

S.I.TO S.p.A.

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021

Relazione della Società di Revisione indipendente

**Relazione della società 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 2021, 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 2021, 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 d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

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

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

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

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

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

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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 2021, 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 2021 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 2021 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, 13 giugno 2022

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 31/12/2021*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 31/12/2021 sottoposto al Vostro esame.***Premessa**

Signori Soci, nella Nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31/12/2021; 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.

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 99.427, al netto di ammortamenti e svalutazioni per Euro 2.227.213 e delle imposte di competenza per Euro 184.253.

Nel corso dell'esercizio 2021 ha rassegnato le dimissioni il Consigliere Roberto Fantini; il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 23 novembre 2021 ha provveduto, ai sensi dell'art.2386 C.C., alla cooptazione dell'Avv.to Cristina Botto, nomina che è stata confermata dall'Assemblea dei Soci del 09 marzo 2022.

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.

Nel corso dell'esercizio 2021 il Consiglio di Amministrazione ha proseguito nelle attività iniziate negli anni precedenti ed ha intrapreso nuove attività e precisamente:

ATTIVITA' DI COMPLETAMENTO DELLE STRUTTURE INTERPORTUALI

acquisto – vendita aree

- è stato sottoscritto il rogito notarile per l'acquisto dalla Regione Piemonte di alcune porzioni di aree residuali poste nella zona a Sud dell'interporto allo scadere del diritto di superficie concesso a SITO dalla Regione Piemonte; tale acquisto permette di meglio gestire il patrimonio immobiliare della società;
- sono proseguiti gli incontri con una società ubicata nel perimetro dell'interporto, per verificare la possibilità di permuta di due lotti di terreno siti nella zona a Nord; tale permuta consentirebbe a Sito di dare una maggior uniformità ai lotti di terreno ancora da commercializzare. Sono state esaminate alcune problematiche urbanistiche che riguardano le aree oggetto di permuta che devono essere vagliate con i funzionari del Comune interessato e che potrebbero essere risolte con l'adeguamento della strumentazione urbanistica nei cinque comuni su cui insiste l'interporto il cui studio è in avanzata elaborazione;

realizzazione infrastrutture

- all'inizio dell'esercizio 2021 sono state ultimate le procedure relative alla costruzione della nuova rotatoria veicolare nell'area a Nord a seguito della conclusione dei lavori nel mese di dicembre 2020; la realizzazione di tale infrastruttura 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. Si sono intraprese alcune interlocuzioni con i funzionari preposti per l'utilizzo dei ribassi conseguiti per nuovi investimenti sulla sicurezza stradale.

Realizzazione infratture con il contributo del Ministero dei Trasporti

- a seguito della comunicazione del 2 dicembre 2020 del M.I.T. di riconoscimento del contributo pubblico statale richiesto dalla società con domanda presentata nel mese di agosto 2020, di Euro 1.690.769,35 pari al 53,93% del costo delle opere di Euro 3.135.000 è stata sottoscritta l'apposita convenzione ed è stato affidato l'incarico di progettazione definitiva ed esecutiva; il progetto è stato consegnato a fine giugno 2021. Sono state avviate le procedure di gara per l'assegnazione dei lavori, assegnazione che è avvenuta ad inizio esercizio 2022. I lavori sono iniziati a marzo 2022 e consistono nella realizzazione di un piazzale infrastrutturato da utilizzare come area di stoccaggio unità di carico vuoti; nell'arretramento della radice del fuso dei binari operativi e l'allungamento dei relativi moduli; nell'allungamento a modulo di 750 m. degli esistenti binari operativi D ed E e nel 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 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 pari alla differenza tra il costo totale dell'intervento e il contributo erogato dallo Stato di Euro 1.690.769,35.

rapporti con la Regione Piemonte

- nel mese di dicembre 2021 è stato sottoscritto con la Regione Piemonte il rogito notarile di rinnovo per ulteriori sei anni a decorrere dal 1 gennaio 2022 del diritto di superficie su strade, piazzali ed immobili siti nella zona a Sud dell'interporto corrispondendo alla Regione Piemonte l'intero corrispettivo di Euro 1.717.142,64;
- la sottoscrizione del rogito notarile di concessione del diritto di superficie sulle aree adibite a strade e parcheggi site nella zona a Nord dell'interporto prevista entro la fine dell'esercizio 2021 è stata rinviata all'esercizio 2022;
- sono ancora da definire con la Regione Piemonte le modalità di corresponsione del conguaglio prezzo sulle aree acquisite direttamente da SITO, in adempimento a quanto previsto dalle leggi regionali che regolano l'Interporto che ammonta ad Euro 12.953.321. Le modalità dovranno tener conto delle disponibilità finanziarie della

