S.I.TO S.p.A.

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020

Relazione della Società di Revisione indipendente

Ria
Grant Thornton

Relazione della societa' di revisione indipendente

ai sensi dell'art. 14 del d.lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Ria Grant Thornton S.p.A.
Corso Giacomo Matteotti 32/A
10122 Torino

T +39 011 454 65 44
F +39 011 454 65 49

Agli Azionisti della
S.I.TO S.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Società S.I.TO S.p.A. (la Società) costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2020, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2020, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

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

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

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

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio

CERTIFICAZIONE DI SISTEMA QUALITÀ
DNV·GL
ISO 9001

d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

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

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

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Ria
Grant Thornton

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

Gli amministratori della S.I.TO S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della S.I.TO S.p.A. al 31 dicembre 2020, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della S.I.TO S.p.A. al 31 dicembre 2020 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della S.I.TO S.p.A. al 31 dicembre 2020 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

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

Torino, 14 giugno 2021

Ria Grant Thornton S.p.A.

Gianluca Coluccio

(Socio)

S.I.TO SPA

Sede in ORBASSANO (TO) - PRIMA STRADA n. 2
Capitale sociale Euro 5.170.000 i.v.
Numero di Iscrizione al Registro delle Imprese di TO e codice fiscale 03717710010
N. REA 00578220 di TO
****

Relazione sulla Gestione del bilancio al 31/12/2020

Signori Azionisti/Soci,
Vi diamo lettura della relazione sulla gestione che, a norma dell'art. 2428 del codice civile, correda il bilancio d'esercizio al 31/12/2020 sottoposto al Vostro esame.

Premessa

Signori Soci, nella Nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31/12/2020; nel presente documento, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 del Codice Civile, Vi forniamo le notizie attinenti la situazione della 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.

Il Consiglio di Amministrazione ed il Collegio Sindacale in carica sono stati nominati per tre esercizi con delibera dell'Assemblea degli Azionisti del 24 luglio 2020; il bilancio al 31/12/2020 è quindi il bilancio del primo mandato.

Andamento della gestione con particolare riguardo ai costi, ai ricavi e agli investimenti

L'esercizio che si è appena concluso chiude infatti con un utile di Euro 675.379, al netto di ammortamenti e svalutazioni per Euro 2.220.407 e delle imposte di competenza per Euro 385.096.

La Vostra Società, ai sensi del disposto dello statuto sociale, ha come oggetto sociale la realizzazione e gestione del Centro Interportuale e polifunzionale di Orbassano ed in tale ambito opera il Consiglio di Amministrazione al fine di garantire il raggiungimento degli obiettivi fissati dallo statuto stesso.

In particolare nel corso dell'esercizio si sono concluse alcune importanti attività iniziate nel corso degli anni precedenti e precisamente:

ATTIVITA' DI COMPLETAMENTO DELLE STRUTTURE INTERPORTUALI

acquisto – vendita aree

- sono stati sottoscritti i rogiti notarili di cessione di due lotti di terreno posti nella zona a Nord dell'Interporto per l'importo complessivo di Euro 3.350.515 destinati ad insediamenti di operatori della logistica; su tali lotti sono stati costruiti alcuni nuovi magazzini destinati ad attività di trasporti e logistica ad oggi già operanti;
- è stato esercitato il diritto di prelazione spettante a SITO ai sensi della Legge Regionale che regola l'insediamento interportuale, per l'acquisto di un lotto di terreno urbanizzato sempre sito nel perimetro dell'interporto di complessivi mq.15.000 al prezzo di Euro 1.100.000; il rogito notarile è stato sottoscritto il 20 maggio 2020;

realizzazione infrastrutture

- si è conclusa la costruzione della nuova rotatoria veicolare nell'area a Nord i cui lavori sono iniziati il 9 settembre 2020; la realizzazione di tale struttura necessaria per la sicurezza della viabilità interportuale è stata interamente finanziata dalla Regione Piemonte in ossequio a quanto statuito dalla Legge regionale che regola il regime dei suoli siti nel perimetro dell'interporto. La realizzazione di tale opera ha reso più sicura una parte della viabilità interportuale;

partecipazione a bando Ministero dei Trasporti

- nel mese di agosto 2020, su conforme delibera del Consiglio di Amministrazione, è stata presentata la domanda di partecipazione al bando pubblicato dal MIT con scadenza 21 agosto 2020 (60 giorni dalla pubblicazione dell'avviso sul sito del MIT) per l'assegnazione dei contributi a fondo perduto previsti specificatamente per i soggetti attuatori degli interventi interportuali, quali risultanti dalla rete nazionale degli interporti di cui alla legge 4 agosto 1990 n.240 e ss-mm-ii, tra i quali rientra SITO.

Il progetto di fattibilità presentato da SITO riguarda: la realizzazione di un piazzale infrastrutturato da utilizzare come area di stoccaggio unità di carico vuoti; l'arretramento della radice del fuso dei binari operativi e l'allungamento dei relativi moduli; l'allungamento a modulo di 750 m. degli esistenti binari operativi D ed E, il prolungamento delle aree di movimentazione ad essi afferenti e la realizzazione di un piazzale con funzioni di area di sosta sicura e buffer per unità reefer per un importo di lavori stimato di Euro 3.135.000 oltre spese tecniche, imprevisti ed iva.

In sede di presentazione della domanda, SITO si è impegnata a finanziare la parte dell'intervento a suo carico – impegno pari alla differenza tra il costo totale dell'intervento e il contributo erogato dallo Stato pari ad Euro 1.881.000,00 (importo massimo 60% dell'intervento).

In data 2 dicembre 2020 è pervenuta dal M.I.T. la comunicazione di riconoscimento del contributo pubblico statale richiesto ed il decreto pubblicato dal Ministero di ripartizione delle risorse assegna

alla SITO un contributo statale di Euro 1.690.769,35 pari al 53,93% del costo delle opere di Euro 3.135.000. La differenza di Euro 1.444.230,65 pari al 46,07 % è a carico di SITO.

A fine dicembre è stata sottoscritta con il Ministero l'apposita convenzione che prevede tra l'altro che entro il 30 giugno 2021 siano avviate le procedure di gara per la realizzazione dell'opera; all'inizio dell'anno 2021 è stata indetta la gara per la progettazione dell'opera i cui elaborati dovranno essere consegnati a SITO entro il 30 giugno 2021;

rapporti con la Regione Piemonte

tutte le attività di istruttoria propedeutiche all'acquisizione del diritto di superficie su strade e piazzali siti a Nord dell'Interporto, nonché eventualmente sul piazzale dogana e per la determinazione del conguaglio prezzo da corrispondere alla Regione Piemonte sulle aree acquisite direttamente da SITO, il tutto in adempimento a quanto previsto dalle leggi regionali che regolano l'Interporto, sono praticamente concluse con la determinazione dei relativi corrispettivi. Pertanto il corrispettivo spettante alla Regione Piemonte sulle aree acquistate direttamente da SITO di complessivi Euro 12.953.321 già iscritto a bilancio è stato aggiornato; le modalità di pagamento sono da concordare tra le parti.

Per quanto riguarda la concessione del diritto di superficie sulle aree adibite a strade e parcheggi site nella zona a Nord dell'interporto, si prevede di sottoscrivere il rogito notarile entro la fine dell'esercizio 2021 unitamente all'atto di rinnovo di analogo diritto di superficie sulle aree a Sud in modo da unificare le rispettive scadenze;

convenzione con i Comuni per gestione servizi interportuali

la gestione dei servizi comuni nell'ambito del perimetro interportuale è affidata a SITO da parte dei cinque comuni interessati con apposita convenzione; tale convenzione scaduta il 31 dicembre 2020 è stata rinnovata per un anno in quanto trattasi di un atto ormai datato che necessita di essere adeguato alla nuova realtà interportuale. Prima della scadenza si sono svolti alcuni incontri con i rappresentanti dei cinque Comuni su cui insiste l'interporto e con i funzionari Regionali preposti per esporre gli adeguamenti che SITO intende apportare. Le proposte di SITO hanno riscontrato una particolare attenzione da parte di tutti i soggetti coinvolti; si sta ora procedendo alla redazione della bozza della nuova convenzione con l'obiettivo di giungere alla definizione del nuovo atto entro il mese di settembre prossimo e così poter sottoscrivere la convenzione entro il 31 dicembre 2021.

ATTIVITA' COMMERCIALE

alla chiusura dell'esercizio gli immobili adibiti a magazzino sono locati per oltre il 99% degli spazi disponibili. Per quanto riguarda i locali ad uso ufficio la percentuale di locazione supera di poco il 50%; ciò è dovuto alle sempre minori richieste ed alla ampia gamma di spazi disponibili anche nelle

zone limitrofe all'interporto ed alla modalità di lavoro agile che le imprese hanno dovuto attivare per fronteggiare la pandemia Covid -19.

Nel corso dell'esercizio 2020 non si sono registrate disdette di contratti di locazione dovute all'impatto della pandemia Covid-19.

INFORMAZIONI GENERALI EFFETTI PANDEMIA COVID-19

La società fin da subito ha messo in atto i protocolli previsti dalle norme ministeriali in merito al contenimento dei rischi derivanti dalla pandemia ed ha adottato i dispositivi necessari per garantire la sicurezza dei lavoratori adeguando il posto di lavoro, istruendo il personale con apposite circolari ed incontri in via telematica, ricorrendo per quanto possibile alla modalità di lavoro agile ed alla fruizione di ferie e permessi.

In particolare i provvedimenti adottati sono:

- attuazione dei protocolli di sicurezza Covid-19 per i dipendenti; creazione del Comitato Gestione Emergenza Corona Virus;
- aggiornamento ed integrazione del DVR con la valutazione del Rischio Biologico;
- attivazione a favore di tutti i dipendenti una copertura assicurativa specifica per eventuali casi di Covid -19.

Alla data della stesura della presente relazione non si sono registrati casi di Covid-19 tra i dipendenti dell'azienda e nessun dipendente è stato posto in "isolamento fiduciario".

L'emergenza in parola ha avuto alcuni effetti sulla gestione aziendale, i quali si esplicano lungo le seguenti direttrici:

- l'attività svolta della Vostra impresa rientra in uno dei settori che non sono stati particolarmente interessati dalla pandemia, pertanto i provvedimenti governativi non hanno comportato di fatto una sospensione dell'attività, tuttavia per quanto concerne i ricavi nel corso dell'esercizio 2020 si sono ridotti del 2,1% rispetto al 2019, con un decremento pari a € 89.744 dovuto a minori proventi derivanti dalla concessione di alcuni immobili ad albergo-ristorante – bar e self-service;
- per l'esercizio 2021 si prevede analoga riduzione;
- le misure adottate dalla società per il contenimento dei costi e per il contenimento del contagio sono:
  - per quanto riguarda il personale sono state utilizzate ferie e permessi pregressi e si è fatto ricorso alle forme di lavoro agile compatibilmente alle esigenze aziendali;
  - i costi sostenuti per l'acquisto di dispositivi sanitari, per l'adozione dei mezzi di protezione individuale e per la revisione degli spazi per lo svolgimento dell'attività ammontano ad Euro 22.180;

- la gestione finanziaria dell'impresa nel corso dell'esercizio 2020 ha registrato una contrazione dei flussi finanziari dovuta all'allungamento dei tempi di incasso dei crediti, alcuni operatori hanno richiesto una dilazione del pagamento, dilazione che è stata accordata sino ad un massimo di tre anni garantita da effetti cambiari. Già dai primi mesi dell'esercizio 2021 i flussi finanziari sono ritornati regolari;
- la società ha ricevuto sotto forma di credito di imposta il credito sanificazioni di Euro 5.118 ed ha beneficiato dello stralcio del saldo IRAP per l'esercizio 2019 e del primo acconto IRAP per l'esercizio 2020 ammontanti rispettivamente ad Euro 7.230 ed Euro 16.595 in base al disposto del DL.34/2020.

Informazioni sulla continuità aziendale:

Non ci sono incertezze sulla continuità aziendale in quanto l'emergenza pandemica Covid -19 citata nella presente informativa non ha impattato sulla Vostra impresa.

****

Per quanto riguarda le variazioni più significative intervenute rispetto all'esercizio precedente sul fronte dei ricavi e dei costi, sottolineiamo quanto segue:

Ricavi da proventi immobiliari: i ricavi da locazione delle strutture interportuali in proprietà ed in diritto di superficie subiscono una flessione del 2,1% dovuta alla riduzione dei corrispettivi derivanti dagli immobili adibiti ad albergo – ristorante la cui attività è rimasta praticamente chiusa da marzo a dicembre 2020.

Costi di gestione: la Società prosegue con una politica aziendale rigorosa ed attenta di verifica e contenimento dei costi fissi e di gestione compatibilmente con le necessità aziendali.

Si ricorda che i servizi di gestione delle strutture interportuali sono affidati con procedura pubblica in base al disposto del D.lgs.50/2016 e s.m.i. ed in conformità alle procedure interne della società definite nel Modello Organizzativo 231/2001.

Situazione finanziaria: le disponibilità liquide subiscono un incremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 942.343.

La posizione debitoria della società verso gli Istituti di Credito per fidi di scoperto di conto corrente al termine dell'esercizio ammonta ad Euro 3.984.

Gli affidamenti bancari di cui la Società dispone alla chiusura dell'esercizio sono:

- un'apertura di credito, garantita da ipoteca della durata di anni cinque con scadenza 30 giugno 2021, dell'importo di Euro 3.500.000; il contratto è stato sottoscritto in data 27 giugno 2016;
- un fido per scoperto di conto corrente dell'importo di Euro 100.000 concesso sino a revoca.

Complessivamente la situazione debitoria della Società subisce un decremento di Euro 1.196.774 rispetto all'esercizio precedente.

Per quanto riguarda i crediti verso clienti per canoni di locazione particolare attenzione è stata dedicata alla gestione dei crediti scaduti cercando di limitare per quanto possibile le insolvenze; ovviamente a seguito degli eventi Covid -19 si sono registrati alcuni ritardi nei pagamenti delle fatture, ritardi che sono però stati recuperati nei primi mesi dell'esercizio 2021 e sono state concesse alcune dilazioni di pagamento dei crediti scaduti garantite da effetti cambiari.
Per una migliore e più approfondita analisi si rimanda al rendiconto finanziario allegato alla nota integrativa.

****

Il disposto del nuovo comma 2 dell'art. 2428 del codice civile, introdotto dal D.Lgs. n. 32/2007, richiede un'analisi fedele, equilibrata ed esauriente della situazione della società e dell'andamento e del risultato della gestione; analisi che deve essere corredata dagli opportuni indicatori di risultato finanziari. Di seguito, pertanto, si espongono:

- lo schema di riclassificazione del **conto economico a valore aggiunto**;
- lo schema di riclassificazione dello **stato patrimoniale a liquidità ed esigibilità**;
- i principali **indicatori finanziari**.

