatto che il debitore non ha, né riesce a procurarsi, i mezzi finanziari adeguati, per quantità e qualità, a soddisfare le esigenze della gestione e le connesse obbligazioni di pagamento”*;
- crisi economica, allorché l'azienda non sia in grado, attraverso la gestione operativa, di remunerare congruamente i fattori produttivi impiegati.

2. STRUMENTI PER LA VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI

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

- analisi di indici e margini di bilancio;
- analisi prospettica attraverso indicatori;

2.1. Analisi di indici e margini di bilancio.

L'analisi di bilancio si focalizza sulla:

- solidità: l'analisi è indirizzata ad apprezzare la relazione fra le diverse fonti di finanziamento e la corrispondenza tra la durata degli impieghi e delle fonti;
- liquidità: l'analisi ha ad oggetto la capacità dell'azienda di far fronte ai pagamenti a breve con la liquidità creata dalle attività di gestione a breve termine;
- redditività: l'analisi verifica la capacità dell'azienda di generare un reddito capace di coprire l'insieme dei costi aziendali nonché, eventualmente, remunerare del capitale.

Tali analisi vengono condotte considerando un arco di tempo storico quadriennale (e quindi l'esercizio corrente e i tre precedenti), sulla base degli indici e margini di bilancio di seguito indicati.

Gli indicatori di seguito riportati sono stati valutati razionalmente in base alla loro rilevanza oggettiva.

L'Organo Amministrativo ha adottato gli indici più idonei a definire la situazione aziendale, in ragione delle caratteristiche di settore e aziendali, nonché dell'area di attività tali da permettere un tempestivo intervento al manifestarsi del rischio di insolvenza.

Si è proceduto con un approccio che tiene conto del settore in cui opera la Società e ci si è agganciati alla storicità e al consolidamento dei risultati ottenuti nell'ambito dello sviluppo dell'attività nell'arco temporale considerato.

La Società ha, infatti, sempre operato con ottenimento di risultati sempre positivi e buone performance operative.

La “soglia di attenzione” deve intendersi come una situazione di superamento dei parametri fisiologici di normale andamento, tale da ingenerare un potenziale rischio di compromissione in prospettiva dell'equilibrio economico, finanziario o patrimoniale della Società meritevole quindi di approfondimento.

Per tali indicatori si possono estrapolare valori di riferimento estremamente prudenti e valutare limiti di tolleranza, superati i quali l'Organo Amministrativo deve comunque attivarsi, così da conseguire il risultato di una gestione tempestiva della fase di pre-crisi.

Elenco indicatori
Margini
Margine di tesoreria
Margine di struttura primario
Margine di struttura secondario
Margine di disponibilità
Indici
Indice di liquidità
Indice di disponibilità
Indice di copertura delle immobilizzazioni
Indipendenza finanziaria

Leverage
Margini
Margine operativo lordo (MOL)
Risultato operativo (EBIT)
Indici
Return on Equity (ROE)
Return on Investment (ROI)
Return on sales (ROS)
Altri indici e indicatori
Indice di rotazione del capitale investito (ROT)
Flusso di cassa della gestione caratteristica prima delle variazioni del CCN
Flusso di cassa della gestione caratteristica dopo delle variazioni del CCN
Rapporto tra PFN e EBITDA
Rapporto D/E (<i>Debit/Equity</i>)
Rapporto oneri finanziari su MOL

2.2. Altri strumenti di valutazione.

Altri strumenti di valutazione sono stati sinteticamente e significativamente trattati nella Relazione sulla Gestione relativa al Bilancio al 31/12/2025.

3. MONITORAGGIO PERIODICO.

L'Organo Amministrativo provvederà ad effettuare con cadenza periodica un'apposita verifica avente a oggetto le attività di monitoraggio dei rischi in applicazione di quanto stabilito nel presente Programma.

Detta attività di monitoraggio è realizzata anche in adempimento di quanto prescritto ex art. 147-*quater* del TUEL, a mente del quale, tra l'altro:

“L'ente locale definisce, secondo la propria autonomia organizzativa, un sistema di controlli sulle società non quotate, partecipate dallo stesso ente locale. Tali controlli sono esercitati dalle strutture proprie dell'ente locale, che ne sono responsabili (c. 1).