Vostra società e degli investimenti che la stessa intende effettuare per il suo sviluppo futuro.

convenzione con i Comuni per gestione dei servizi interportuali – adeguamento strumentazione urbanistica

- 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 sino al 31 dicembre 2022 in quanto trattasi di un atto ormai datato che necessita di essere adeguato alla nuova realtà interportuale. Sono proseguiti gli 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 alla conclusione dei quali la Regione Piemonte ha dato la sua disponibilità a partecipare al riparto delle spese per la gestione dei servizi comuni essendo essa stessa proprietaria di infrastrutture ad uso pubblico all'interno del complesso interportuale e tutti i rappresentanti dei Comuni hanno condiviso la legittimità della richiesta di SITO trattandosi tra l'altro di un interporto aperto con la sua viabilità che attraversa il territorio di più Comuni. La definizione di tale nuova convenzione non potrà avvenire che dopo la sottoscrizione del protocollo di intesa fra tutte le Amministrazioni ed Enti interessati che regola l'adeguamento della strumentazione urbanistica dell'area interportuale in avanzata fase di predisposizione. Contemporaneamente la società ha avviato lo studio per l'adeguamento della strumentazione urbanistica dell'area interportuale per tenere conto delle mutate esigenze nel frattempo intervenute nel settore della logistica; si sono tenuti numerosi incontri con i Sindaci ed i Funzionari dei cinque Comuni interessati a cui hanno partecipato anche Funzionari ed Assessori Regionali al fine di individuare la procedura tecnico amministrativa da seguire. L'iter da seguire per l'aggiornamento della strumentazione urbanistica dei Comuni interessati dall'Interporto SITO e dal CAAT, quest'ultimo facente parte del PIP originario ormai scaduto, è quello della sottoscrizione di un Protocollo di Intesa da parte tutti i soggetti interessati; ne sono state predisposte più bozze e nel mese di aprile 2022 tutti i cinque Comuni hanno

confermato la loro adesione. Il documento definitivo che dovrà essere approvato da tutti i soggetti coinvolti è in corso di predisposizione finale; la sottoscrizione è prevista entro la fine dell'esercizio 2022.

A sottoscrizione avvenuta da un lato la società SITO si attiverà per la predisposizione con oneri a suo carico di tutta la documentazione tecnico amministrativa necessaria per portare a termine il richiesto adeguamento e dall'altro lato per la predisposizione e sottoscrizione della nuova convenzione che regola la gestione dei servizi che Sito svolge nel perimetro dell'interporto in sostituzione dei cinque Comuni attualmente prorogata sino al 31 dicembre 2022.

Tali obiettivi sono altresì compresi nelle missioni individuate nelle linee guida del redigendo piano industriale 2023 -2026.

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 attivato dalle imprese per fronteggiare la pandemia Covid -19 e che è proseguito nel 2021 e prosegue tuttora.

Nel corso dell'esercizio 2021 non si sono registrate disdette di contratti di locazione dovute all'impatto della pandemia Covid-19.

INFORMAZIONI GENERALI EFFETTI PANDEMIA COVID-19

La società ha continuato anche nell'esercizio 2021 ad aggiornare i protocolli messi in atto nel 2020 ad inizio pandemia previsti dalle norme ministeriali in merito al contenimento dei rischi 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.

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 di una copertura assicurativa specifica per eventuali casi di Covid -19.

Alla data della stesura della presente relazione si è registrato un caso di Covid-19 tra i dipendenti dell'azienda e n.1 dipendente in "isolamento fiduciario".