Infatti i bilanci redatti secondo gli obblighi di legge non consentono un'adeguata interpretazione dei risultati aziendali, in quanto la disposizione delle voci nei diversi aggregati non consente sempre di valutarne alcune caratteristiche essenziali. Le riclassificazioni di bilancio permettono di risolvere questa problematica in quanto scompongono le voci di bilancio – sia di stato patrimoniale che di conto economico - riaggregandole in raggruppamenti con caratteristiche omogenee che permettono di leggere in modo più adeguato i risultati e le performance aziendali.
Per quanto concerne il conto economico si procede alla riclassifica secondo lo schema del valore aggiunto:
Con questa struttura di riclassifica è possibile determinare sia il valore della produzione effettuata, sia il valore aggiunto. I costi aziendali sono differenziati in base alla loro **destinazione** verso **soggetti esterni** o verso **soggetti interni**; in tal senso si può parlare, rispettivamente, di costi aziendali in senso stretto (derivanti dai rapporti esterni) e di "ricchezza distribuita"(ai soggetti partecipanti all'attività economica dell'impresa): per la precisione tale schema permette ai terzi di conoscere qual è l'ammontare del valore aggiunto e come è stato distribuito tra i diversi stakeholders (portatori di interessi).

Conto economico a valore aggiunto

DESCRIZIONE	31/12/2020	%	31/12/2019	%	VARIAZ.	VARIAZ %
Ricavi netti di esercizio (Fatturato)	9.699.850	*108,00*	8.101.514	*116,23*	1.598.336	*19,72*
Variazione rimanenze di prodotti in lavorazione e finiti, semilavorati, lavori in corso su ordinazione	-719.255	*-8,00*	-1.131.698	*-16,23*	412.443	*-36,44*
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	*0,00*	0	*0,00*	0	*N.C.*
VALORE EFFETTIVO DELLA PRODUZIONE	**8.980.595**	***100,00***	**6.969.816**	***100,00***	**2.010.779**	***28,84***
Rimanenze iniziali	0	*0,00*	0	*0,00*	0	*N.C.*
Acquisti	2.021.650	*22,51*	6.035	*0,08*	2.015.615	*33398,75*
Rimanenze finali	0	*0,00*	0	*0,00*	0	*N.C.*
CONSUMI DI MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE E DI CONSUMO	2.021.650	*22,51*	6.035	*0,08*	2.015.615	*33398,75*
Costi commerciali	12.055	*0,13*	201.577	*2,89*	-189.522	*-94,01*
Costi amministrativi	1.182.820	*13,17*	1.118.234	*16,04*	64.586	*5,77*
Costi generali	2.177.263	*24,24*	2.603.198	*37,34*	-425.935	*-16,36*
SPESE PER SERVIZI	3.372.138	*37,54*	3.923.009	*56,28*	-550.871	*-14,04*
VALORE AGGIUNTO (DA GESTIONE CARATTERISTICA)	**3.586.807**	***39,93***	**3.040.772**	***43,62***	**546.035**	***17,95***
Ricavi e proventi extragestione caratteristica	392.971	*4,37*	1.392.469	*19,97*	-999.498	*-71,77*
Costi e oneri extragestione caratteristica	70.955	*0,79*	113.385	*1,62*	-42.430	*-37,42*
VALORE AGGIUNTO LORDO GLOBALE	**3.908.823**	***43,52***	**4.319.856**	***61,97***	**-411.033**	***-9,51***
Ammortamento delle immobilizzazioni	2.211.557	*24,62*	2.212.518	*31,74*	-961	*-0,04*
VALORE AGGIUNTO NETTO GLOBALE	**1.697.266**	***18,89***	**2.107.338**	***30,23***	**-410.072**	***-19,45***

Tale valore aggiunto viene così distribuito in base ai percettori:

PERCETTORI (*stakeholders*)	TIPOLOGIA DI REMUNERAZIONE	31/12/2020	%	31/12/2019	%	VARIAZ.	VARIAZ %
DIPENDENTI	Salari e stipendi , oneri sociali	585.961	*34,52*	615.680	*29,21*	-29.719	*-4,82*
	Quota annua TFR - IFR	30.351	*1,78*	33.928	*1,60*	-3.577	*-10,54*
STATO	Imposte	385.096	*22,68*	564.346	*26,78*	-179.250	*-31,76*
TERZI FINANZIATORI	Oneri finanziari	20.479	*1,20*	21.020	*0,99*	-541	*-2,57*
SOCI E AZIONISTI	Utili	675.379	*39,79*	872.364	*41,39*	-196.985	*-22,58*
VALORE AGGIUNTO DISTRIBUITO		**1.697.266**	***100,00***	**2.107.338**	***100,00***	**-410.072**	***-19,45***

Si procede quindi alla rappresentazione dello stato patrimoniale riclassificato secondo il criterio finanziario:

Questo criterio di riclassificazione fornisce, con le sue aggregazioni di valori, informazioni circa la composizione del capitale investito e delle fonti di finanziamento, il grado di solvibilità dell'impresa e la coerenza della politica finanziaria perseguita in termini di equilibrio fra impieghi e fonti.

Questa tecnica suddivide le voci di stato patrimoniale sulla base del "tempo" richiesto affinché le poste di attivo e passivo si trasformino in moneta, in cassa. **Le attività sono indicate in ordine di liquidità decrescente**. Sono quindi presentati un aggregato di 'attività di breve termine' e un aggregato di 'attività di medio-lungo termine' (attività consolidate). Le passività sono elencate in ordine di esigibilità decrescente, distinguendo quindi 'passività di breve termine', 'passività di medio-lungo termine' (passività consolidate) e un terzo aggregato includente il 'capitale netto' (equity). L'orizzonte temporale scelto per distinguere una posta patrimoniale di breve termine da una di lungo termine sono i dodici mesi. Tale tipologia di riclassificazione è solitamente utilizzata per controllare la possibile correlazione tra le scadenze temporali dell'attivo e del passivo, vale a dire se le attività a breve termine sono essenzialmente 'coperte' con debito a breve, e se le attività a lungo termine sono essenzialmente 'coperte' con debiti a lungo.

Le attività a breve termine sono ulteriormente distinte in ordine decrescente di liquidità: liquidità immediata (la cassa è liquida per definizione); le liquidità differite (i crediti per clienti sono destinati a trasformarsi in cassa a breve); disponibilità (le scorte dovrebbero trasformarsi in cassa entro l'anno ma potrebbero essere necessari molti mesi). Le attività a lungo termine sono composte da quelle voci atte a trasformarsi in moneta in un arco temporale piuttosto lungo (immobilizzazioni). La somma dei due macro aggregati sopra descritti potrebbe differire dal totale attivo dello stato patrimoniale perché non considera i crediti verso soci per versamenti dovuti.

Per quanto concerne il passivo, le fonti sono suddivise in:

- passività a breve (o correnti) che sono formate da tutte quelle poste in scadenza entro i 12 mesi;
- passività a medio/lungo termine (o consolidate) che sono tutti gli elementi debitori iscritti nel passivo dello stato patrimoniale nella voce "oltre l'esercizio successivo";
- patrimonio netto che rappresenta la fonte di finanziamento destinata a restare coinvolta nella società lungo tutta la sua attività.

Stato patrimoniale a liquidità - esigibilità (criterio finanziario)

DESCRIZIONE	31/12/2020	%	31/12/2019	%	VARIAZ.	VARIAZ. %
Disponibilità liquide	9.392.608	10,95	8.450.265	9,66	942.343	11,15
Titoli di stato e attività finanziarie facilmente liquidabili	800.000	0,93	800.000	0,91	0	0,00
LIQUIDITA' IMMEDIATE	**10.192.608**	**11,88**	**9.250.265**	**10,58**	**942.343**	**10,18**
Crediti commerciali scadenti entro l'esercizio successivo	1.880.726	2,19	1.504.696	1,72	376.030	24,99
Crediti finanziari scadenti entro esercizio successivo	0	0,00	0	0,00	0	N.C.

Crediti diversi scadenti entro esercizio successivo	547.748	0,63	792.449	0,90	-244.701	-30,87
Partecipazioni non immobilizzate liquidabili entro esercizio successivo	0	0,00	0	0,00	0	N.C.
Ratei e risconti attivi entro esercizio successivo	214.845	0,25	290.757	0,33	-75.912	-26,10
LIQUIDITA' DIFFERITE	**2.643.319**	**3,08**	**2.587.902**	**2,96**	**55.417**	**2,14**
Rimanenze	9.917.534	11,56	10.636.789	12,16	-719.255	-6,76
MAGAZZINO	**9.917.534**	**11,56**	**10.636.789**	**12,16**	**-719.255**	**-6,76**
ATTIVITA' A BREVE	**22.753.461**	**26,52**	**22.474.956**	**25,70**	**278.505**	**1,23**
Immobilizzazioni materiali	61.794.033	72,04	63.654.371	72,80	-1.860.338	-2,92
Immobilizzazioni immateriali	297.833	0,34	595.667	0,68	-297.834	-50,00
Immobilizzazioni finanziarie	217.181	0,25	238.795	0,27	-21.614	-9,05
Crediti scadenti oltre l'esercizio successivo	705.644	0,82	462.662	0,52	242.982	52,51
ATTIVITA' IMMOBILIZZATE	**63.014.691**	**73,47**	**64.951.495**	**74,29**	**-1.936.804**	**-2,98**
TOTALE ATTIVO	**85.768.152**	**100,00**	**87.426.451**	**100,00**	**-1.658.299**	**-1,89**
Debiti finanziari scadenti entro l'esercizio successivo	66.384	0,07	3.779	0,00	62.605	1656,65
Debiti commerciali scadenti entro l'esercizio successivo	14.339.272	16,71	14.643.983	16,75	-304.711	-2,08
Debiti diversi scadenti entro l'esercizio successivo	523.364	0,61	882.914	1,00	-359.550	-40,72
Ratei e risconti passivi entro l'esercizio successivo	733.473	0,85	615.795	0,70	117.678	19,10
PASSIVITA' A BREVE	**15.662.493**	**18,26**	**16.146.471**	**18,46**	**-483.978**	**-2,99**
Fondo TFR e fondi indennità di fine rapporto	339.650	0,39	400.831	0,45	-61.181	-15,26
Fondi per rischi e oneri	1.009.308	1,17	969.847	1,10	39.461	4,06
Debiti finanziari scadenti oltre l'esercizio successivo	0	0,00	0	0,00	0	N.C.
Debiti commerciali scadenti oltre l'esercizio successivo	0	0,00	272.044	0,31	-272.044	-100,00
Debiti diversi scadenti oltre l'esercizio successivo	323.073	0,37	646.147	0,73	-323.074	-50,00
Ratei e risconti passivi oltre l'esercizio successivo	6.476.450	7,55	6.896.313	7,88	-419.863	-6,08
PASSIVITA' A MEDIO/LUNGO TERMINE	**8.148.481**	**9,50**	**9.185.182**	**10,50**	**-1.036.701**	**-11,28**
Capitale Sociale	5.170.000	6,02	5.170.000	5,91	0	0,00
Riserve	54.990.540	64,11	54.990.539	62,89	1	0,00
Utili/perdite portati a nuovo	1.121.259	1,30	1.061.895	1,21	59.364	5,59
Risultato di bilancio	675.379	0,78	872.364	0,99	-196.985	-22,58
PATRIMONIO NETTO	**61.957.178**	**72,23**	**62.094.798**	**71,02**	**-137.620**	**-0,22**
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO..	**85.768.152**	**100,00**	**87.426.451**	**100,00**	**-1.658.299**	**-1,89**

Indicatori della situazione economica

Per situazione economica di un'impresa si intende la sua capacità o attitudine a remunerare in misura congrua il capitale proprio impiegato nei processi produttivi, ossia il capitale ad essa vincolato a titolo di pieno rischio. Gli indici in questione hanno quindi per oggetto la redditività aziendale e i fattori che la determinano.

INDICE	31/12/2020	31/12/2019	VARIAZIONE	VARIAZIONE %
ROE (%)	1,10	1,42	-0,32	-22,53
ROI (%)	1,27	0,21	1,06	504,76
ROS (%)	10,81	2,26	8,55	378,31

Ebit	1.081.879,11	182.972,78	898.906,33	*491,27*
Incidenza OF (%)	0,35	0,47	-0,12	*-25,53*

Informazioni utili sugli indici

Evidenziamo anzitutto il **ROE (Return On Equity)** che è misurato dal rapporto tra il risultato netto dell'esercizio che esprime il risultato economico di tutte le operazioni di gestione del periodo considerato, e il capitale netto: indica quindi, quante unità di utile netto produce l'impresa per ogni 100 unità di mezzi propri investiti. Il ROE consente di apprezzare l'economicità complessiva della gestione svolta nell'esercizio nonché di valutare se l'investimento nell'impresa è, a parità di rischio, più o meno conveniente rispetto ad investimenti alternativi: in particolare, un'impresa, per poter attrarre nuovo capitale di rischio, dovrebbe fornire un ROE superiore ai tassi di rendimenti di investimenti alternativi.

Rispetto all'esercizio precedente si registra un decremento.

Per quanto concerne il **ROI (Return On Investment)** questo è calcolato come rapporto tra il reddito operativo e il capitale investito ed indica la redditività e l'efficienza economica della gestione caratteristica a prescindere dalle fonti utilizzate: esprime, cioè, quanto rende il capitale investito in quell'azienda. Esprime, pertanto, il rendimento dell'investimento effettuato nell'attività tipica dell'azienda.

Rispetto all'esercizio precedente si registra un incremento.

Troviamo quindi il **ROS (Return On Sales)** che è dato dal rapporto tra il reddito operativo e i ricavi netti di vendita. E' l'indice che fornisce indicazioni utili circa la redditività delle vendite, ossia quanta parte del risultato della gestione caratteristica scaturisce dal volume delle vendite effettuate.

Rispetto all'esercizio precedente si registra un importante incremento.

EBIT, che deriva dall'espressione Earnings Before Interests and Taxes, costituisce il risultato operativo dell'impresa prima delle imposte e delle tasse ed esprime il reddito che l'azienda è in grado di generare prima della remunerazione del capitale, comprendendo con questo termine sia il capitale di terzi (indebitamento) sia il capitale proprio (patrimonio netto). Rappresenta uno dei principali indicatori della redditività della gestione tipica di un'azienda.

Rispetto all'esercizio precedente si registra un incremento.

L'incidenza degli oneri finanziari sul fatturato si calcola effettuando il rapporto tra oneri finanziari e ricavi di vendita e viene utilizzato per misurare quanta ricchezza lorda, pari ai ricavi di vendita, creata dall'impresa viene assorbita dal costo dell'indebitamento subito dalla stessa.

Rispetto all'esercizio precedente si registra un decremento.

Indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

Gli indicatori in questione forniscono una valutazione circa la solidità patrimoniale e finanziaria dell'impresa.

INDICE	31/12/2020	31/12/2019	VARIAZIONE	*VARIAZIONE %*
Indice di struttura secco	0,98	0,95	0,03	*3,15*
Indice di struttura allargato	1,11	1,09	0,02	*1,83*
Indice di rigidità degli impieghi	0,72	0,73	-0,01	*-1,36*
Indice di indebitamento	2,60	2,45	0,15	*6,12*
Indice di disponibilità	1,45	1,39	0,06	*4,31*

Informazioni utili sugli indici

L'**indice di struttura secco** è dato dal rapporto tra il patrimonio netto e le immobilizzazioni. Questo indice considera al numeratore le fonti di finanziamento interne ed esprime la capacità dell'azienda di autofinanziare le immobilizzazioni tecniche e finanziarie.