Per l'attuazione di quanto previsto al comma 1 del presente articolo, l'amministrazione definisce preventivamente, in riferimento all'articolo 170, comma 6, gli obiettivi gestionali a cui deve tendere la società partecipata, secondo parametri qualitativi e quantitativi, e organizza un idoneo sistema informativo finalizzato a rilevare i rapporti finanziari tra l'ente proprietario e la società, la situazione contabile, gestionale e organizzativa della società, i contratti di servizio, la qualità dei servizi, il rispetto delle norme di legge sui vincoli di finanza pubblica (c. 2).

Sulla base delle informazioni di cui al comma 2, l'ente locale effettua il monitoraggio periodico sull'andamento delle società non quotate partecipate, analizza gli scostamenti rispetto agli obiettivi assegnati e individua le opportune azioni correttive, anche in riferimento a possibili squilibri economico-finanziari rilevanti per il bilancio dell'ente (c. 3).

I risultati complessivi della gestione dell'ente locale e delle aziende non quotate partecipate sono rilevati mediante bilancio consolidato, secondo la competenza economica, predisposto secondo le modalità previste dal decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118, e successive modificazioni (c. 4).

Le disposizioni del presente articolo si applicano, in fase di prima applicazione, agli enti locali con popolazione superiore a 100.000 abitanti, per l'anno 2014 agli enti locali con popolazione superiore a 50.000 abitanti e, a decorrere dall'anno 2015, agli enti locali con popolazione superiore a 15.000 abitanti, ad eccezione del comma 4, che si applica a tutti gli enti locali a decorrere dall'anno 2015, secondo le disposizioni recate dal decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118. Le disposizioni del presente articolo non si applicano alle società quotate e a quelle da esse controllate ai sensi dell'articolo 2359 del codice civile. A tal fine, per società quotate partecipate dagli enti di cui al presente articolo si intendono le società emittenti strumenti finanziari quotati in mercati regolamentati (c. 2)”.

Le attività sopra menzionate saranno portate a conoscenza dell'assemblea nell'ambito della Relazione sul governo societario riferita al relativo esercizio.

In presenza di elementi sintomatici dell'esistenza di un rischio di crisi, l'Organo Amministrativo è tenuto a convocare senza indugio l'assemblea dei soci per verificare se risulti integrata la fattispecie di cui all'art. 14, co. 2, d.lgs. 175/2016 e per esprimere una valutazione sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale della Società.

L'Organo Amministrativo che rilevi uno o più profili di rischio di crisi aziendale in relazione agli indicatori considerati formulerà gli indirizzi per la redazione di idoneo piano di risanamento recante

i provvedimenti necessari a prevenire l'aggravamento della crisi, correggerne gli effetti ed eliminarne le cause ai sensi dell'art. 14, co. 2, d.lgs. 175/2016.

B. RELAZIONE SU MONITORAGGIO E VERIFICA DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE AL 31/12/2025

In adempimento alle procedure di valutazione del rischio adottate dall'Organo Amministrativo si è proceduto all'attività di monitoraggio e di verifica del rischio aziendale le cui risultanze, con riferimento alla data del 31/12/2025, sono di seguito evidenziate.

1. La Società

Sipro nasce nel 1975 con il nome di Società Interventi Produttivi, con il compito di studiare, assumere e promuovere iniziative finalizzate a favorire insediamenti produttivi nella zona di Ostellato attraverso l'acquisizione e l'urbanizzazione di aree industriali ed artigianali e la predisposizione di studi e ricerche per valorizzare le risorse del territorio del Basso Ferrarese.

Nel 1986 Sipro modifica parzialmente lo statuto per estendere il suo scopo sociale ed assumere una connotazione territoriale più ampia, rivolta anche al Comune di Ferrara, che entra a fare parte della compagine sociale, e che viene interessato da interventi di urbanizzazione a Mizzana, nella zona a ridosso dell'uscita autostradale A13 - Ferrara Nord.

Nel 1999 SIPRO coinvolgendo la totalità dei Comuni della Provincia di Ferrara si trasforma in Agenzia Provinciale per lo Sviluppo, con il compito di agire sull'intero territorio provinciale. Grazie ai positivi risultati conseguiti in qualità di soggetto attuatore delle misure dell'Obiettivo 2, Sipro diventa anche soggetto attuatore del Programma Speciale d'Area Basso Ferrarese e Soggetto Responsabile del Patto Territoriale per Ferrara.