Gli effetti sulla gestione aziendale dell'emergenza Covid-19 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 dell'esercizio 2021 si segnala che la società ha incassato minori proventi derivanti dalla concessione di alcuni immobili ad albergo-ristorante – bar e self-service per Euro 70.000 rispetto agli esercizi ante pandemia;
- le misure adottate dalla società per il contenimento dei costi e per il contenimento del contagio sono:
 - per quanto riguarda il personale non si è ricorso alle forme di lavoro agile in quanto tutti gli ambienti di lavoro sono stati, già nell'esercizio 2020, opportunamente adeguati con i dispositivi di sicurezza previsti dai protocolli;
 - 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 200 oltre alle spese mensili per la sanificazione degli ambienti di lavoro per le quali è stato richiesto il contributo previsto dal DL.73/2021;
- la gestione finanziaria dell'impresa nel corso dell'esercizio 2021 non ha registrato particolari contrazioni dei flussi finanziari dovuti all'allungamento dei tempi di incasso dei crediti;

- la società ha ricevuto sotto forma di credito di imposta il credito sanificazioni di Euro 1.168.

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 un incremento del 5% rispetto all'esercizio precedente.

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 che vengono continuamente aggiornate per adeguarle alle disposizioni di legge.

Situazione finanziaria: le disponibilità liquide subiscono un decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 1.697.346 dovuta sostanzialmente agli investimenti effettuati sia in immobilizzazioni materiali che in immobilizzazioni immateriali.

Alla chiusura dell'esercizio la società non ha debiti per utilizzo fidi per scoperti di conto corrente; è stata chiusa l'apertura di credito presso la Banca Regionale Europea ora BPER Banca garantita da ipoteca, conseguentemente è stata cancellata l'iscrizione ipotecaria.

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

- 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

798.744 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.

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	31/12/2021	%	31/12/2020	%	VARIAZ.	VARIAZ %
Ricavi netti di esercizio (Fatturato)	6.555.185	100,00	9.699.850	108,00	-3.144.665	-32,41
Variazione rimanenze di prodotti in lavorazione e finiti, semilavorati, lavori in corso su ordinazione	0	0,00	-719.255	-8,00	719.255	-100,00
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	0,00	0	0,00	0	N.C.
VALORE EFFETTIVO DELLA PRODUZIONE	6.555.185	100,00	8.980.595	100,00	-2.425.410	-27,00
Rimanenze iniziali	0	0,00	0	0,00	0	N.C.
Acquisti	7.544	0,11	2.021.650	22,51	-2.014.106	-99,62
Rimanenze finali	0	0,00	0	0,00	0	N.C.
CONSUMI DI MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE E DI CONSUMO	7.544	0,11	2.021.650	22,51	-2.014.106	-99,62
Costi commerciali	10.039	0,15	12.055	0,13	-2.016	-16,72
Costi amministrativi	1.163.350	17,74	1.182.820	13,17	-19.470	-1,64
Costi generali	2.577.676	39,32	2.177.263	24,24	400.413	18,39
SPESE PER SERVIZI	3.751.065	57,22	3.372.138	37,54	378.927	11,23
VALORE AGGIUNTO (DA GESTIONE CARATTERISTICA)	2.796.576	42,66	3.586.807	39,93	-790.231	-22,03
Ricavi e proventi extragestione caratteristica	358.812	5,47	392.971	4,37	-34.159	-8,69
Costi e oneri extragestione caratteristica	84	0,00	70.955	0,79	-70.871	-99,88
VALORE AGGIUNTO LORDO GLOBALE	3.155.304	48,13	3.908.823	43,52	-753.519	-19,27
Ammortamento delle immobilizzazioni	2.236.013	34,11	2.211.557	24,62	24.456	1,10
VALORE AGGIUNTO NETTO GLOBALE	919.291	14,02	1.697.266	18,89	-777.975	-45,83

Tale valore aggiunto viene così distribuito in base ai percettori:

PERCETTORI (stakeholders)	TIPOLOGIA DI REMUNERAZIONE	31/12/2021	%	31/12/2020	%	VARIAZ.	VARIAZ %
DIPENDENTI	Salari e stipendi , oneri sociali	593.149	64,52	585.961	34,52	7.188	1,22
	Quota annua TFR - IFR	37.544	4,08	30.351	1,78	7.193	23,69
STATO	Imposte	184.253	20,04	385.096	22,68	-200.843	-52,15
TERZI FINANZIATORI	Oneri finanziari	4.918	0,53	20.479	1,20	-15.561	-75,98
SOCI E AZIONISTI	Utili	99.427	10,81	675.379	39,79	-575.952	-85,27
VALORE AGGIUNTO DISTRIBUITO		919.291	100,00	1.697.266	100,00	-777.975	-45,83