Rispetto all'esercizio precedente si registra un incremento.

L'**indice di struttura allargato** è dato dal rapporto tra la somma dei mezzi propri e le passività consolidate da una parte e le attività immobilizzate dall'altra. Esprime la misura in cui le fonti di finanziamento permanenti e a medio/lungo termine coprono il fabbisogno finanziario originato dagli investimenti di medio/lungo periodo.

Rispetto all'esercizio precedente si registra un incremento.

L'indice di rigidità degli impieghi si determina attraverso il rapporto tra l'attivo immobilizzato ed il totale degli impieghi ed esprime il peso degli impieghi a lungo ciclo di ritorno monetario sul capitale investito. Questo indice fornisce indicazioni sul grado di rigidità (o di liquidità) del capitale investito nell'azienda, attraverso il peso, rispetto al capitale investito, delle immobilizzazioni nette (o, in alternativa, e del capitale circolante lordo).

Rispetto all'esercizio precedente si registra un decremento.

L'**indice di indebitamento** è dato dal rapporto tra il capitale netto ed i mezzi di terzi acquisiti dall'impresa (passivo corrente e passivo consolidato) ed esprime il grado di dipendenza dell'impresa dai terzi. L'indice così calcolato mette in evidenza la proporzione esistente tra i finanziamenti attinti con vincolo di credito e quelli attinti con vincolo di capitale proprio.

Rispetto all'esercizio precedente si registra un incremento.

L'**indice di disponibilità** è dato dal rapporto esistente tra le attività di breve termine e le passività di breve termine e mi consente di apprezzare la capacità dell'impresa di far fronte agli impegni assunti nel breve periodo in modo tempestivo ed economico, utilizzando i flussi monetari generati dal realizzo delle attività a breve. Un valore superiore a 1 esprime un equilibrio finanziario di breve termine.

Rispetto all'esercizio precedente si registra un incremento.

Indicatori di risultato non finanziari

La presente sezione, coerentemente con il dettato del nuovo comma 2 dell'art. 2428 del codice civile, recentemente introdotto dal D.Lgs. n. 32/2007, accoglie gli indicatori non finanziari che contribuiscono ad una più chiara informazione sulla situazione aziendale.

I ricavi delle vendite e della produzione relativi all'esercizio 2020 registrano un importante incremento rispetto all'esercizio precedente dovuto alla vendita di due lotti di terreno e conseguente smobilizzo del magazzino; per quanto riguarda i proventi immobiliari derivanti da contratti pluriennali si segnala che alla data di chiusura dell'esercizio non erano pervenute disdette.

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

I processi produttivi posti in essere dalla società impattano in misura molto limitata sul territorio.

Le politiche di gestione ambientale messe in atto dalla Società hanno portato all'ottenimento della certificazione ambientale ISO 14001 nel 2017, certificazione valida sino a luglio 2021.

Per la natura dell'attività svolta la Società non produce emissioni inquinanti nell'atmosfera e non genera rifiuti solidi speciali che necessitano di particolari e complesse procedure di smaltimento.

Al 31 dicembre 2020 il personale dipendente subisce un decremento di una unità avvenuto nel mese di settembre 2020 rispetto all'esercizio precedente.

Nel corso dell'esercizio 2020 non si sono verificati infortuni; nel biennio 2019-2020 non sono stati elevati addebiti alla Società in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti o cause di mobbing.

Compensi Amministratori

In base al disposto dell'art.4 della Legge Regione Piemonte 8 febbraio 2010 n.2 in materia di trasparenza dei costi degli organi gestionali delle società a partecipazione regionale i compensi spettanti agli Amministratori deliberati dall'Assemblea Ordinaria degli Azionisti del 24 luglio 2020 per il mandato con scadenza con l'approvazione del bilancio al 31/12/2022, sono per il Presidente Euro 36.000 (trentaseimila) annue, per gli altri componenti il Consiglio di Amministrazione un gettone di presenza di Euro 200 (duecento) a seduta oltre al rimborso spese sostenute nell'adempimento del mandato.

Investimenti

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati investimenti nelle seguenti aree:

IMMOBILIZZAZIONI	ACQUISIZIONI NELL'ESERCIZIO
Terreni e fabbricati	105.240

Trattasi di spese di ammodernamento degli immobili utilizzati dagli operatori della logistica per renderli più funzionali alle esigenze del mercato.

Attività di ricerca e sviluppo

La Vostra Società nel corso dell'esercizio non ha svolto attività di ricerca e sviluppo per innovazione tecnologica.

Rapporti con imprese controllate, collegate e controllanti

Nel corso dell'esercizio sono stati intrattenuti i rapporti di seguito specificati con imprese collegate, controllanti e con società sottoposte al controllo di queste ultime:

Società collegate

SITO LOGISTICA S.c.p.A.

Società deputata alla gestione dei servizi e delle strutture intermodali deputate alle attività di movimentazione delle merci. I rapporti in dettaglio con la Società collegata sono riportati nell'apposito prospetto.

Società controllanti

FINPIEMONTE PARTECIPAZIONI S.P.A.

Per quanto riguarda i rapporti intrattenuti con la controllante Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. si precisa che nel corso dell'esercizio 2020 la controllante ha erogato servizi alla Società per complessivi Euro 17.718.

La società Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. è a sua volta controllata dalla Regione Piemonte e soggetta a direzione e coordinamento da parte di quest'ultima e quindi soggetta alle disposizioni del D.Lgs. n.175/2016.

Nel sottostante prospetto vengono riassunti i rapporti intrattenuti con le società collegate e controllanti:

società	debiti commerciali e finanziari	crediti commerciali	prestazioni di servizi	costi per servizi
SITO LOGISTICA S.c.p.A.				
(società collegata)				
ammontare debiti al 31/12/2020	77.349			
ammontare crediti al 31/12/2020		365.634		
ricavi esercizio per prestazioni da convenzione			99.356	
ricavi esercizio per rimborsi spese utiliz.strutture			71.465	
ricavi esercizio per rimborso tassa registro contr.			1.618	
ricavi esercizio per affitti attivi			283.952	
costi per servizi resi alla S.I.TO.				91.292
FINPIEMONTE PARTECIPAZIONI S.P.A.				
ammontare crediti al 31/12/2020				
ammontare debiti al 31/12/2020				
costi per servizi resi alla nostra società				17.718
REGIONE PIEMONTE				
ammontare debiti al 31/12/2020 entro 12 mesi	12.953.321			
ammontare debiti al 31/12/2020 oltre 12 mesi				
ammontare crediti al 31/12/2020 entro 12 mesi		846.869		

Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti

A completamento della doverosa informazione si precisa in questa sede che, ai sensi dell'art. 2428 punti 3) e 4) del codice civile, non esistono azioni o quote di società controllanti possedute dalla società anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona e che azioni o quote di società controllanti non sono state acquistate né alienate dalla società, nel corso dell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

Evoluzione prevedibile della gestione

L'avversa congiuntura economico-sociale derivante dall'emergenza sanitaria Covid-19 iniziata nel marzo 2020 prosegue anche nell'esercizio 2021 e come già per l'anno 2020, tenuto conto dell'attività svolta dalla società e della tipologia degli utenti insediati, i possibili riflessi negativi sono per ora riferibili unicamente ai proventi derivanti dalla convenzione relativa alla gestione dell'attività di albergo – ristorante che risulta tutt'ora chiuso ed in parte anche dall'attività del bar-self-service i cui ricavi si sono ridotti.

Le azioni intraprese nell'esercizio 2020 proseguono anche nell'anno 2021 ed alcune di esse saranno anche concluse entro la fine dell'esercizio.

Il Consiglio di Amministrazione esaminerà le richieste di acquisizione di lotti di terreno da destinare alla costruzione di strutture ad uso logistica e trasporti che continuano a pervenire con particolare attenzione per le necessarie deliberazioni anche alla luce dei possibili sviluppi dell'attività sociale.

Gestione del rischio finanziario

Il D.Lgs. 30 dicembre 2003, n. 394, che ha dato attuazione alla Direttiva CE 27 settembre 2001, n. 2001/65, ha introdotto il punto 6 bis) dell'art. 2428 del codice civile che, in relazione all'uso di strumenti finanziari, richiede l'illustrazione degli obiettivi e delle politiche in materia di gestione del rischio finanziario, di cui di seguito si propone una veloce disamina.

Il D.Lgs. 30 dicembre 2003, n. 394, che ha dato attuazione alla Direttiva CE 27 settembre 2001, n. 2001/65, ha introdotto il punto 6 bis) dell'art. 2428 del codice civile che, in relazione all'uso di strumenti finanziari, richiede l'illustrazione degli obiettivi e delle politiche in materia di gestione del rischio finanziario, di cui di seguito si propone una veloce disamina.

La Società opera esclusivamente nell'area dell'Euro.

Per quanto concerne il rischio di interesse i tassi pagati dalla Società sono legati all'andamento dell'Euribor.

Il rischio di credito è legato all'attività corrente che, per quanto riguarda i crediti relativi alle locazioni degli immobili e servizi interportuali connessi, risulta leggermente diminuito rispetto alla percentuale di concentrazioni.

Il fondo svalutazione crediti in essere al termine dell'esercizio di Euro 465.341 è ritenuto congruo per coprire la tipologia di rischio.

Per quanto riguarda il rischio di liquidità la Società si pone l'obiettivo di mantenere una certa disponibilità finanziaria per assicurare la necessaria solvibilità.

Un elemento che potrebbe costituire un rischio liquidità è il debito verso la Regione Piemonte come precedentemente illustrato; tale situazione sarà oggetto di un accordo con la Regione Piemonte per scadenzare i pagamenti compatibilmente con la liquidità aziendale.

Con riferimento al rischio di mercato si fa rilevare che il rischio locativo è mitigato dal fatto che i contratti stipulati con gli affittuari, essendo di durata pluriennale, prevedono l'aggiornamento su base ISTAT del canone di locazione.

Gestione del rischio aziendale

Il Consiglio di Amministrazione in adempimento a quanto previsto dal testo unico in materia di società a partecipazione pubblica D.Lgs.175/2016) – articolo 6 comma 2, nell'ambito dei programmi

di valutazione del rischio aziendale, tramite la controllante Finpiemonte Partecipazioni ha incaricato sin dal 2018 la società Credit Data Research di redigere il "Credit Passport Plan" della società, documento di valutazione del rischio crisi di impresa. Il documento, presentato per la prima volta all'assemblea dei Soci di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2017, viene aggiornato annualmente.

L'ultimo aggiornamento è avvenuto a luglio 2020 con validità sino a gennaio 2021 riporta che la società SITO ha una qualità creditizia affidabile ed è redatto dopo un analisi condotta che ha evidenziato che l'azienda seppur in condizioni sfavorevoli (dinamica dei costi operativi allineati agli incrementi osservati nel 2019, ricavi prudenzialmente ridotti nel 2020 a fronte della pandemia e con ridotti incrementi nel biennio successivo, azzeramento delle operazioni di compravendita, restituzione in un triennio del debito verso la Regione, non manifesta situazioni di tensione finanziaria non avendo tra l'altro necessità di utilizzare, nel triennio di analisi, l'elasticità di cassa disponibile.

E' in corso di aggiornamento, sempre da parte della suddetta società, il report relativo all'esercizio in corso al fine di consentire al Consiglio di Amministrazione di proseguire in una sana e prudente gestione.

Adozione del codice etico e del modello di organizzazione, gestione e controllo

La Società, in ottemperanza al disposto del D.Lgs. 8 giugno 2001, n. 231, recante la disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, ha adottato già a partire dal 22 gennaio 2007 il codice etico contenente l'insieme dei diritti, dei doveri e delle responsabilità della società stessa nei confronti di tutti i portatori di interessi (dipendenti, fornitori, clienti, Pubblica Amministrazione, azionisti/soci, mercato finanziario, ...).

Dopo aver inventariato i diversi ambiti aziendali di attività ed aver analizzato per ogni ambito i potenziali rischi connessi, la Società ha inoltre formalizzato un modello organizzativo che prevede la precisa attribuzione di compiti e responsabilità ed introduce tanto un sistema sanzionatorio quanto un sistema premiante finalizzati ad indirizzare le attività del personale operativo e manageriale verso l'efficiente conseguimento degli obiettivi aziendali. Il modello adottato appare idoneo a prevenire i reati dei quali la Società può essere responsabile (ed identificati principalmente nei reati societari, nei reati connessi alla violazione della normativa in materia di tutela della salute e di sicurezza sul lavoro e nella truffa in danno della Pubblica Amministrazione).

Tale modello viene costantemente aggiornato al fine di garantire la costante coerenza con l'introduzione da parte del legislatore di nuove fattispecie penali in modo che mantenga nel tempo l'effettiva capacità di prevenire la commissione dei reati previsti dalla Legge 231.

Il compito di vigilare sul funzionamento e sull'osservanza del modello e di curarne l'aggiornamento è stato affidato ad un apposito Organismo, dotato di autonomi poteri di iniziativa e controllo.

Documento programmatico sulla sicurezza - privacy

Ai sensi del punto 26 dell'allegato al D.Lgs. n. 196/2003 e s.m.i. recante il Codice in materia di protezione dei dati personali, gli Amministratori danno atto che la società ha redatto il documento programmatico sulla sicurezza secondo i termini e le modalità ivi indicate.

Destinazione del risultato d'esercizio

Il progetto di bilancio al 31 dicembre 2020 che viene presentato all'esame e all'approvazione dell'assemblea dei Soci si chiude con un utile di Euro 675.379 (importo non arrotondato Euro 675.379,46); il Consiglio di Amministrazione propone all'Assemblea la seguente destinazione dell'utile di esercizio:

Utile (Perdita) d'esercizio al 31/12/2020	**Euro**	**675.379,46**
5% a riserva legale	Euro	
A riserva straordinaria	Euro	
A nuovo	Euro	**675.379,46**
A dividendo	Euro	

Si ricorda che il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 31 marzo 2021 ha deliberato, avvalendosi della facoltà disposta dalla Legge 26 febbraio 2021 n.21 (c.d. decreto Milleproroghe), di usufruire del maggior termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale per convocare l'Assemblea per l'approvazione del presente bilancio.