A partire dal 2001, diviene l'interlocutore privilegiato delle amministrazioni locali e della Provincia di Ferrara per la gestione di Programmi comunitari quali l'Obiettivo 2 e la progettazione di interventi integrati finanziati con fondi locali e comunitari, come il piano integrato di marketing territoriale per la provincia di Ferrara.

Nel 2010 integra la sua mission come soggetto responsabile delle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate, ed è particolarmente attivo nella cooperazione con partner di tutta Europa in progetti di cooperazione transnazionale.

Ad oggi il mandato dei Soci orienta le attività di Sipro principalmente in tre ambiti:

- attrattività
- promozione fondi europei, nazionali e regionali
- promozione del sistema territoriale

Obiettivi:

- promuovere lo sviluppo sostenibile realizzando aree industriali con infrastrutture avanzate dal punto di vista ambientale, energetico e tecnologico;
- ridurre il consumo del territorio attraverso la concentrazione dei poli industriali ed il recupero di siti dismessi;
- attrarre investimenti dall'esterno per la creazione di nuovi insediamenti industriali ed artigianali che possano creare occupazione di qualità;
- sostenere le attività presenti sul territorio attraverso la creazione di reti di imprese per la realizzazione di progetti congiunti di sviluppo;
- dialogare con tutti i soggetti locali per l'individuazione dei vantaggi per le imprese che si insediano;
- individuare canali di finanziamento (europei, nazionali, regionali) per la realizzazione di interventi a ricaduta locale.

Il sistema di regole che sovrintende l'attività di governo della società è riconducibile alla definizione di *corporate governance* ossia un sistema di regole gestionali rivolte al soddisfacimento delle condizioni di equilibrio generale e particolare della società, **garantendo lo svolgimento di un'attività di controllo sul grado di raggiungimento dei risultati rispetto agli obiettivi prefissati.**

Il modello organizzativo adottato consente:

- a) di realizzare un sistema di coordinamento dell'attività dei Soci Enti Pubblici Territoriali sviluppando economie di controllo e di coordinamento;
- b) di raggiungere economia ed efficacia di informazioni;
- c) di agevolare le operazioni di diffusione di cultura imprenditoriale;
- d) di fornire servizi alle Amministrazioni Comunali indirizzandole nelle decisioni strategiche;
- e) di disporre di uno strumento societario che, in quanto dotato di proprio patrimonio, possa ricorrere al sistema bancario non solo per le proprie necessità di finanziamento, ma soprattutto a sostegno delle iniziative di sviluppo economico.

Sipro impronta la propria attività ai principi di corretta gestione societaria, fondata sull'adeguatezza dei propri assetti e della struttura operativa al fine di esercitare compiutamente l'attività demandata dagli Enti Soci.

Sipro Spa ha come oggetto sociale l'attuazione delle linee di pianificazione e di programmazione economica degli Enti Locali ferraresi, operando nell'ambito delle scelte degli Enti Locali e di quelle regionali.

Essa persegue finalità di interesse generale consistenti in particolare nel creare un ambiente idoneo alla creazione di nuove fonti di occupazione e di reddito.

In tale ambito essa provvede a studiare, promuovere ed attuare iniziative finalizzate a favorire l'incremento degli insediamenti produttivi nell'intero territorio provinciale, anche assumendo la gestione d'interventi sostenuti da fondi comunitari, nazionali, regionali e locali.

La Società potrà essere destinataria di specifici incarichi d'assistenza tecnica agli Enti Locali ferraresi per lo sviluppo delle attività produttive, per agevolare le procedure d'insediamento di nuove unità locali, per arricchire la dotazione infrastrutturale dei territori interessati, per aumentare le possibilità d'accesso a fondi comunitari, nazionali e regionali destinati allo sviluppo locale.

In considerazione delle previsioni del proprio oggetto sociale, Sipro rispetta i limiti predefiniti dalle deliberazioni adottate dagli Enti Locali soci relativamente alla propria attività.