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	31/12/2021	%	31/12/2020	%	VARIAZ.	VARIAZ. %
Disponibilità liquide	7.695.262	9,14	9.392.608	10,95	-1.697.346	-18,07
Titoli di stato e attività finanziarie facilmente liquidabili	800.000	0,95	800.000	0,93	0	0,00
LIQUIDITA' IMMEDIATE	8.495.262	10,09	10.192.608	11,88	-1.697.346	-16,65
Crediti commerciali scadenti entro l'esercizio successivo	1.368.451	1,62	1.880.726	2,19	-512.275	-27,23
Crediti finanziari scadenti entro esercizio successivo	0	0,00	0	0,00	0	N.C.
Crediti diversi scadenti entro esercizio successivo	847.127	1,00	547.748	0,63	299.379	54,65
Partecipazioni non immobilizzate liquidabili entro esercizio successivo	0	0,00	0	0,00	0	N.C.
Ratei e risconti attivi entro esercizio successivo	376.606	0,44	214.845	0,25	161.761	75,29
LIQUIDITA' DIFFERITE	2.592.184	3,07	2.643.319	3,08	-51.135	-1,93
Rimanenze	9.917.534	11,78	9.917.534	11,56	0	0,00
MAGAZZINO	9.917.534	11,78	9.917.534	11,56	0	0,00
ATTIVITA' A BREVE	21.004.980	24,95	22.753.461	26,52	-1.748.481	-7,68
Immobilizzazioni materiali	60.607.452	72,00	61.794.033	72,04	-1.186.581	-1,92
Immobilizzazioni immateriali	1.727.893	2,05	297.833	0,34	1.430.060	480,15
Immobilizzazioni finanziarie	217.181	0,25	217.181	0,25	0	0,00
Crediti scadenti oltre l'esercizio successivo	609.820	0,72	705.644	0,82	-95.824	-13,57
ATTIVITA' IMMOBILIZZATE	63.162.346	75,04	63.014.691	73,47	147.655	0,23
TOTALE ATTIVO	84.167.326	100,00	85.768.152	100,00	-1.600.826	-1,86
Debiti finanziari scadenti entro l'esercizio successivo	0	0	66.384	0,07	-66.384	-100,00
Debiti commerciali scadenti entro l'esercizio successivo	14.008.546	16,64	14.339.272	16,71	-330.726	-2,30
Debiti diversi scadenti entro l'esercizio successivo	444.803	0,52	523.364	0,61	-78.561	-15,01
Ratei e risconti passivi entro l'esercizio successivo	638.220	0,75	733.473	0,85	-95.253	-12,98
PASSIVITA' A BREVE	15.091.569	17,93	15.662.493	18,26	-570.924	-3,64
Fondo TFR e fondi indennità di fine rapporto	353.967	0,42	339.650	0,39	14.317	4,21
Fondi per rischi e oneri	1.049.308	1,24	1.009.308	1,17	40.000	3,96
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	0	0,00	0	N.C.
Debiti diversi scadenti oltre l'esercizio successivo	0	0,00	323.073	0,37	-323.073	-100,00

Ratei e risconti passivi oltre l'esercizio successivo	6.256.955	7,43	6.476.450	7,55	-219.495	-3,38
PASSIVITA' A MEDIO/LUNGO TERMINE	7.660.230	9,10	8.148.481	9,50	-488.251	-5,99
Capitale Sociale	5.170.000	6,14	5.170.000	6,02	0	0,00
Riserve	54.990.542	65,33	54.990.540	64,11	2	0,00
Utili/perdite portati a nuovo	1.155.558	1,37	1.121.259	1,30	34.299	3,05
Risultato di bilancio	99.427	0,11	675.379	0,78	-575.952	-85,27
PATRIMONIO NETTO	61.415.527	72,96	61.957.178	72,23	-541.651	-0,87
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO..	84.167.326	100,00	85.768.152	100,00	-1.600.826	-1,86

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	31/12/2021	31/12/2020	VARIAZIONE	VARIAZIONE %
ROE (%)	0,16	1,10	-0,94	-85,45
ROI (%)	0,33	1,27	-0,94	-74,01
ROS (%)	4,06	10,81	-6,75	-62,44
Ebit	280.059,32	1.081.879,11	-801.819,79	-74,11
Incidenza OF (%)	0,35	0,35	0,00	0,00

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 decremento.