Orbassano, lì 27 maggio 2021

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Ing. Giovanni Battista Quirico

S.I.TO SPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2020

Dati anagrafici

Sede in	PRIMA STRADA 2 - ORBASSANO (TO)
Codice Fiscale	03717710010
Numero Rea	TO 578220
P.I.	03717710010
Capitale Sociale Euro	5.170.000 i.v.
Forma giuridica	SPA
Settore di attività prevalente (ATECO)	522140
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2020	31-12-2019
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
7) altre	297.833	595.667
Totale immobilizzazioni immateriali	297.833	595.667
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	61.370.669	63.170.378
2) impianti e macchinario	415.837	460.022
3) attrezzature industriali e commerciali	7.527	13.249
5) immobilizzazioni in corso e acconti	0	10.722
Totale immobilizzazioni materiali	61.794.033	63.654.371
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
b) imprese collegate	18.931	18.931
d-bis) altre imprese	196.924	196.924
Totale partecipazioni	215.855	215.855
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.326	22.940
Totale crediti verso altri	1.326	22.940
Totale crediti	1.326	22.940
Totale immobilizzazioni finanziarie	217.181	238.795
Totale immobilizzazioni (B)	62.309.047	64.488.833
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
4) prodotti finiti e merci	9.917.534	10.636.789
Totale rimanenze	9.917.534	10.636.789
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	668.591	834.521
esigibili oltre l'esercizio successivo	698.930	455.948
Totale crediti verso clienti	1.367.521	1.290.469
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	365.634	133.361
Totale crediti verso imprese collegate	365.634	133.361
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	846.501	536.814
Totale crediti verso controllanti	846.501	536.814
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	275.608	278
Totale crediti tributari	275.608	278
5-ter) imposte anticipate	239.179	244.535
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	32.961	547.636
esigibili oltre l'esercizio successivo	6.714	6.714
Totale crediti verso altri	39.675	554.350

Totale crediti	3.134.118	2.759.807
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	800.000	800.000
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	800.000	800.000
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	9.392.281	8.450.096
3) danaro e valori in cassa	327	169
Totale disponibilità liquide	9.392.608	8.450.265
Totale attivo circolante (C)	23.244.260	22.646.861
D) Ratei e risconti	214.845	290.757
Totale attivo	85.768.152	87.426.451
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	5.170.000	5.170.000
III - Riserve di rivalutazione	29.325.435	29.325.435
IV - Riserva legale	1.034.000	1.034.000
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	8.943.465	8.943.465
Varie altre riserve	15.687.640	15.687.639
Totale altre riserve	24.631.105	24.631.104
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	1.121.259	1.061.895
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	675.379	872.364
Totale patrimonio netto	61.957.178	62.094.798
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	909.308	869.847
4) altri	100.000	100.000
Totale fondi per rischi ed oneri	1.009.308	969.847
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	339.650	400.831
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.984	3.779
Totale debiti verso banche	3.984	3.779
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	310.752
Totale acconti	0	310.752
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.098.958	1.613.276
Totale debiti verso fornitori	1.098.958	1.613.276
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	77.349	306
Totale debiti verso imprese collegate	77.349	306
11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	13.225.365	12.719.649
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	272.044
Totale debiti verso controllanti	13.225.365	12.991.693
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	435.953	783.984
esigibili oltre l'esercizio successivo	323.073	646.147
Totale debiti tributari	759.026	1.430.131
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	24.369	30.143

Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	24.369	30.143
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	63.042	68.787
Totale altri debiti	63.042	68.787
Totale debiti	15.252.093	16.448.867
E) Ratei e risconti	7.209.923	7.512.108
Totale passivo	85.768.152	87.426.451

Conto economico

	31-12-2020	31-12-2019
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.952.872	5.760.519
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(719.255)	(1.131.698)
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	5.118	0
altri	2.054.481	2.342.894
Totale altri ricavi e proventi	2.059.599	2.342.894
Totale valore della produzione	9.293.216	6.971.715
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	2.023.792	14.838
7) per servizi	2.502.613	2.882.152
8) per godimento di beni di terzi	35.807	36.144
9) per il personale		
a) salari e stipendi	443.182	467.336
b) oneri sociali	135.272	140.904
c) trattamento di fine rapporto	30.351	33.928
d) trattamento di quiescenza e simili	7.507	7.440
Totale costi per il personale	616.312	649.608
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	297.833	297.833
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.911.582	1.905.882
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	10.992	200.000
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.220.407	2.403.715
14) oneri diversi di gestione	831.281	804.885
Totale costi della produzione	8.230.212	6.791.342
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	1.063.004	180.373
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
altri	0	1.334.973
Totale proventi da partecipazioni	0	1.334.973
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	80.350	55.597
Totale proventi diversi dai precedenti	80.350	55.597
Totale altri proventi finanziari	80.350	55.597
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	20.479	21.025
Totale interessi e altri oneri finanziari	20.479	21.025
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	59.871	1.369.545
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	62.400	113.208
Totale svalutazioni	62.400	113.208
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(62.400)	(113.208)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	1.060.475	1.436.710
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		

imposte correnti	380.279	631.825
imposte differite e anticipate	4.817	(67.479)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	385.096	564.346
21) Utile (perdita) dell'esercizio	675.379	872.364

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2020	31-12-2019
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	675.379	872.364
Imposte sul reddito	385.096	564.346
Interessi passivi/(attivi)	(59.871)	(34.572)
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	3.607	(1.334.973)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	1.004.211	67.165
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	30.336	33.928
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.209.415	2.203.715
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	73.392	313.208
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	2.313.143	2.550.851
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	3.317.354	2.618.016
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	719.255	1.131.698
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(387.804)	189.653
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(514.318)	519.274
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	75.912	(98.577)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(302.185)	(428.300)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(386.206)	1.003.008
Totale variazioni del capitale circolante netto	(795.346)	2.316.756
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	2.522.008	4.934.772
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	59.871	34.572
(Imposte sul reddito pagate)	(610.453)	(580.265)
(Utilizzo dei fondi)	(99.039)	(127.923)
Totale altre rettifiche	(649.621)	(673.616)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	1.872.387	4.261.156
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(54.851)	(8.641.780)
Immobilizzazioni immateriali		
Disinvestimenti	1	-
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(62.400)	-
Disinvestimenti	-	5.522.061
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	-	(800.000)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(117.250)	(3.919.719)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	205	202
Mezzi propri		
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	(812.999)	6.757.617
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(812.794)	6.757.819

Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	942.343	7.099.256
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	8.450.096	1.350.716
Danaro e valori in cassa	169	293
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	8.450.265	1.351.009
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	9.392.281	8.450.096
Danaro e valori in cassa	327	169
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	9.392.608	8.450.265

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2020

Nota integrativa, parte iniziale

Il presente bilancio è redatto in conformità alle disposizioni del D.lgs. 139 del 18 agosto 2015 che ha dato attuazione alla Direttiva 2013/34/UE del 26 giugno 2013 relativa ai bilanci d'esercizio, recante la modifica della direttiva 2006/43/CE del 17 maggio 2006 del Parlamento Europeo e del Consiglio e abrogazione delle direttive 78 /660/CEE del 25 luglio 1978 e 83/349/CEE del 13 giugno 1983 del Consiglio.

In ottemperanza a quanto previsto dal nuovo art. 2423 C.C., il bilancio d'esercizio, costituente un unico atto, è composto dai seguenti documenti:

- stato patrimoniale;
- conto economico;
- rendiconto finanziario;
- nota integrativa.

La funzione della presente nota integrativa è quella di illustrare le voci contenute negli schemi di stato patrimoniale e di conto economico, integrandone i dati sintetico-quantitativi e di fornire ulteriori informazioni utili alla corretta interpretazione del bilancio.
Vengono inoltre fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria della società, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.
Il bilancio di esercizio è redatto con gli importi espressi in euro. In particolare, ai sensi dell'art. 2423, comma 6, C. C. lo stato patrimoniale e il conto economico e il rendiconto finanziario sono predisposti in unità di euro. Il passaggio dai saldi di conto, espressi in centesimi di euro, ai saldi di bilancio, espressi in unità di euro, è avvenuto mediante arrotondamento per eccesso o per difetto in conformità a quanto dispone il Regolamento CE 1103/97 del 17 giugno 1997. La quadratura dei prospetti di bilancio viene assicurata riepilogando i differenziali dello stato patrimoniale in una apposita "Riserva per arrotondamenti in unità di euro", iscrivibile nella voce A.VI Altre riserve, e quelli del conto economico, alternativamente a seconda del segno, in A.5.b) Altri proventi o in B.14) Oneri diversi di gestione.
Anche i dati della presente nota integrativa sono espressi in unità di euro, di conseguenza i prospetti e le tabelle che seguono sono stati integrati per esigenze di quadratura dei saldi, con l'evidenziazione degli eventuali arrotondamenti necessari.

Principi di redazione

Il bilancio d'esercizio risulta conforme ai principi di redazione disposti dall'art. 2423-*bis* del C.C. In particolare, la valutazione delle voci è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività; nella rilevazione e rappresentazione dei fatti di gestione è stata data prevalenza alla sostanza dell' operazione o del contratto, anziché alla forma.

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.

Struttura e contenuto del bilancio

In relazione alla struttura dello stato patrimoniale e del conto economico, in ottemperanza al disposto di cui all'art. 2423-*ter* del C.C., si segnala che:

- le voci di bilancio precedute da numeri arabi non risultano ulteriormente suddivise, né sono stati effettuati raggruppamenti delle stesse;
- non si è reso necessario aggiungere ulteriori voci rispetto a quelle previste dal codice civile;
- la natura dell'attività esercitata non ha reso necessario procedere all'adattamento di alcuna voce di bilancio;
- agli importi delle voci del presente bilancio sono affiancati i corrispondenti importi relativi all'esercizio precedente.

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

Non si sono verificati eventi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art.2423 quinto comma del Codice Civile.

Cambiamenti di principi contabili

Non si sono verificati cambiamenti di principi contabili nell'esercizio.

Correzione di errori rilevanti

Non sono emersi nell'esercizio errori rilevanti commessi negli esercizi precedenti.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

La comparabilità tra le voci del presente esercizio e quelle dell'esercizio precedente è conforme a quanto previsto dall'art. 2423-*ter*, comma 5 del C.C..

Criteri di valutazione applicati

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi a quelli previsti dall'art. 2426 C.C. e ai principi contabili nazionali.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori e sono esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi.
Gli oneri pluriennali sono stati iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale in quanto soddisfatte le seguenti condizioni:

- è dimostrata la loro utilità futura;
- esiste una correlazione oggettiva con i relativi benefici futuri di cui godrà la società;
- è stimabile con ragionevole certezza la loro recuperabilità che è stata determinata tenendo conto del principio della prudenza.

I costi di impianto e di ampliamento e gli oneri con utilità pluriennale sono stati iscritti nell'attivo con il consenso del Collegio Sindacale.

I beni immateriali sono stati iscritti nell'attivo patrimoniale in quanto sono soddisfatte le seguenti condizioni:

- sono beni non monetari;
- sono individualmente identificabili;
- sono privi di consistenza fisica;
- sono rappresentati da diritti giuridicamente tutelati;
- viene acquisito il potere di usufruire dei benefici economici futuri derivanti dai beni stessi e di limitare l'accesso a terzi a tali benefici;
- il costo è stimabile con sufficiente attendibilità.

Il costo delle immobilizzazioni immateriali è sistematicamente ammortizzato secondo la vita utile. La sistematicità dell'ammortamento è definita, per singola categoria, in conformità al seguente piano:

- altri oneri pluriennali - diritto di superficie e di proprietà superficiaria: in base alla durata contrattuale per cui è stato costituito: anni 6 (aliquota 16,67%)

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l' immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata.

Nell'esercizio in cui vengono meno i motivi che l'avevano giustificata, si procede al ripristino di valore nei limiti della consistenza che l'attività avrebbe avuto in assenza della svalutazione.

I beni immateriali possono essere rivalutati solo nei casi in cui la legge lo preveda o lo consenta. I criteri seguiti per procedere alla rivalutazione, le metodologie adottate per la sua applicazione ed i limiti entro cui la rivalutazione viene effettuata sono conformi a quanto stabilito dalla relativa legge. Il limite massimo della rivalutazione è il valore recuperabile dell'immobilizzazione stessa. L'ammortamento dell'immobilizzazione immateriale rivalutata continua ad essere determinato coerentemente con i criteri applicati precedentemente, senza modificare la vita utile residua.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto, rivalutato nei casi previsti dalla legge o di costruzione comprensivo degli oneri di diretta imputazione.

Le spese incrementative sono state computate, nel limite del valore recuperabile, sul costo di acquisto del bene a cui si riferiscono nei casi in cui il sostenimento di tali costi abbia prodotto un aumento significativo e misurabile di capacità, di produttività o di sicurezza dei cespiti ovvero di allungamento della vita utile.

Il valore delle immobilizzazioni è stato rettificato dagli ammortamenti effettuati sistematicamente nel corso degli esercizi e calcolati sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione. La durata economica ipotizzata per le diverse categorie ha comportato l'applicazione delle seguenti aliquote, invariate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

BENI STRUMENTALI	Aliquota ordinaria
Terreni	non sono oggetto di ammortamento
Immobili in proprietà superficiaria (durata del diritto sei anni dal 2010)	16,67%
Immobili in proprietà superficiaria (durata del diritto dieci anni dal 2011)	10,00%
Prefabbricati	10,00%
Fabbricati	4,00%
Piazzali	1,00%-2,00%
Opere edili diverse	1,00%-2,00%
Piazzale elisuperficie	non in funzione

Piazzali e sedimi binari per raccordi ferroviari	1,00%
Manufatti su beni in proprietà superficiaria e di terzi	20,00%
Opere ferroviarie	5,00%
Impianti generici	10,00%
Impianti frigoriferi	15,00%
Impianti antincendio	15,00%
Impianti depurazione scarichi	15,00%
Impianti elettrici	10,00%
Impianti di segnalamento ferroviario	25,00%
Impianti specifici	25,00%
Attrezzatura varia	30,00%
Automezzi	25,00%
Macchine ufficio elettriche	12,00%
Macchine ufficio elettroniche	20,00%
Mobili e arredi ufficio	12,00%

Le valutazioni effettuate trovano il loro limite massimo nel valore d'uso, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.
Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l' immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata.
Nell'esercizio in cui vengono meno i motivi che l'avevano giustificata, si procede al ripristino di valore nei limiti della consistenza che l'attività avrebbe avuto in assenza della svalutazione.
I beni materiali possono essere rivalutati solo nei casi in cui la legge lo preveda o lo consenta. I criteri seguiti per procedere alla rivalutazione, le metodologie adottate per la sua applicazione ed i limiti entro cui la rivalutazione viene effettuata sono conformi a quanto stabilito dalla relativa legge. Il limite massimo della rivalutazione è fissato nei valori attribuibili ai beni con riferimento alla loro consistenza, alla loro capacità produttiva, all'effettiva possibilità economica di utilizzazione nell'impresa, nonchè ai valori correnti e alle quotazioni rilevate in mercati regolamentari italiani.
Nel bilancio in cui viene eseguita la rivalutazione, gli ammortamenti sono calcolati sui valori non rivalutati, in quanto la rivalutazione è ritenuta un'operazione successiva e pertanto l'ammortamento di tali maggiori valori è effettuato a partire dall'esercizio successivo alla loro iscrizione.

In base al disposto della Legge 160 del 27/12/2019 (cd. "Legge di Bilancio 2020") che ha riaperto i termini per la rivalutazione dei beni di impresa risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2018 nel bilancio al 31 dicembre 2019 sono stati rivalutati i beni immobili di proprietà aziendale costituiti da fabbricati ad uso industriale e relative pertinenze definite dalla normativa "Aree fabbricate".
Ai fine della rivalutazione è stata utilizzata la tecnica contabile di riduzione del fondo di ammortamento e di incremento del valore del bene, nel caso in cui il fondo non risultasse sufficientemente capiente, secondo quanto previsto dalla circolare n.22/E dell'Agenzia delle Entrate del 6 maggio 2009. Tale tecnica determina un allungamento del periodo di ammortamento.
I valori dei beni iscritti a bilancio e in inventario a seguito della rivalutazione non sono superiori ai valori effettivamente attribuibili ai beni con riguardo alla loro consistenza, alla loro capacità produttiva, all'effettiva possibilità di economica utilizzazione dell'impresa, nonchè ai valori correnti degli immobili in base alle quotazioni di mercato.