2. La compagine sociale.

Al 31.12.2025 la compagine sociale di Sipro Spa è così costituita:

Denominazione	N. Azioni	Valore Nominale	%
Banca Monte dei Paschi di Siena Spa	4.327	223.489,55	4,37%
Bper Banca Spa	16.223	837.917,95	16,40%
C.C.I.A.A. Ferrara e Ravenna	2.205	113.888,25	2,23%
Credito Emiliano S.p.A.	4.226	218.272,90	4,27%
Comune di Argenta	412	21.279,80	0,42%
Comune di Bondeno	250	12.912,50	0,25%
Comune di Cento	500	25.825,00	0,51%
Comune di Codigoro	473	24.430,45	0,48%
Comune di Comacchio	875	45.193,75	0,88%
Comune di Copparo	458	23.655,70	0,46%
Comune di Fiscaglia	543	28.045,95	0,55%
Comune di Goro (Fe)	65	3.357,25	0,07%
Comune di Jolanda di Savoia	175	9.038,75	0,18%
Comune di Lagosanto	182	9.400,30	0,18%
Comune di Masi Torello	66	3.408,90	0,07%
Comune di Mesola	154	7.954,10	0,16%
Comune di Ostellato	519	26.806,35	0,52%
Comune di Poggio Renatico	936	48.344,40	0,95%
Comune di Portomaggiore	356	18.387,40	0,36%
Comune di Riva del Po	159	8.212,35	0,16%
Comune di Terre del Reno	61	3.150,65	0,06%
Comune di Tresignana	220	11.363,00	0,22%
Comune di Vigarano Mainarda	38	1.962,70	0,04%
Comune di Voghiera	168	8.677,20	0,17%
Ferrara Tua S.P.A.	48.250	2.492.112,50	48,77%
Provincia di Ferrara	17.086	882.491,90	17,27%
TOTALE	98.927	5.109.579,55	100,00%

3. Organo Amministrativo

L'Organo Amministrativo è costituito da un amministratore unico.

L'amministratore Unico è Paolo Govoni, nominato con delibera assembleare in data 30/04/2025, e rimarrà in carica sino all'approvazione del bilancio 31/12/2027.

4. Organo di controllo – Revisore.

L'organo di controllo è costituito da un collegio sindacale nominato con delibera assembleare in data 30/04/2025 e rimarrà in carica sino all'approvazione del bilancio al 31.12.2027.

Ad oggi il Collegio Sindacale è composto da 3 sindaci effettivi ed 1 sindaco supplente in quando il dott. Mattia Mantovani si è dimesso in data 31/12/2025; nella convocazione dell'assemblea di approvazione del bilancio 2025 sarà prevista la nomina di un nuovo sindaco supplente.

Alla data di redazione della presente Relazione il Collegio Sindacale risulta così composto:

- Susanna Giuriatti (Presidente)
- Ettore Donini (Sindaco Effettivo)
- Giovanni D'Iapico (Sindaco Effettivo)
- Chiara Pizzi (Sindaco Supplente)

La revisione è stata affidata al Revisore Michele Grilanda in data 17/02/2025 e fino all'approvazione del bilancio al 31/12/2026.

5. Organismo di Vigilanza.

La Società ha adottato il modello 231/2001 dal 2010; dalla prima adozione il modello ha subito diverse revisioni ed aggiornamenti.

L'Organismo di Vigilanza è monocratico e attualmente è l'avv. Filippo Maggi nominato in data 28/03/2024 fino al 31/03/2027.

6. Il personale.

La situazione del personale occupato alla data del 31.12.2025 è la seguente:

Dipendenti	numero
Impiegati	4
Totale Dipendenti	4

La governance di Sipro Spa in base alla normativa applicabile è articolata come segue:

- Assemblea dei Soci;
- Amministratore Unico;
- Collegio Sindacale
- Revisore;
- Organismo di Vigilanza;
- Responsabile per la prevenzione della corruzione e per la trasparenza.
- DPO

7. Valutazione del rischio di crisi aziendale al 31.12.2025.

La Società ha condotto la misurazione del rischio di crisi aziendale utilizzando gli strumenti di valutazione indicati nella presente Relazione elaborati ai sensi dell'art. 6, co. 2, d.lgs. 175/2016 e verificando l'eventuale sussistenza di profili di rischio di crisi aziendale, secondo quanto di seguito indicato.

7.1. Analisi di bilancio

L'analisi di bilancio si è articolata nelle seguenti fasi:

- raccolta delle informazioni ricavabili dai bilanci, dalle analisi di settore e da ogni altra fonte significativa;
- riclassificazione dello stato patrimoniale e del conto economico;
- elaborazione di strumenti per la valutazione dei margini, degli indici, dei flussi;
- comparazione dei dati relativi all'esercizio corrente e ai tre precedenti;
- formulazione di un giudizio sui risultati ottenuti.