Troviamo quindi il **ROS (Return On Sales)** che è dato dal rapporto tra il reddito operativo e i ricavi netti di vendita. E' quell'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 decremento dovuto al fatto che la società nel corso dell'esercizio non ha conseguito ricavi da vendita lotti di terreni.

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 una variazione in diminuzione.

INCIDENZA OF%, 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 non si registrano variazioni.

Indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

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

INDICE	31/12/2021	31/12/2020	VARIAZIONE	VARIAZIONE %
Indice di struttura secco	0,96	0,98	-0,02	-2,04
Indice di struttura allargato	1,09	1,11	-0,02	-1,80

Indice di rigidità degli impieghi	0,74	0,72	0,02	2,77
Indice di indebitamento	2,69	2,60	0,09	3,46
Indice di disponibilità	1,39	1,45	-0,06	-4,13

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 lieve decremento.

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 lieve decremento.

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 lieve incremento.

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 lieve 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.

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 2021 derivano esclusivamente dai proventi immobiliari e dalla gestione delle strutture interportuale e risultano in diminuzione rispetto all'esercizio precedente in quanto non si sono conseguiti ricavi da cessione di lotti di aree nell'esercizio 2021.

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 2022.

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.

Nell'esercizio 2021 non si sono verificati infortuni; nel biennio 2020-2021 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	647.004
Altre immobilizzazioni	87.180
Investimenti in immobilizzazioni immateriali	1.727.893

Trattasi di acquisto di porzioni residuali di aree limitrofe ai fabbricati di proprietà della società, di spese per aumentare la capacità produttiva e di sicurezza degli immobili, dell'acquisto di alcune attrezzature necessarie per svolgere l'attività sociale e del costo sostenuto per il rinnovo del diritto di superficie su aree e manufatti posto nella zona Sud dell'interporto.

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 2021 la controllante ha erogato servizi alla Società per complessivi Euro 20.848.

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 prospetto che segue sono riassunti i rapporti intrattenuti con le società collegate e controllanti:

società	debiti	crediti	prestazioni di servizi	costi
	commerciali e finanziari	commerciali		per servizi acquisto im.
SITO LOGISTICA S.c.p.A.				
(società collegata)				
ammontare debiti al 31/12/2021	336			
ammontare crediti al 31/12/2021		98.397		
ricavi esercizio per prestazioni da convenzione			170.862	
ricavi esercizio per rimborsi spese utiliz.strutture			65.690	
ricavi esercizio per rimborso tassa registro contr.			2.519	
ricavi esercizio per affitti attivi			182.714	
costi per servizi resi alla S.I.TO.				1.866
acquisto beni immobili				48.953
FINPIEMONTE PARTECIPAZIONI S.P.A.				
ammontare crediti al 31/12/2021				
ammontare debiti al 31/12/2021				
costi per servizi resi alla nostra società				20.848
REGIONE PIEMONTE				
ammontare debiti al 31/12/2021 entro 12 mesi	12.953.321			
ammontare debiti al 31/12/2021 oltre 12 mesi				
ammontare crediti al 31/12/2021 entro 12 mesi		611.837		

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

Nel corso dell'esercizio 2022 il Consiglio di Amministrazione della società, su conforme delibera dell'Assemblea dei Soci del 9 marzo 2022 che ha approvato le linee guida, è chiamato a predisporre il Piano Industriale per gli esercizi 2023-2026. Per quanto riguarda la prevedibile evoluzione della gestione nell'esercizio 2022, la società continuerà nella gestione del patrimonio immobiliare i cui proventi saranno molto simili a quelli conseguiti nell'esercizio 2021 in quanto gli immobili risultano locati per circa il 99% e non sono pervenute disdette e non ci sono contratti in scadenza per i quali non è previsto il rinnovo.

Per quanto concerne la cessione di lotti di terreno ancora disponibili per l'insediamento di nuovi operatori il Consiglio di Amministrazione esaminerà le richieste pervenute con particolare attenzione e le necessarie deliberazioni saranno assunte tenendo conto delle ipotesi di sviluppo che saranno inserite nel redigendo Piano Industriale 2023-2026.