Leasing
La società non ha in essere operazioni di locazione finanziaria.

Immobilizzazioni finanziarie ed attività finanziarie immobilizzate.

Partecipazioni
Rappresentano investimenti di capitale in altre imprese e consistono in partecipazioni in imprese collegate, così come definite dall'art.2359 del Codice Civile, nonchè da partecipazioni in altre imprese.
Le partecipazioni destinate ad una permanenza durevole nel portafoglio della società sono iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie. Tali voci sono iscritte al costo di acquisto o di costituzione, comprensivo dei costi accessori.
Qualora si riscontri una perdita durevole di valore le partecipazioni vengono corrispondentemente svalutate. Nel momento in cui, in uno o più esercizi successivi, vengono meno le cause che hanno determinato la svalutazione il valore viene totalmente o parzialmente ripristinato fino alla concorrenza, al massimo, del valore originario.

Le partecipazioni che non rappresentano un investimento durevole sono iscritte nell'attivo circolante.

Crediti
I crediti sono classificati nell'attivo immobilizzato ovvero nell'attivo circolante sulla base della destinazione /origine degli stessi rispetto all'attività ordinaria e sono iscritti al presunto valore di realizzo.
La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria.

Il processo valutativo è realizzato con riferimento ad ogni posizione creditoria, tenendo conto di tutte le situazioni già manifestatesi o comunque desumibili da elementi certi e precisi che possano aver comportato una riduzione dei crediti stessi. L'adeguamento al presumibile valore di realizzo, quando necessario, è ottenuto mediante l'iscrizione di appositi fondi di svalutazione.

Nella valutazione dei crediti ci si è avvalsi della facoltà di non applicazione del criterio del costo ammortizzato, in conformità a quanto disposto dai principi contabili nazionali OIC 15, in quanto, ai sensi dell'art.2423 comma 4, gli effetti sono irrilevanti ai fini di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

Crediti tributari e attività per imposte anticipate
La voce crediti tributari accoglie gli importi certi e determinati derivanti da crediti per i quali sia sorto un diritto di realizzo tramite rimborso o compensazione.
Sono iscritti, in ossequio al dettato del principio contabile OIC n.25, attività a fronte di imposte anticipate su costi che si renderanno deducibili dal reddito imponibile in esercizi futuri. La loro determinazione avviene applicando le aliquote in vigore al momento in cui si ritiene che tali differenze si riverseranno.

Titoli
I titoli che non rappresentano un investimento durevole sono rilevati nell'attivo circolante.
Tali titoli sono stati iscritti al minore tra il costo di acquisto ed il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato.

Rimanenze di magazzino
Le rimanenze di magazzino iscritte alla voce prodotti finiti e merci sono costituite da terreni destinati alla vendita e sono iscritte al costo di acquisto incrementato dei relativi oneri accessori.

Disponibilità liquide
Le disponibilità liquide sono valutate al valore nominale sulla base dell'effettiva giacenza di cassa e delle risultanze degli estratti conto bancari e postali, opportunamente riconciliati.
Non ci sono disponibilità in valuta estera.

Ratei e risconti attivi e passivi
I ratei e i risconti sono determinati per definire la corretta competenza dei costi e dei ricavi cui si riferiscono e sono costituiti da costi e ricavi la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla loro manifestazione finanziaria. Essi sono calcolati sulla base del principio di competenza, mediante la ripartizione temporale dei costi e ricavi comuni a due o più esercizi.
Alla fine dell'esercizio testé chiuso risultano appostati risconti/ratei attivi/passivi di durata pluriennale, per i quali sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

Fondi per rischi e oneri
Sono rappresentati da accantonamenti volti a fare fronte alla copertura di perdite o di debiti la cui esistenza è certa o probabile, ma dei quali alla scadenza dell'esercizio sono ancora indeterminati l'ammontare complessivo o la data di effettiva sopravvenienza. Le passività potenziali sono state rilevate e iscritte a bilancio in quanto ritenute probabili e l'ammontare del relativo onere è stimabile con ragionevolezza.
Non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Fondi per imposte anche differite
Accoglie le passività per imposte indirette probabili, derivanti da accertamenti non definitivi per i quali è in corso la pratica di contenzioso e le passività per imposte differite determinate in base alle differenze temporanee imponibili, applicando l'aliquota stimata in vigore al momento in cui si ritiene che tali differenze si riverseranno.

Fondo TFR
Il Fondo TFR è iscritto in conformità a quanto previsto dall'art. 2120 C.C. e comprende le quote annue maturate e le rivalutazioni effettuate sulla base dei coefficienti ISTAT, al netto degli anticipi corrisposti, delle eventuali devoluzioni ai Fondi previdenziali di categoria e al Fondo Tesoreria dell'INPS e delle quote utilizzate per le cessazioni del rapporto di lavoro intervenute nel corso dell'esercizio.
Il Fondo TFR così determinato rappresenta l'effettivo debito della società nei confronti dei lavoratori dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

Debiti
I debiti sono rilevati al loro valore nominale.
La società si è avvalsa della facoltà OIC n.19 di non applicare il criterio del costo ammortizzato in quanto, ai sensi dell'art.2423 comma 4, gli effetti sono irrilevanti ai fini di dare una rappresentazione veritiera e corretta.
La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo conto dei fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria.

Riconoscimento dei ricavi
I ricavi sono iscritti in bilancio nel rispetto del principio di competenza.

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

Nell'esercizio testé chiuso e nei precedenti non risultano imputati oneri finanziari ai valori iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale.

Imposte

Imposte sul reddito

Le imposte correnti sul reddito dell'esercizio sono determinate, nel rispetto delle norme dettate dal D.P.R. 917 del 22 dicembre 1986 e successive modificazioni e dal D. Lgs.446/1997 in base all'onere di competenza dell'esercizio. Gli importi iscritti a bilancio sono al netto degli acconti versati.

Imposte anticipate e differite

Le imposte anticipate e differite sono calcolate sulle differenze temporanee tra i valori contabili di attività e passività applicando le aliquote fiscali in vigore nell'esercizio nel quale le differenze temporanee presumibilmente si riverseranno, secondo la normativa fiscale vigente alla data del presente bilancio. Le imposte anticipate e differite sono imputate effettuando calcoli separati ai fini IRES e di IRAP.

Le imposte differite e le imposte anticipate sono iscritte, in base al principio di prudenza, e solo se esiste la ragionevole certezza del loro futuro recupero.

Cambiamenti dei criteri di valutazione

I criteri di valutazione adottati non sono variati rispetto all'esercizio precedente.

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi a quelli previsti dall'art. 2426 C.C. e ai principi contabili nazionali.

Altre informazioni

Con riferimento alla data di chiusura dell'esercizio, non vi sono crediti e debiti espressi originariamente in valuta estera.

La società non è soggetta alla direzione e coordinamento di alcuna altra società o ente.

L'inizio dell'anno 2020 vede l'economia globale interessata a quella a tutti nota come emergenza epidemiologica Covid-19, la quale ha causato rilevanti situazioni di crisi a numerosi settori economici: per quanto riguarda la Vostra società, tenuto conto del settore in cui opera, gli effetti esplicati sono stati del tutto marginali e sono sintetizzati nella Relazione sulla Gestione.

Nota integrativa, attivo

Lo stato patrimoniale rappresenta la situazione patrimoniale e finanziaria della società. Nello stato patrimoniale sono indicate le attività, le passività e il patrimonio netto della società alla data di chiusura dell'esercizio.
La classificazione degli elementi dell'attivo è effettuata principalmente sulla base del criterio di destinazione come disposto dall'articolo 2424-bis, comma 1.
L'articolo 2424 codice civile prescrive uno schema obbligatorio, analitico e redatto in modo tale da evidenziare aggregati parziali. La forma dello stato patrimoniale è quella a sezioni sovrapposte, denominate rispettivamente Attivo e Passivo.
Sono indicati separatamente i crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie esigibili entro l'esercizio successivo e i crediti iscritti nell'attivo circolante esigibili oltre l'esercizio successivo.

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Vengono di seguito dettagliati i beni immateriali.
Non risultano oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti in bilancio.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Nella tabella che segue sono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni immateriali.

	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio		
Costo	1.787.000	1.787.000
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.191.333	1.191.333
Valore di bilancio	595.667	595.667
Variazioni nell'esercizio		
Ammortamento dell'esercizio	297.833	297.833
Totale variazioni	(297.833)	(297.833)
Valore di fine esercizio		
Costo	1.787.000	1.787.000
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.489.167	1.489.167
Valore di bilancio	297.833	297.833

Non ci sono acquisizioni dell'esercizio.
La voce altre immobilizzazioni immateriali comprende il costo sostenuto per il rinnovo del diritto di superficie e della proprietà superficiaria e relativi accessori su aree e manufatti siti nella zona Sud dell'Interporto iscritto in base al "Documento n.16" dell'Istituto di Ricerca dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Rivalutazioni e svalutazioni effettuate nell'esercizio
Non sono state operate rivalutazioni.
Non sono state operate svalutazioni ex art. 2426, comma 1, n. 3) c.c.

Commento conclusivo: immobilizzazioni immateriali

I coefficienti di ammortamento non sono variati rispetto all'esercizio precedente.

Immobilizzazioni materiali

Vengono di seguito dettagliati i beni materiali.
Non risultano oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti in bilancio.

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

I criteri di valutazione adottati non sono variati rispetto all'esercizio precedente.
I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi a quelli previsti dall'art. 2426 C.C. e ai principi contabili nazionali.
Nella tabella che segue sono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni materiali.

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	84.756.391	2.685.420	344.476	10.722	87.797.009
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	21.586.013	2.225.398	331.227	-	24.142.638
Valore di bilancio	63.170.378	460.022	13.249	10.722	63.654.371
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	105.240	-	-	-	105.240
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-	(10.722)	(10.722)
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	43.275	-	-	-	43.275
Ammortamento dell'esercizio	1.861.674	44.185	5.723	-	1.911.582
Totale variazioni	(1.799.709)	(44.185)	(5.723)	(10.722)	(1.860.339)
Valore di fine esercizio					
Costo	84.818.356	2.685.420	344.476	-	87.848.252
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	23.447.687	2.269.583	336.949	-	26.054.219
Valore di bilancio	61.370.669	415.837	7.527	0	61.794.033

Le acquisizioni dell'esercizio si riferiscono ad opere di ammodernamento ed ampliamento eseguite sugli immobili in proprietà.
Le cessioni dell'esercizio si riferiscono ad una porzione di terreno espropriato dalla Città Metropolitana il cui iter si è concluso alla fine dell'esercizio con l'incasso del prezzo convenuto.

Rivalutazioni e svalutazioni effettuate nell'esercizio

Non sono state operate rivalutazioni
Non sono state operate svalutazioni ex art. 2426, comma 1, n. 3) c.c.

Commento conclusivo: immobilizzazioni materiali

In ossequio a quanto stabilito dal principio contabile OIC n.16 si ricorda che la società ha effettuato in esercizi precedenti la rivalutazione dei beni ai sensi della Legge 266/2005 e del D.L. 185/2008. L'importo complessivo

delle rivalutazioni effettuate pari ad Euro 7.659.498 è illustrato nel prospetto sottostante ed è riferito ai soli importi iscritti ad incremento del valore degli immobili:

Descrizione	Rivalutazione ex Legge 266/2005	Rivalutazione ex D.L. 185/2008	Totale rivalutazioni
Terreni	3.631.365	1.944.532	5.575.897
Fabbricati		2.083.601	2.083.601
Totale	**3.631.365**	**4.028.133**	**7.659.498**

In sede di redazione del bilancio al 31/12/2019 la società ha effettuato la rivalutazione dei beni immobili adibiti a magazzini per un importo complessivo di Euro 8.076.840 i cui dati sono riassunti nel prospetto sottostante:

Descrizione	importo netto valore immobili ante rivalutazione ex Legge 160/2019	Rivalutazione ex Legge 160/2019	importo netto immobili dopo rivalutazione ex Legge 160/2019
Immobili e relative pertinenze	29.640.275	8.076.840	37.717.115
Totale	**29.640.275**	**8.076.840**	**37.717.115**

I coefficienti di ammortamento non sono variati rispetto all'esercizio precedente.

Operazioni di locazione finanziaria

La società non ha in essere alcun contratto di locazione finanziaria.

Immobilizzazioni finanziarie

Di seguito vengono dettagliate le immobilizzazioni finanziarie

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Partecipazioni in imprese collegate	18.931		18.931
Partecipazioni in altre imprese	196.924		196.924
Crediti verso altri esigibili oltre l'esercizio successivo	22.940	(21.614)	1.326
Totale immobilizzazioni finanziarie	238.795	(21.614)	217.181

Le partecipazioni, quotate o non quotate, in quanto immobilizzate sono valutate attribuendo a ciascuna partecipazione il costo specifico.

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

Qui di seguito sono dettagliati i movimenti delle immobilizzazioni finanziarie costituite da partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi.

	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	132.139	200.862	333.001
Svalutazioni	113.208	3.938	117.146
Valore di bilancio	18.931	196.924	215.855
Valore di fine esercizio			
Costo	18.931	200.862	219.793
Svalutazioni	-	3.938	3.938
Valore di bilancio	18.931	196.924	215.855

Nessuna variazione rispetto all'esercizio precedente.

Rivalutazioni e svalutazioni effettuate nell'esercizio

Per le partecipazioni valutate con il criterio del costo svalutato in presenza di perdite durevoli, secondo il principio contabile OIC n.21, si precisa che la partecipazione nella società collegata SitoLogistica è iscritta in base al patrimonio netto risultante dall'ultimo bilancio approvato (31/12/2019).

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Qui di seguito sono dettagliati i movimenti dei crediti immobilizzati.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	22.940	(21.614)	1.326	1.326
Totale crediti immobilizzati	22.940	(21.614)	1.326	1.326

Tali crediti si riferiscono a depositi cauzionali a garanzia contratti utenze.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

Si fornisce, di seguito, l'elenco delle partecipazioni possedute direttamente in imprese collegate, indicando per ciascuna la denominazione, la sede, il capitale, l'importo del patrimonio netto, l'utile o la perdita dell'ultimo esercizio, la quota posseduta e il valore attribuito in bilancio.

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
S.I.TO LOGISTISTICA S.c.p.A.	TORINO	07739430010	50.000	(233.631)	79.177	13.000	26,00%	18.931

I dati relativi al patrimonio netto ed al risultato d'esercizio dell'impresa collegata si riferiscono all' esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2020, approvato dal Consiglio di Amministrazione della partecipata.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in altre imprese.