7.1.1. Esame degli indici e dei margini significativi

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

Indicatori	Anno 2025 (anno corrente)	Anno 2024	Anno 2023	Anno 2022
Stato Patrimoniale				
Margini				
Margine di tesoreria	(670.417)	(667.816)	(1.041.520)	(1.481.596)
Margine di struttura primario	3.165.489	2.394.846	1.991.262	1.338.967
Margine di struttura secondario	5.088.757	5.104.274	5.012.646	4.641.346
Margine di disponibilità	4.948.051	4.965.152	4.871.743	4.489.275
Indici				
Indice di liquidità	28,34%	28,36%	34,29%	29,94%
Indice di disponibilità	255,45%	242,58%	240,54%	233,44%
Indice di copertura delle immobilizzazioni	161,61%	140,05%	133,79%	121,26%
Indipendenza finanziaria	60,84%	56,02%	54,86%	53,40%
Leverage	0,64%	0,79%	0,82%	0,87%
Conto Economico				
Margini				
Margine operativo lordo (MOL)	(743.641)	(614.044)	(656.344)	(681.355)
Risultato operativo (EBIT)	209.258	198.085	510.442	201.259
Indici				
Return on Equity (ROE)	0,59%	0,04%	3,12%	0,64%
Return on Investment (ROI)	(8,45)%	(7,21)%	(7,38)%	(7,61)%
Return on sales (ROS)	81,38%	27,91%	86,03%	18,18%
Indice di rotazione del capitale investito (ROT)	1,82%	4,04%	4,08%	7,74%

Altri indici e indicatori				
Flusso di cassa della gestione caratteristica prima delle variazioni del CCN	628.659	580.822	937.323	637.973
Flusso di cassa della gestione caratteristica dopo delle variazioni del CCN	603.613	261.718	763.139	1.266.711
Rapporto tra PFN e EBITDA	1,51%	3,06%	3,00%	3,51%
Rapporto D/E (<i>Debit/Equity</i>)	0,26%	0,36%	0,40%	0,45%
Rapporto oneri finanziari su MOL	16,72%	29,29%	23,00%	17,57%

Legenda di alcuni indicatori:

EBITDA (o MOL) = ricavi A1 al netto di B6 – B7 – B8 – B9

EBIT = A – B + C15 + C16 + D18 – D19

PFN = Debiti finanziari a breve e lungo termine al netto delle disponibilità finanziarie immediate (cassa e banca)

7.1.2. Valutazione dei risultati.

I risultati sono coerenti con le aspettative della programmazione attuata.

8. Conclusioni.

I risultati dell'attività di monitoraggio condotta in funzione degli adempimenti prescritti ex art. 6, c. 2 e 14, c. 2, 3, 4, 5 del D. Lgs. 175/2016 inducono l'Organo Amministrativo a ritenere che il rischio di crisi aziendale relativo alla Società sia complessivamente da escludere.

C. STRUMENTI INTEGRATIVI DI GOVERNO SOCIETARIO.

Ai sensi dell'art. 6, c. 3 del D. Lgs. 175/2016:

“Fatte salve le funzioni degli organi di controllo previsti a norma di legge e di statuto, le società a controllo pubblico valutano l’opportunità di integrare, in considerazione delle dimensioni e delle caratteristiche organizzative nonché dell’attività svolta, gli strumenti di governo societario con i seguenti:

- a) regolamenti interni volti a garantire la conformità dell’attività della società alle norme di tutela della concorrenza, comprese quelle in materia di concorrenza sleale, nonché alle norme di tutela della proprietà industriale o intellettuale;*
- b) un ufficio di controllo interno strutturato secondo criteri di adeguatezza rispetto alla dimensione e alla complessità dell’impresa sociale, che collabora con l’organo di controllo statutario, riscontrando tempestivamente le richieste da questo provenienti, e trasmette periodicamente all’organo di controllo statutario relazioni sulla regolarità e l’efficienza della gestione;*
- c) codici di condotta propri, o adesione ai codici di condotta collettivi aventi a oggetto la disciplina dei comportamenti imprenditoriali nei confronti di consumatori, utenti, dipendenti e collaboratori, nonché altri portatori di legittimi interessi coinvolti nell’attività della società;*
- d) programmi di responsabilità sociale dell’impresa, in conformità alle raccomandazioni della Commissione dell’Unione Europea”.*

In base al c. 4:

“Gli strumenti eventualmente adottati ai sensi del comma 3 sono indicati nella relazione sul governo societario che le società controllate predispongono annualmente, a chiusura dell’esercizio sociale e pubblicano contestualmente al bilancio di esercizio”.