Partecipazioni in Altre imprese

Si riportano qui di seguito i dati relativi alle partecipazioni in altre imprese indicando per ciascuna la denominazione, la sede, il capitale, l'importo del patrimonio netto, l'utile o la perdita dell'ultimo esercizio, la quota posseduta e il valore attribuito in bilancio:

Denominazione	Sede impresa	% poss.	quota posseduta in euro	Capitale sociale	Utile / Perdita ultimo esercizio	Patrimonio netto	Valore in bilancio
C.A.A.T. CENTRO AGROALIMENTARE S.c.p.A. Grugliasco – Strada del Portone n.10	GRUGLIASCO	0,49%	170.102	34.350.764	82.266	34.136.590	170.102
Fondo svalutazione partecipazione							
Totale da bilancio		0,49%	170.102	34.350.764	82.266	34.136.590	170.102

I dati relativi al patrimonio netto ed al risultato d'esercizio dell'impresa si riferiscono all' esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2020 approvato dall'assemblea dei Soci del 14 maggio 2021.

Denominazione	Sede impresa	% poss.	quota posseduta in Euro	Capitale sociale	Utile Perdita ultimo esercizio	Patrimonio netto	Valore a bilancio
UIRNET S.p.A. Roma – via Francesco Crispi n. 115	ROMA	2,452%	28.000	1.142.000	134.674	5.448.296	28.000
Fondo svalutazione partecipazione							(3.939)
Totale da bilancio		2,452%	28.000	1.142.000	134.674	5.448.296	24.061

I dati relativi al patrimonio netto ed al risultato d'esercizio dell'impresa si riferiscono all' esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2019, ultimo bilancio approvato dal Consiglio di Amministrazione.

Denominazione	Sede impresa	% poss.	Capitale sociale	Patrimonio netto	Utile/perdita dell'esercizio	Valore in bilancio
BENE BANCA Benevagienna Piazza Botero n.7	BENEVAGIENNA	0,011%	24.234.911	52.105.176	2.172.676	2.760
Fondo svalutazione partecipazione						
Totale da bilancio		0,011%	24.234.911	52.105.176	2.172.676	2.760

I dati relativi al patrimonio netto ed al risultato d'esercizio dell'impresa si riferiscono all' esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2020, ultimo bilancio pubblicato sul Sito istituzionale della Banca.

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti immobilizzati secondo area geografica è riportata nella tabella seguente.

Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
ITALIA	1.326	1.326
Totale	1.326	1.326

Con riferimento alla data di chiusura non esistono crediti verso soggetti ubicati fuori dal territorio nazionale.

Attivo circolante

Vengono di seguito fornite informazioni di dettaglio in merito all'aggregato C) Attivo circolante dello stato patrimoniale.

Rimanenze

Qui di seguito sono riportate le variazioni delle rimanenze.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti finiti e merci	10.636.789	(719.255)	9.917.534
Totale rimanenze	10.636.789	(719.255)	9.917.534

Le rimanenze sono costituite da terreni da commercializzare.
Rispetto allo scorso esercizio tale voce subisce un decremento per cessione di due lotti ed un incremento per nuovi acquisti e per la definizione del conguaglio prezzo delle aree da corrispondere alla Regione Piemonte.
Il metodo di valorizzazione è già stato descritto nei criteri di valutazione e non variato rispetto a quello adottat o nel precedente esercizio.
Il valore dei terreni comprende anche la quota di conguaglio aree acquistate direttamente da S.I.TO da corrispondere alla Regione Piemonte in base alle Leggi Regionali vigenti.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Di seguito vengono fornite informazioni di dettaglio relativamente ai crediti iscritti nell'attivo circolante.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Nella tabella che segue è esposta l'analisi delle variazioni e delle scadenze dei crediti iscritti nell'attivo circolante.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	1.290.469	77.052	1.367.521	668.591	698.930
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	133.361	232.273	365.634	365.634	-
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	536.814	309.687	846.501	846.501	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	278	275.330	275.608	275.608	-
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	244.535	(5.356)	239.179		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	554.350	(514.675)	39.675	32.961	6.714
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	2.759.807	374.311	3.134.118	2.189.295	705.644

Gli importi iscritti a bilancio sono così ripartiti in base alle scadenze; i crediti di durata superiore a cinque anni si riferiscono ai corrispettivi da incassare annualmente per la durata di anni 15 a partire dal 2018 per la concessione del diritto di superficie su alcune aree di proprietà della società.

La società si è avvalsa della facoltà prevista dagli OIC di non applicare il criterio del costo ammortizzato e dell'attualizzazione per i crediti iscritti a bilancio, in quanto gli effetti di tale applicazione sono irrilevanti.
I crediti sono pertanto iscritti al presunto valore di realizzo.

Il valore nominale dei crediti verso clienti risulta rettificato per le perdite per inesigibilità ragionevolmente previste tramite un fondo di svalutazione appositamente stanziato, del quale si riportano nell'apposito prospetto della presente nota le movimentazioni registrate nel corso dell'esercizio.

Le imposte anticipate, stanziate a bilancio per Euro 239.179, sono generate da variazioni temporanee del reddito. Per un dettaglio delle movimentazioni degli esercizi precedenti e dell'esercizio in corso, si rimanda alla specifica sezione della presente nota integrativa dedicata al calcolo delle imposte.

I crediti tributari sono costituiti da crediti verso erario per:
IRES saldo 2020 Euro 270.174
Imposta sostitutiva T.FR. Euro 316
Credito sanificazione DL.34/2000 Euro 5.118

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti secondo area geografica è riportata nella tabella seguente.

Area geografica	ITALIA	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	1.367.521	1.367.521
Crediti verso collegate iscritti nell'attivo circolante	365.634	365.634
Crediti verso controllanti iscritti nell'attivo circolante	846.501	846.501
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	275.608	275.608
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	239.179	239.179
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	39.675	39.675
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	3.134.118	3.134.118

Con riferimento alla data di chiusura non esistono crediti verso soggetti ubicati fuori dal territorio nazionale e non vi sono crediti espressi originariamente in valuta.

Di seguito si fornisce un dettaglio dei crediti verso clienti.

Descrizione	Importo
Crediti documentati da fatture	1.220.425
Cambiali attive	444.252
Fatture da emettere	30.224
(Note di credito da emettere)	-25.777
(Fondo svalutazione crediti)	-465.341
Crediti verso procedure concorsuali	163.738
Totale calcolato	1.367.521

Rispetto all'esercizio precedente si registra un incremento dei crediti verso clienti oltre 12 mesi, che si è determinato a seguito dilazioni di pagamento negoziate con due clienti garantite da effetti attivi.

Di seguito si fornisce un dettaglio del fondo svalutazione crediti verso clienti.

Descrizione	Fiscalmente rilevante	Fiscalmente eccedente	Totale
Saldo iniziale	9.408	448.332	457.740

Utilizzo fondo sval.crediti nell'eserc.	3.391	-	3.391
Accanton.fondo sval. crediti nell'eserc.	10.992	-	10.992
Totale calcolato	17.009	448.332	465.341

Il Fondo svalutazione crediti è stato utilizzato nel corso dell'esercizio a copertura di crediti inesigibili per Euro 3.391 ed incrementato di una quota a carico dell'esercizio di Euro 10.992 corrispondente alla quota fiscalmente ammessa in deduzione. Il fondo si ritiene congruo.

Di seguito si fornisce un dettaglio dei crediti verso altri.

Descrizione	Importo
Fornitori c/anticipi	32.958
Crediti verso diversi	6.717
Totale calcolato	39.675

Con riguardo alle informazioni presentate nel prospetto precedente è possibile svolgere le seguenti considerazioni:
- rispetto all'esercizio precedente tale voce subisce un incremento di Euro 26.382 per anticipi a fornitori e un decremento di Euro 534.343 a seguito incasso dalle parti soccombenti delle somme anticipate da SITO: attualmente tale causa che vede SITO vincitore è in attesa della sentenza della Cassazione.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Qui di seguito sono esposte le variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri titoli non immobilizzati	800.000	-	800.000
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	800.000	0	800.000

Trattasi di investimenti finalizzati all'impiego temporaneo di eccedenze di liquidità.
Tali titoli sono iscritti al minore tra il costo di acquisto ed il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato.

Disponibilità liquide

Qui di seguito sono esposte le variazioni delle disponibilità liquide.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	8.450.096	942.185	9.392.281
Denaro e altri valori in cassa	169	158	327
Totale disponibilità liquide	8.450.265	942.343	9.392.608

Non sussistono fondi liquidi vincolati.
L'incremento è correlato ai flussi positivi derivanti dalla gestione caratteristica.

Ratei e risconti attivi

Di seguito è esposta in forma tabellare la composizione dei "Ratei e risconti attivi" nonchè la sua variazione nell'esercizio.

Di seguito è esposto un dettaglio della voce "Ratei e risconti attivi".

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	246.219	(91.841)	154.378
Risconti attivi	44.538	15.929	60.467
Totale ratei e risconti attivi	290.757	(75.912)	214.845

Non sussistono, alla data di chiusura dell'esercizio, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

La voce "Ratei attivi" risulta così composta:

Descrizione	Importo
Servizi interportuali	128.378
Proventi immobiliari	8.000
Interessi attivi verso clienti	18.000
Totale calcolato	154.378

La voce "Risconti attivi" risulta così composta:

Descrizione	Importo
Assicurazioni	34.307
Telefoniche	1.428
Buoni pasto dipendenti	763
Servizi diversi	14.670
Fidejussioni bancarie	1.700
Fidejussioni assicurative	7.599
Varie	-
Totale calcolato	60.467

Oneri finanziari capitalizzati

Come richiesto dall'articolo 2427 del codice civile, punto 8, si comunica che non sono stati imputati nell'esercizio oneri finanziari ai valori iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

La classificazione delle voci del passivo è effettuata principalmente sulla base della natura delle fonti di finanziamento, ciò al fine di distinguere i mezzi propri da quelli di terzi.

Patrimonio netto

Il capitale sociale risulta composto da n.5.170.000 azioni del valore nominale di Euro 1,00 cadauna.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Con riferimento all'esercizio in chiusura di seguito vengono esposte le variazioni delle singole voci costituenti il patrimonio netto, nonchè il dettaglio delle altre riserve, se presenti in bilancio.

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	5.170.000	-	-		5.170.000
Riserve di rivalutazione	29.325.435	-	-		29.325.435
Riserva legale	1.034.000	-	-		1.034.000
Altre riserve					
Riserva straordinaria	8.943.465	-	-		8.943.465
Varie altre riserve	15.687.639	1	-		15.687.640
Totale altre riserve	24.631.104	1	-		24.631.105
Utili (perdite) portati a nuovo	1.061.895	59.364	-		1.121.259
Utile (perdita) dell'esercizio	872.364	-	872.364	675.379	675.379
Totale patrimonio netto	62.094.798	59.365	872.364	675.379	61.957.178

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Fondi riserve in sospensione di imposta	7.326.506
Riserve non distribuibili	7.950.530
Riserva da condono ex L. 27 dicembre 2002, n. 289	410.605
Totale	15.687.640

Commento analisi delle variazioni nelle voci di patrimonio netto

Le variazioni intervenute nelle voci di patrimonio netto nel corso dell'esercizio vengono qui di seguito dettagliate.

La voce utili (perdite) portati a nuovo subisce un decremento di Euro 813.000 per distribuzione dividendo ai soci su conforme delibera dell'assemblea ordinaria del 24 luglio 2020.

Si forniscono inoltre le seguenti informazioni aggiuntive:

- composizione della voce "Riserve di rivalutazione", in maniera da evidenziare le riserve formatesi in dipendenza di ciascuna delle rivalutazioni monetarie effettuate:
  - riserva rivalutazione Legge 266/2005 Euro 7.716.740 (importo al 31/12/2015 Euro 7.955.939, importo al 31/12/2016 Euro 7.716.740 rideterminato a seguito decadenza dei benefici fiscali di cui alla Legge 266/2005);
  - riserva rivalutazione D.L.29/11/2008 n.185 Euro 14.501.076.
  - riserva rivalutazione Legge n.160 del 27/12/2019 Euro 7.107.619.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Di seguito 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 esercizi.

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Capitale	5.170.000	B
Riserve di rivalutazione	29.325.435	A/B/C
Riserva legale	1.034.000	B
Altre riserve		
Riserva straordinaria	8.943.465	A/B/C
Varie altre riserve	15.687.640	A/B/C
Totale altre riserve	24.631.105	A/B/C
Utili portati a nuovo	1.121.259	A/B/C
Totale	61.281.799	

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazioni
Fondi riserve in sospensione d	7.326.506	A/B/C
Riserve non distribuibili	7.950.530	A/B/C
Riserva da condono ex L. 27 di	410.605	A/B/C
Totale	15.687.640	

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

Commento origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle voci del patrimonio netto

La riserva legale, di importo pari a Euro 1.034.000 è pari al minimo imposto dall'articolo 2430 c.c. (1/5 del capitale sociale).

Commento origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Non vi sono vincoli di indistribuibilità su nessuna delle riserve disponibili, essendo la riserva legale pari al minimo previsto dalla legge (articolo 2430 c.c.)

Fondi per rischi e oneri

Di seguito si forniscono le informazioni relative ai fondi per rischi e oneri.

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	869.847	100.000	969.847
Variazioni nell'esercizio			
Accantonamento nell'esercizio	40.000	-	40.000
Utilizzo nell'esercizio	539	-	539
Totale variazioni	39.461	-	39.461
Valore di fine esercizio	909.308	100.000	1.009.308

La voce per imposte anche differite comprende i fondi stanziati a copertura degli eventuali rischi ed oneri derivanti dal contenzioso pendente presso le Commissioni Tributarie competenti riguardante i tributi locali IMU-TASI a seguito avvisi di accertamento dell'Agenzia del Territorio che hanno rettificato il classamento del Terminal ferroviario proposto da SITO in categoria E/1 portandolo in categoria D/8 per l'anno 2017 e 2018. L'importo iscritto a bilancio ammonta a complessivi Euro 160.000 stanziati in quote annuali di Euro 40.000 nell'esercizio 2017 - 2018 - 2019 e 2020. La società ha visto accolti i ricorsi presentati ma l'Ufficio ha presentato ricorso alla Corte di Cassazione.
Per quanto riguarda il dettaglio della voce imposte differite si rimanda all'apposito prospetto contenuto nella presente nota integrativa.
La voce "Altri fondi" accoglie accantonamenti stanziati per far fronte ad eventuali oneri connessi ad alcune pratiche legali in corso e sorte nei precedenti esercizi e che alla data di chiusura dell'esercizio non risultano definite esattamente nel loro ammontare; l'importo stanziato si ritiene congruo alla base dei dati conosciuti alla data di chiusura del bilancio.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Qui di seguito si forniscono le informazioni sul TFR.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	400.831
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	30.336
Utilizzo nell'esercizio	90.499
Altre variazioni	(1.018)
Totale variazioni	(61.181)
Valore di fine esercizio	339.650

Il trattamento di fine rapporto corrisponde alla sommatoria dei debiti maturati alla fine dell'esercizio a favore di ciascun dipendente in rapporto all'anzianità conseguita.
Nel corso dell'esercizio sono stati trasferiti ai fondi di previdenza complementare sia le quote maturate nell'esercizio corrispondenti ad Euro 7.507 che l'intero fondo pregresso di una dipendente di Euro 89.123.