In base al c. 5:

“Qualora le società a controllo pubblico non integrino gli strumenti di governo societario con quelli di cui al comma 3, danno conto delle ragioni all’interno della relazione di cui al comma 4”.

La società Sipro Spa in ottemperanza al dettato normativo ha adottato strumenti integrativi di governo societario, i quali vengono di seguito elencati:

Riferimenti normativi	Oggetto	Strumenti adottati	Motivi della mancata integrazione
Art. 6, c. 3 lett. a)	Regolamenti interni	La Società ha adottato: - regolamento acquisti in economia;	

		- regolamento per il conferimento degli incarichi di collaborazione e consulenza; - regolamento per il reclutamento del personale	
Art. 6, c. 3 lett. b)	Ufficio di controllo		La Società in considerazione delle dimensioni della struttura organizzativa e dell'attività svolta, non si è dotata ad oggi di una struttura di <i>internal audit</i>
Art. 6, c. 3 lett. c)	Codice di condotta	La Società ha adottato: - Modello di organizzazione e gestione ex D. Lgs. 231/2001; - Codice Etico; - Piano di prevenzione della corruzione e della trasparenza ex L. 190/2012	Non si ritiene necessario adottare ulteriori strumenti integrativi
Art. 6, c. 3 lett. d)	Programmi di responsabilità sociale		Tale attività è subordinata alle disponibilità di bilancio e potrà essere attivata in accordo con i Soci pubblici

Codice Etico ex d.lgs. 231/2001

Sipro ha adottato il modello di cui al D.Lgs. 231/2001.

L'adozione e l'efficace attuazione del modello rappresenta non solo uno strumento di prevenzione di eventuali reati, ma migliora, in quanto insieme di regole cui gli esponenti aziendali sono tenuti ad uniformarsi, la corporate governance di Sipro Spa.

Scopo del modello è la costruzione di un sistema strutturato e organico di procedure e di attività di controllo, da svolgersi anche e principalmente in via preventiva e tale da non potere essere violato se non eludendone fraudolentemente le disposizioni.

Data la natura delle società pubbliche, in tale ambito il modello di cui al D.Lgs. 231/2001 - tipicamente privatistico - deve essere implementato estendendone l'ambito di applicazione non solo ai reati contro la pubblica amministrazione previsti dal medesimo D.Lgs. 231/2001, ma anche ai fini del conseguimento degli obiettivi previsti nella L. 190/2012.

Lo sviluppo del modello di organizzazione e gestione, adeguato a prevenire il rischio di illeciti, è attuato con riferimento alle problematiche e alle modalità gestionali specifiche della Società, secondo le fasi seguenti:

- a) Identificazione dei rischi e dei processi sensibili;
- b) Individuazione delle iniziative necessarie ai fini del miglioramento e dell'adeguamento del sistema di controllo interno e dei requisiti organizzativi essenziali alla luce dei principi della separazione delle funzioni e della definizione di poteri autorizzativi coerenti con le responsabilità assegnate;
- c) Definizione delle procedure decisionali e gestionali;
- d) Individuazione di nuovi reati presupposto e recepimento della normativa relativa al 'whistleblowing' con la creazione di un'apposita procedura per la gestione delle segnalazioni e l'attivazione di una piattaforma informatica per l'invio delle stesse.

Sono conseguentemente stati predisposti:

- Il Codice Etico, che fissa le linee di orientamento generali e i principi cui l'operatività della società si ispira costantemente;
- Il Modello di Organizzazione e Gestione, specificamente diretto alla prevenzione dei reati previsti dal D.Lgs. 231/2001, fondato sui protocolli, procedure tese a disciplinare in dettaglio le modalità operative nei settori "sensibili", e su un sistema di deleghe di funzioni e di procure che assicuri una chiara e trasparente rappresentazione del processo di formazione e di attuazione delle decisioni;
- L'Organismo di Vigilanza (O.d.V.) con il compito di vigilare sul funzionamento e sull'osservanza del Modello e di assicurarne l'aggiornamento.