Debiti

Di seguito vengono fornite informazioni di dettaglio relativamente ai debiti iscritti nel passivo dello stato patrimoniale. La riclassificazione dei debiti entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla loro scadenza contrattuale, tenendo conto anche di fatti ed eventi previsti nel contratto che possono aver determinato una modifica della scadenza originaria.

Variazioni e scadenza dei debiti

Di seguito sono fornite le informazioni relative alle variazioni e alla 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	3.779	205	3.984	3.984	-
Acconti	310.752	(310.752)	0	0	-
Debiti verso fornitori	1.613.276	(514.318)	1.098.958	1.098.958	-
Debiti verso imprese collegate	306	77.043	77.349	77.349	-
Debiti verso controllanti	12.991.693	233.672	13.225.365	13.225.365	0
Debiti tributari	1.430.131	(671.105)	759.026	435.953	323.073
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	30.143	(5.774)	24.369	24.369	-
Altri debiti	68.787	(5.745)	63.042	63.042	-
Totale debiti	16.448.867	(1.196.774)	15.252.093	14.929.020	323.073

La voce "Debiti tributari" accoglie:

- il debito per IRAP a saldo per Euro 29.969 rilevato al netto degli acconti;
- il debito per Imposta sostitutiva Rivalutazione Beni Immobili bilancio 31/12/2019 per Euro 646.147 il cui pagamento è stato dilazionato in tre anni.
- il debito verso Erario per IVA mese di dicembre per Euro 59.885
- il debiti verso l'erario in qualità di sostituto di imposta per complessivi Euro 23.025

I debiti verso gli istituti di previdenza e di sicurezza sociale accolgono principalmente i debiti verso l'INPS rilevati sulle retribuzioni dei dipendenti.

Di seguito viene fornito un dettaglio dei debiti verso fornitori.

Descrizione	Importo
Fornitori di beni e servizi	417.842
Fatture da ricevere	681.116
Totale calcolato	1.098.958

Di seguito viene fornito un dettaglio degli altri debiti

Descrizione	Importo
Debiti verso amministratori o sindaci per emolumenti o altro	55.953
Altri debiti	7.089
Totale calcolato	63.042

Commento alla voce debiti

La voce "Debiti verso controllante" accoglie:

il saldo del debito verso la Regione Piemonte controllante indiretta della società tramite la Finpiemonte Partecipazioni e precisamente:

- il debito dilazionato in sei rate annuali a partire dall'esercizio 2016 del corrispettivo relativo al rinnovo del diritto di superficie su aree e manufatti di proprietà regionale siti nel perimetro dell'interporto il cui rogito notarile è stato stipulato nel mese di dicembre 2015 con decorrenza 1' gennaio 2016; al 31/12/2020 sono state pagate n.5 rate;
- il debito di Euro 12.953.321 da corrispondere a conguaglio delle aree acquisite direttamente dalla società SITO in virtù delle Leggi Regionali vigenti. Le modalità di pagamento sono da definire con la Regione Piemonte in base alle disponibilità liquide di SITO; ad oggi in attesa della definizione delle modalità di pagamento, come nel precedente esercizio, l'intero importo è iscritto tra i debiti entro 12 mesi.

Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei debiti secondo area geografica è riportata nella seguente tabella.

Area geografica	ITALIA	Totale
Debiti verso banche	3.984	3.984
Acconti	-	0
Debiti verso fornitori	1.098.958	1.098.958
Debiti verso imprese collegate	77.349	77.349
Debiti verso imprese controllanti	13.225.365	13.225.365
Debiti tributari	759.026	759.026
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	24.369	24.369
Altri debiti	63.042	63.042
Debiti	15.252.093	15.252.093

Con riferimento alla data di chiusura non esistono debiti verso soggetti ubicati fuori dal territorio nazionale.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Di seguito si fornisce un dettaglio dei debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali.

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	3.984	3.984	-	3.984
Acconti	-	-	-	0
Debiti verso fornitori	-	-	1.098.958	1.098.958
Debiti verso imprese collegate	-	-	77.349	77.349
Debiti verso controllanti	-	-	13.225.365	13.225.365
Debiti tributari	-	-	759.026	759.026
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	24.369	24.369
Altri debiti	-	-	63.042	63.042
Totale debiti	3.984	3.984	15.248.109	15.252.093

Il debito verso banche è relativo allo scoperto di conto corrente per utilizzo dell'apertura di credito concessa alla società da UBI Banca per un importo complessivo di Euro 3.500.000 utilizzata al 31 dicembre 2020 per Euro

3.984; tale apertura di credito è garantita da una garanzia ipotecaria di Euro 7.000.000 iscritta su un immobile di proprietà sociale.

Ratei e risconti passivi

Di seguito è esposta in forma tabellare la composizione dei "Ratei e risconti passivi" nonchè la sua variazione nell'esercizio.

Di seguito vengono fornite le informazioni relative ai ratei e risconti passivi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	95.850	(30.121)	65.729
Risconti passivi	7.416.258	(272.064)	7.144.194
Totale ratei e risconti passivi	7.512.108	(302.185)	7.209.923

L'importo oltre l'esercizio successivo, pari a Euro 6.476.450 è riferito al risconto relativo alla cessione dei diritti di superficie e al risconto dei contributi in conto impianti incassati dalla società negli esercizi precedenti ed imputati a conto economico in relazione alla durata degli ammortamenti cui i cespiti si riferiscono.

Alla data di chiusura dell'esercizio, esistono risconti aventi durata superiore a cinque anni riferiti sia ai contributi in conto impianti che ai canoni annuali relativi ai diritti di superficie concessi a terzi.

La voce "Ratei passivi" risulta così composta:

Descrizione	Importo
Competenze dipendenti	61.727
Spese telefoniche	3.701
Servizi diversi	301
Totale calcolato	65.729

La voce "Risconti passivi" risulta così composta:

Descrizione	Importo
Canoni di locazione e rimborsi spese	247.881
Corrispettivo diritto di superficie entro 12 mesi	71.390
Contributi c/impianti entro 12 mesi	348.472
Corrispettivo diritto di superficie oltre 12 mesi	428.883
Contributi c/impianti olte 12 mesi	6.047.567
Totale calcolato	7.144.193
arrotondamento	1
da bilancio	7.144.194

Informativa in ordine agli impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

Il prospetto sottostante evidenzia i dati richiesti dall'art.2427 C.C. comma 9.

Categoria	Valore di bilancio al 31.12.19	Valore di bilancio al 31.12.20	Variazione

Fidejussioni a favore di controllanti	816.132	544.089	(272.043)
Garanzie reali per debiti ed altre obbligazioni verso banche	7.000.000	7.000.000	-----
Fidejussioni ricevute	20.357.031	15.685.744	(4.671.287)
TOTALE DA BILANCIO	**28.173.163**	**23.229.833**	**(4.943.330)**

La voce fidejussioni a favore di controllanti è relativa alla garanzia fidejussoria bancaria prestata dalla società alla controllante indiretta Regione Piemonte a garanzia del puntuale pagamento della rata annuale del diritto di superficie.
La garanzia ipotecaria verso banche è stata iscritta a fronte della apertura di credito ipotecaria concessa dalla UBI Banca alla società.
Le fidejussioni ricevute sono state rilasciate a favore della società a garanzia delle opere affidate dalla stessa in appalto e della loro regolare esecuzione, dei danni ai sensi dell'art.1669 Codice Civile per le opere costruite, dei contratti di servizi e dei contratti di locazione degli immobili in proprietà.

Nota integrativa, conto economico

Il Conto Economico 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 sono raggruppati in modo da fornire risultati intermedi significativi.

Valore della produzione

Di seguito vengono esposti i dettagli del valore della produzione

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

Si propone la ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni secondo categorie di attività

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Ricavi da proventi immobiliari	4.174.145
Ricavi da cessione lotti di terreno	3.350.515
Ricavi per appalti in concessione	428.212
Totale	7.952.872

Con riguardo alle informazioni presentate nel prospetto precedente è possibile svolgere le seguenti considerazioni:
- i ricavi da proventi immobiliari subiscono un decremento rispetto allo scorso esercizio dovuto ai minori incassi relativi agli immobili adibiti ad albergo- ristorante e self-service;
- i ricavi da cessioni lotti di terreno sono relativi ai ricavi conseguiti per la cessione di due lotti di terreno siti nella zona Nord dell'interporto;
- i ricavi per appalti in concessione sono relativi alla costruzione della rotatoria per conto della Regione Piemonte.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Si propone la ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni secondo aree geografiche.

Area geografica	Valore esercizio corrente
ITALIA	7.952.872
Totale	7.952.872

I ricavi delle prestazioni sono stati conseguiti interamente nel territorio nazionale.

Di seguito viene fornito un dettaglio della variazione del valore della produzione.

Descrizione	Valore al 31/12/2019	Valore al 31/12/2020	Variazione
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.760.519	7.952.872	2.192.353
Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	-1.131.698	-719.255	412.443
Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	-	-
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-	-
Altri ricavi e proventi	2.342.894	2.059.599	-283.295
Totale calcolato	6.971.715	9.293.216	2.321.501

I ricavi delle vendite e delle prestazioni sono costituiti dai proventi delle locazioni degli immobili, da royalties sui servizi interportuali e dai ricavi conseguiti dalla cessione di due lotti di terreno.

La variazione del magazzino costituito dalle aree da commercializzare è determinata dallo scarico del costo dei terreni venduti e dal carico dell'area di terreno acquistata e dal conguaglio prezzo dovuto alla Regione Piemonte sulle aree ancora da commercializzare.

La voce altri ricavi e proventi comprende i contributi in conto impianti nonché il rimborso delle spese relative ai servizi di gestione delle infrastrutture e degli immobili siti nel perimetro dell'interporto da parte degli operatori insediati ed il contributo relativo alla sanificazione di cui al DL.34/2000.

Di seguito viene fornito un dettaglio della variazione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni.

Descrizione	Valore al 31/12/2019	Valore al 31/12/2020	Variazione
Ricavi da proventi immobiliari	4.263.889	4.174.145	-89.744
Ricavi da cessione lotti di terreno	1.496.630	3.350.515	1.853.885
Ricavi das appalti in concessione	-	428.212	428.212
Totale calcolato	5.760.519	7.952.872	2.192.353

Di seguito viene fornito un dettaglio della variazione degli altri ricavi e proventi.

Descrizione	Valore al 31/12/2019	Valore al 31/12/2020	Variazione
Rimborsi spese per servizi gestione immobili	1.915.167	1.653.581	-261.586
Contributi in conto impianti	348.472	348.472	-
Contributi in conto esercizio	-	5.118	5.118
Ricavi diversi	29.297	28.259	-1.038
Sopravvenienze attive	14.910	564	-14.346
Indennita per perdita o danneggiamento beni	28.250	8.450	-19.800
Altri proventi straordinari	6.798	15.155	8.357
	-	-	-
	-	-	-
Totale calcolato	2.342.894	2.059.599	-283.295

Costi della produzione

Di seguito vengono dettagliati i costi della produzione analizzando le variazioni delle singole voci.

Di seguito viene fornito un dettaglio della variazione dei costi della produzione.

Descrizione	Valore al 31/12/2019	Valore al 31/12/2020	Variazione
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	14.838	2.023.792	2.008.954
Per servizi	2.882.152	2.502.613	-379.539
Per godimento di beni di terzi	36.144	35.807	-337
Per il personale	649.608	616.312	-33.296
Ammortamenti e svalutazioni	2.403.715	2.220.407	-183.308
Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-	-
Accantonamenti per rischi	-	-	-
Altri accantonamenti	-	-	-
Oneri diversi di gestione	804.885	831.281	26.396
Totale calcolato	6.791.342	8.230.212	1.438.870

Di seguito viene fornito un dettaglio della variazione dei costi d'acquisto materie prime, sussidiarie e di consumo.

Descrizione	Valore al 31/12/2019	Valore al 31/12/2020	Variazione
Acquisti porzioni di aree site nella zona a Nord dell'interporto	-	1.108.687	1.108.687
Conguaglio prezzo Regione Piemonte	-	477.143	477.143
Costi costruzione rotatoria	-	428.212	428.212
Acquisti vari	1.253	1.266	13
Cancelleria	3.984	5.568	1.584
Carburanti e lubrificanti per autovetture	798	774	-24
Beni di costo unitario non superiore a Euro 516,46	8.803	2.142	-6.661
Totale calcolato	14.838	2.023.792	2.008.954

Di seguito viene fornito un dettaglio della variazione dei costi per servizi.

Descrizione	Valore al 31/12/2019	Valore al 31/12/2020	Variazione
Trasporti e spedizioni	-	234	234
Lavorazioni esterne	1.055.247	802.694	-252.553
Energia elettrica	265.392	243.360	-22.032
Gas e riscaldamento	59.071	58.532	-539
Acqua	369.223	300.271	-68.952
Spese telefonia fissa	18.319	18.255	-64
Spese telefonia mobile	6.657	6.157	-500
Spese postali e di affrancatura	2.165	1.607	-558
Consulenze tecniche	73.505	70.211	-3.294
Spese legali e altre consulenze professionali	124.503	162.851	38.348
Spese di rappresentanza	345	341	-4
Viaggi (ferrovia, aereo, auto ...)	1.218	368	-850
Manutenzione e riparazione su beni propri	383.284	409.266	25.982
Manutenzione e riparazione su beni di terzi	99.983	17.235	-82.748
Compensi Amministratori	44.000	44.200	200
Compenso Collegio sindacale	16.000	16.000	-
Compenso Organismo di vigilanza	16.000	16.463	463
Compenso revisione	5.000	8.015	3.015
Contributi INPS amministratori	2.000	1.670	-330
Rimborso spese amministratori e Sindaci	4.604	5.568	964
Prestazioni di terzi	70.006	38.241	-31.765
Spese per servizi bancari	17.504	14.785	-2.719
Spese varie	-	3.013	3.013
Spese per pulizia	39.096	54.316	15.220
Spese convenzione ATIVA	53.037	53.255	218
Spese certificato prevenzione incendi interporto	18.881	2.933	-15.948
Spese autovetture	1.471	581	-890
Spese gestione programmi elaboratori	18.103	20.388	2.285
Spese fidejussioni assicurative	-	69	69
Spese emergenza coronavirus	-	22.180	22.180
Spese aggiornamento personale	300	225	-75
Buoni mensa dipendenti	10.271	9.808	-463

Descrizione	Valore al 31/12/2019	Valore al 31/12/2020	Variazione
Altre spese generali e di gestione	106.967	99.521	-7.446
Totale calcolato	2.882.152	2.502.613	-379.539

Di seguito viene fornito un dettaglio della variazione dei costi di godimento beni di terzi.

Descrizione	Valore al 31/12/2019	Valore al 31/12/2020	Variazione
Noleggi	36.144	35.807	-337
Totale calcolato	36.144	35.807	-337

Di seguito viene fornito un dettaglio della variazione dei costi del personale.