Il Codice Etico rappresenta un veicolo di sensibilizzazione di tutti coloro che agiscono in nome e per conto della società, affinché, conformando costantemente il loro operare alle prescrizioni previste, orientino i loro comportamenti al rispetto della legge e dei principi di correttezza e trasparenza.

Anticorruzione e trasparenza

Sipro è tenuta all'applicazione della vigente normativa in materia di anticorruzione e trasparenza, limitatamente alle sue attività di pubblico interesse disciplinate dal diritto nazionale o dell'Unione europea, salvo sopravvenute modifiche normative.

La trasparenza dell'attività amministrativa costituisce principio generale in materia di anticorruzione ed è assicurata mediante la pubblicazione, nel sito web istituzionale di Sipro, delle informazioni previste dalla legge, secondo criteri di facile accessibilità, completezza e semplicità di consultazione,

nel rispetto delle disposizioni in materia di segreto di Stato, di segreto d'ufficio e di protezione dei dati personali.

Procedure interne per conferimento di incarichi e contratti

I Regolamenti aziendali sono adottati in applicazione dei principi di legalità, economicità, efficacia, efficienza, trasparenza e pubblicità e ad oggi sono in fase di ulteriori aggiornamenti.

Disciplinano, integrano ed interpretano la rigorosa applicazione della normativa (comunitaria, nazionale e regionale), legislativa e regolamentare, sia in riferimento alle disposizioni vigenti sia a quelle eventualmente disposte in ogni tempo con esplicito riferimento alla specifica fattispecie societaria.

Sipro Spa può conferire incarichi individuali per esigenze cui non può fare fronte con il proprio Organo Amministrativo e/o proprio personale dipendente e/o personale distaccato. Detta circostanza è il presupposto della assegnazione a terzi. Opera nel rispetto dei principi di efficienza ed efficacia economica. Viene disciplinato il conferimento di incarichi aventi ad oggetto prestazioni di tipo intellettuale da parte di soggetti prestatori in forma di contratti di lavoro autonomo. Salvo quanto previsto per il conferimento di incarichi in via diretta, gli incarichi sono generalmente affidati con il criterio delle procedure comparative.

Acquisto di beni, servizi e forniture da soggetti terzi: per le varie tipologie di procedure di affidamento si fa riferimento a quanto disposto dal D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 – Codice dei contratti pubblici - e dalla normativa integrativa e/o modificativa, da ogni altra disposizione legislativa e regolamentare in materia (nazionale, comunitaria, regionale), oltre alle specifiche Linee guida disposte dall'Autorità Nazionale Anticorruzione.

Regolamento interno per la disciplina delle procedure di ricerca, selezione e inserimento del personale

Il Regolamento individua i principi, le regole e le modalità procedurali generali cui Sipro deve attenersi nella ricerca, selezione ed inserimento di personale nel rispetto dello Statuto.

L'atto è adottato ai sensi dell'art. 18, comma 2 del D.L. 25 giugno 2008, n. 112, convertito con L. 6 agosto 2008, n. 133, nel rispetto dei principi, anche di derivazione comunitaria, di trasparenza, pubblicità e imparzialità, dettando norme in via di autolimitazione nel rispetto dei principi di cui all'art. 35, comma 3, del D.Lgs. 30 marzo 2001, n. 165.

A prescindere da ogni eventuale vincolo comunque sancito, Sipro Spa persegue l'obiettivo di razionalizzazione delle spese di personale, degli oneri contrattuali e delle altre voci di natura retributiva e indennitaria, in coerenza con le proprie esigenze organizzative (e quindi compatibilmente con le stesse), scegliendo tra le varie opzioni funzionalmente attivabili quella più coerente rispetto al suindicato obiettivo.

L'assunzione del personale per la copertura delle qualifiche professionali previste dall'organizzazione della società avviene, salvo i casi espressamente previsti, per procedura ad evidenza pubblica con selezione per titoli ed esami mediante lo svolgimento di prove volte all'accertamento della professionalità richiesta.

Sipro Spa garantisce pari opportunità nell'accesso all'impiego, senza discriminazione alcuna per ragioni di sesso, di appartenenza, di opinioni, orientamenti e condizioni personali e sociali nel rispetto della normativa vigente e, in particolare, del Codice delle Pari Opportunità.

La società fa riferimento alla formazione professionale continua come scelta qualificante della politica delle risorse umane, compatibilmente con le risorse economiche annuali previste a budget.