Descrizione	Valore al 31/12/2019	Valore al 31/12/2020	Variazione
Stipendi	467.336	443.182	-24.154
Contributi INPS	138.314	132.684	-5.630
Contributi INAIL	2.589	2.588	-1
Accantonamento fondo TFR	33.928	30.336	-3.592
Indennità TFR	-	15	15
Contributi a forme pensionistiche complementari	7.440	7.507	67
Totale calcolato	649.607	616.312	-33.295
arrotondamento	1	-	-
da bilancio	649.608	616.312	-

Nel corso dell'esercizio si è dimessa una dipendente per raggiungimento requisiti per pensionamento.

Di seguito viene fornito un dettaglio della variazione degli ammortamenti e svalutazioni.

Descrizione	Valore al 31/12/2019	Valore al 31/12/2020	Variazione
Ammortamento altre immobilizzazioni immateriali	297.833	297.833	-
Ammortamento terreni e fabbricati	1.850.612	1.861.674	11.062
Ammortamento impianti e macchinari	44.299	44.185	-114
Ammortamento attrezzature industriali e commerciali	10.971	5.723	-5.248
Accantonamento al fondo svalutazione crediti	200.000	10.992	-189.008
Totale calcolato	2.403.715	2.220.407	-183.308

Di seguito viene fornito un dettaglio della variazione degli oneri diversi di gestione.

Descrizione	Valore al 31/12/2019	Valore al 31/12/2020	Variazione
Imposte sugli immobili IMU/TASI	698.271	708.888	10.617
Tasse di concessione governativa	516	516	-
Diritto annuale CCIAA	473	567	94
Imposte e tasse diverse	44.930	49.835	4.905
Imposte indirette su accertamento in corso	40.000	40.000	-
Quote associative	10.107	10.128	21
Perdite su crediti	4.180	-	-4.180
Oneri diversi di gestione	3.743	11.801	8.058
Oneri riparazione danni rimborsabili da assicurazione	2.660	2.300	-360
Sopravvenienze e insussistenze passive ordinarie	5	1.046	1.041
Minusvalenze ordinarie	-	3.607	3.607
Contributo ART	-	2.593	2.593

Totale calcolato	804.885	831.281	26.396

La voce di maggior rilievo è costituita dalle imposte sugli immobili I.M.U.
Le imposte e tasse diverse comprendono le imposte su insegne pubblicitarie, le tasse di registro sui contratti di locazione immobiliare e le altre imposte di competenza dell'esercizio.
Gli altri oneri riguardano spese per abbonamenti giornali e riviste, valori bollati, sanzioni e multe diverse.
Le quote associative sono relative alla partecipazione all'associazione di logistica UIR.NET.

Proventi e oneri finanziari

Di seguito vengono dettagliate tutti i componenti positivi e negativi del risultato economico d'esercizio connessi all'attività finanziaria dell'impresa.

Composizione dei proventi da partecipazione

Come richiesto dall'articolo 2427 del codice civile, punto 11), si indica l'ammontare dei proventi da partecipazioni, indicati nell'articolo 2425, numero 15), diversi dai dividendi.

Di seguito viene fornito un dettaglio della variazione dei proventi da partecipazione.

Descrizione	Valore al 31/12/2019	Valore al 31/12/2020	Variazione
Plusvalenze da alienazioni di partecipazioni in altre imprese	1.334.973	-	-1.334.973
Totale calcolato	1.334.973	-	-1.334.973

La plusvalenza iscritta lo scorso esercizio era relativa alla cessione della partecipazione CIM.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Il prospetto immediatamente sotto mostra la ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti.

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	20.480
Altri	(1)
Totale	20.479

Con riguardo alle informazioni presentate nel prospetto si segnala che la voce debiti verso banche comprende sia gli interessi per scoperto di conto corrente nell'ambito degli affidamenti concessi nonchè gli oneri per messa a disposizione del fido.

Di seguito viene fornito un dettaglio della variazione degli altri proventi finanziari.

Descrizione	Valore al 31/12/2019	Valore al 31/12/2020	Variazione
Interessi su altri crediti	14.000	47.797	33.797
Interessi su depositi bancari	41.597	32.553	-9.044
Totale calcolato	55.597	80.350	24.753

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Di seguito vengono dettagliate le rettifiche delle partecipazioni, immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazione e titoli a reddito fisso iscritti in attivo circolante.

Di seguito viene fornito un dettaglio della variazione delle svalutazioni di attività finanziarie.

Descrizione	Valore al 31/12/2019	Valore al 31/12/2020	Variazione
Svalutazioni di partecipazioni	113.208	62.400	-50.808
Totale calcolato	113.208	62.400	-50.808

Trattasi della svalutazione delle partecipazione del 26% nella società collegata SITO LOGISTICA iscritta in base alle perdite conseguite dalla partecipata sino al 31/12/2020; tali perdite sono già state ripianate dai soci con un versamento a copertura perdite effettuato a febbraio 2021.

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

Non sono iscritti a bilancio proventi e/o oneri di entità e/o natura eccezionale.

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

Di seguito vengono dettagliate le imposte correnti, differite ed anticipate.
Di seguito viene fornito un dettaglio della variazione delle imposte correnti.

Descrizione	Valore al 31/12/2019	Valore al 31/12/2020	Variazione
IRES	597.568	325.417	-272.151
IRAP	34.257	54.862	20.605
(Rigiro IRES differita)	-	-464	-464
(Rigiro IRAP differita)	-	-75	-75
Calcolo IRES anticipata	-87.888	-31.379	56.509
Calcolo IRAP anticipata	-	-131	-131
(Rigiro IRES anticipata)	20.409	36.866	16.457
Totale calcolato	564.346	385.096	-179.250

Con riguardo alle informazioni presentate nel prospetto precedente è possibile svolgere le seguenti considerazioni:
- l'IRAP iscritta a bilancio é quella dovuta per l'anno 2020 al netto della prima rata di acconto non versata di Euro 16.595, ricorrendone i presupposti di cui all'art.24 del Decreto Rilancio n.34 del 19 maggio 2020.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	153.608	-
Totale differenze temporanee imponibili	146.747	3.347
Differenze temporanee nette	(6.861)	3.347
B) Effetti fiscali		

	IRES	IRAP
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	232.817	11.718
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	(5.487)	131
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	227.330	11.849

Dettaglio delle 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
Ammortamenti cespiti rivalutati esercizio 2009	75.120	-	75.120	24,00%	18.029	3,90%	2.930
Ammortamenti cespiti rivalutati esercizio 2010	75.120	-	75.120	24,00%	18.029	3,90%	2.930
Ammortamenti cespiti rivalutati esercizio 2011	75.120	-	75.120	24,00%	18.029	3,90%	2.930
Ammortamenti cespiti rivalutati esercizio 2012	75.120	-	75.120	24,00%	18.029	3,90%	2.930
Ammortamenti cespiti rivalutati esercizio 2019	-	3.347	3.347	24,00%	803	3,90%	131
Svalutazione partecipazione CAAT esercizio 2014	27.847	-	27.847	24,00%	6.683	3,90%	-
Svalutazione partecipazione SITOLOGISTICA esercizio 2019	113.208	113.208	-	24,00%	-	3,90%	-
Svalutazione partecipazione SITOLOGISTICA esercizio 2020	-	62.400	62.400	24,00%	14.976	3,90%	-
Accantonamenti svalutazione crediti ecced.quota deducibile	448.333	-	448.333	24,00%	107.600	3,90%	-
Compensi Amministratori esercizio 2017 non pagati	800	-	800	24,00%	192	3,90%	-
Compensi Amministratori esercizio 2018 non pagati	1.000	-	1.000	24,00%	240	3,90%	-
Compensi Amministratori esercizio 2019 non pagati	42.400	40.400	2.000	24,00%	480	3,90%	-
Compensi Amministratori esercizio 2020 non pagati	-	41.000	41.000	24,00%	9.840	3,90%	-
Accantonamento imposte indirette contenzioso esercizio 2017	40.000	-	40.000	24,00%	1.920	3,90%	-
Accantonamento imposte indirette contenzioso esercizio 2018	40.000	-	40.000	24,00%	1.920	3,90%	-
Accantonamento imposte indirette contenzioso esercizio 2019	40.000	-	40.000	24,00%	4.800	3,90%	
Accantonamento imposte indirette contenzioso esercizio 2020	-	40.000	40.000	24,00%	5.760	3,90%	-

Dettaglio delle differenze temporanee imponibili

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
Rivalutazione aree edificabili Legge 266/2005	2.687.623	1.933	2.685.690	24,00%	644.566	3,90%	104.742

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

Con riguardo alle informazioni presentate nel prospetto precedente è possibile svolgere le seguenti considerazioni: le imposte differite ed anticipate sono state calcolate applicando l'aliquota IRES del 24,00% ed IRAP del 3,90%.

Dettaglio differenze temporanee deducibili

Sono state rilevate attività per imposte anticipate in misura per la quale sussista il ragionevole grado di certezza di realizzo economico ovvero pari al risparmio d'imposta realizzabile negli esercizi successivi per effetto delle variazioni in diminuzione permanenti che saranno apportate al reddito complessivo e che andranno ad annullare le variazioni temporanee in aumento rilevate nel corso dell'esercizio per compensi amministratori non incassati, stanziamento imposte indirette in contenzioso, quota svalutazione crediti eccedente l'importo deducibile e quota svalutazione partecipazione in società collegata.

Dettaglio differenze temporanee imponibili

Con riguardo alle informazioni presentate nel prospetto precedente è possibile svolgere le seguenti considerazioni: l'importo iscritto al fondo imposte differite è relativo alla rettifica di una posta di patrimonio netto operata nell'esercizio 2016 a seguito decadenza dei benefici fiscali di cui alla Legge 266/2005; tale passività è stata rilevata in misura pari al maggior carico fiscale che sarà dovuto negli esercizi successivi per effetto delle variazioni in aumento permanenti che saranno apportate al reddito complessivo.

Informativa sull'utilizzo delle perdite fiscali

La società non ha rilevato perdite fiscali nell'esercizio in corso e negli esercizi precedenti e di conseguenza non c'è stato alcun utilizzo.

Nota integrativa, altre informazioni

Di seguito vengono dettagliate informazioni diverse da quelle desumibili dal prospetto contabile.

Verranno dettagliate specifiche informazioni che si ritiene essere rilevanti.

Dati sull'occupazione

Il numero medio dei dipendenti durante l'esercizio, ripartito per categoria, viene evidenziato nel seguente prospetto.

	Numero medio
Quadri	3
Impiegati	8
Totale Dipendenti	11

Il contratto di lavoro applicato è il Contratto Collettivo Nazionale del Settore Terziario.
L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, non ha subito variazioni rispetto all'esercizio precedente.

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

Si evidenziano di seguito i compensi, le anticipazioni e i crediti concessi ai membri del consiglio di amministrazione e del collegio sindacale.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	44.200	16.000

Compensi al revisore legale o società di revisione

Come richiesto dall'articolo 2427, comma 1, numero 16-bis), si indica l'importo totale dei corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione legale per la revisione legale dei conti annuali e l'importo totale dei corrispettivi di competenza per altri servizi svolti.

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	8.015
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	8.015

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

La società, nel corso dell'esercizio, non ha deliberato in merito alla facoltà concessa dalla lettera a) del comma 1 dell'art. 2447 *bis* del codice civile sulla costituzione di patrimoni destinati a specifici affari.
La società, nel corso dell'esercizio, non ha stipulato alcun contratto relativo al finanziamento di specifici affari, possibilità prevista dalla lettera b) del comma 1 dell'art. 2447 *bis* del codice civile.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Con riferimento all'obbligo informativo previsto dal numero 22-bis) dell'art. 2427 c.c., introdotto dal D.Lgs. n. 173/2008 di recepimento della Direttiva 2006/46/CE e relativo alle operazioni realizzate con parti correlate, come definite nei principi contabili internazionali e in particolare nello IAS 24, si precisa che le stesse sono dettagliate nella relazione sulla gestione.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Con riferimento all'obbligo informativo previsto dal numero 22-ter) dell'art. 2427 c.c., introdotto dal D.Lgs. n. 173 /2008 di recepimento della Direttiva 2006/46/CE e relativo agli accordi c.d. "fuori bilancio", si precisa che la nostra società non ha alcun obbligo informativo in quanto non sussistono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale.

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

Con riferimento all'obbligo informativo previsto dal numero 22-quater) dell'art. 2427 c.c., introdotto dal D.Lgs. n. 139/2015 e relativo alla natura e all'effetto patrimoniale, finanziario ed economico dei fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio segnaliamo che alla data della presente relazione non si rilevano eventi e/o operazioni significative o altri fatti di rilievo successivi alla data di chiusura di bilancio tali da rendere l'attuale situazione patrimoniale e finanziaria sostanzialmente diversa da quella risultante dal bilancio, o da richiedere rettifiche od annotazioni integrative allo stesso.
L'emergenza epidemiologica in corso - Covid -19 - proseguita anche nell'esercizio 2021 determina anche per l'esercizio 2021 un decremento dei proventi derivanti dagli immobili in concessione destinati all'attività di albergo - ristorante - bar e self-service.

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

In base a quanto previsto dall'art. 1, comma 125 della L.124 del 4 agosto 2017, si dettaglia quanto ricevuto sotto forma di sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici dalle pubbliche amministrazioni e dalle società controllate da pubbliche amministrazioni.

La società non ha ricevuto sovvenzioni pubbliche.
La società non ha ricevuto contributi pubblici al di fuori del contributo per la sanificazione di cui al DL.34/2020 da utilizzare come credito di imposta.
La società non ha ricevuto incarichi pubblici retribuiti.
La società ha sottoscritto con la Regione Piemonte una convenzione per la realizzazione di una rotatoria nel perimetro dell'interporto su aree destinate alla viabilità interportuale per un importo complessivo di Euro 713.000, alla data del 31/12/2020 è stata emessa una fattura di Euro 118.524,59 incassata a dicembre 2020 e risultano fatture da emettere per l'importo di Euro 309.686,97 per avanzamento lavori.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Il progetto di bilancio al 31 dicembre 2020 che viene presentato all'esame e all'approvazione dell'assemblea dei soci si chiude con un utile di Euro 675.379 (importo non arrotondato Euro 675.379,46; l'organo amministrativo invita i soci ad approvare il progetto di bilancio e propone all'assemblea la seguente destinazione dell'utile di esercizio:

Utile (Perdita) d'esercizio al 31/12/202020	**Euro**	**675.379,46**
5% a riserva legale	Euro	
A riserva straordinaria	Euro	
A nuovo	Euro	675.379,46
A dividendo	Euro	

Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati

Si specifica che tale obbligo informativo non sussiste in capo alla nostra società in quanto non si rileva alcuna delle fattispecie sopra previste.

Nota integrativa, parte finale

Si ricorda che, nella seduta del 31 marzo 2021, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato, avvalendosi della facoltà disposta dalla legge 26 febbraio 2021 n. 21 (c.d. decreto Milleproroghe), di usufruire del maggior termine di centottanta giorni dalla chiusura dell'esercizio per convocare l'assemblea dei soci per l'approvazione del presente bilancio.

* * * * *

Il presente bilancio di esercizio, composto da stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa, è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo completo, veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.
ORBASSANO (TO), li 27 maggio 2021

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Ing. Giovanni Battista Quirico