La società ha presentato ad inizio maggio 2021 al Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibile la domanda prevista dal bando per ottenere un contributo massimo del 50% delle spese sostenute per l'acquisto di mezzi di movimentazione merci quali *transtainer/gru*, *reach stacker* e *di locotrattori* allegando un progetto di fattibilità alquanto ambizioso che ha come obiettivo l'incremento della capacità operativa dell'infrastruttura intermodale e la dotazione del terminal di mezzi di movimentazione merci propri in modo da rendere autonoma ed indipendente la

gestione dei servizi da terzi fornitori. Il progetto prevede l'acquisto di n.2 transtainer/gru a portale e di n.3 reach stacker finanziati dal Ministero con un contributo a fondo perduto che non può superare il 50% del costo sostenuto ed opere edili di adeguamento del terminal intermodale necessarie anche per il posizionamento delle gru interamente e carico di SITO. Dal riconoscimento o meno del contributo richiesto dipenderà anche lo sviluppo futuro della società.

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.

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 461.886 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 2021 con validità sino a dicembre 2021 riporta che la società SITO ha una qualità creditizia affidabile e l'analisi condotta conferma anche per il 2021 l'assenza di situazioni di tensione finanziaria che possano compromettere la continuità aziendale.

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, ecc.).

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 Consiglio di Amministrazione nella seduta del 29 marzo 2022 ha deliberato, ai sensi degli artt.2364 e 2478bis del codice civile e dell'art.9 dello statuto sociale di usufruire del maggior termine di centottanta giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale per convocare l'Assemblea dei Soci per l'approvazione del presente bilancio ricorrendone i presupposti.

Il progetto di bilancio al 31 dicembre 2021 che viene presentato all'esame e all'approvazione dell'assemblea dei Soci si chiude con un utile di Euro 99.427 (importo non arrotondato Euro 99.426,52).

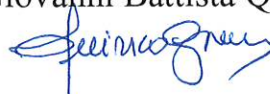
Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato, unitamente alla proposta di destinazione del risultato dell'esercizio:

Utile (Perdita) d'esercizio al 31/12/2021	Euro	99.426,52
5% a riserva legale	Euro	
A riserva straordinaria	Euro	
A nuovo	Euro	99.426,52
A dividendo	Euro	

Orbassano, lì 30 maggio 2022

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Ing. Giovanni Battista Quirico



S.I.TO SPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2021

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

	31-12-2021	31-12-2020
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
7) altre	1.727.893	297.833
Totale immobilizzazioni immateriali	1.727.893	297.833
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	60.145.674	61.370.669
2) impianti e macchinario	384.086	415.837
3) attrezzature industriali e commerciali	14.755	7.527
5) immobilizzazioni in corso e acconti	62.937	0
Totale immobilizzazioni materiali	60.607.452	61.794.033
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	1.326
Totale crediti verso altri	1.326	1.326
Totale crediti	1.326	1.326
Totale immobilizzazioni finanziarie	217.181	217.181
Totale immobilizzazioni (B)	62.552.526	62.309.047
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
4) prodotti finiti e merci	9.917.534	9.917.534
Totale rimanenze	9.917.534	9.917.534
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	658.067	668.591
esigibili oltre l'esercizio successivo	603.106	698.930
Totale crediti verso clienti	1.261.173	1.367.521
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	98.397	365.634
Totale crediti verso imprese collegate	98.397	365.634
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	611.837	846.501
Totale crediti verso controllanti	611.837	846.501
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	253.001	275.608
Totale crediti tributari	253.001	275.608
5-ter) imposte anticipate	231.355	239.179
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	362.921	32.961
esigibili oltre l'esercizio successivo	6.714	6.714
Totale crediti verso altri	369.635	39.675

Totale crediti	2.825.398	3.134.118
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	7.695.070	9.392.281
3) danaro e valori in cassa	192	327
Totale disponibilità liquide	7.695.262	9.392.608
Totale attivo circolante (C)	21.238.194	23.244.260
D) Ratei e risconti	376.606	214.845
Totale attivo	84.167.326	85.768.152
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale		
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	15.687.642	15.687.640
Totale altre riserve	24.631.107	24.631.105
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	1.155.558	1.121.259
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	99.427	675.379
Totale patrimonio netto	61.415.527	61.957.178
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	949.308	909.308
4) altri	100.000	100.000
Totale fondi per rischi ed oneri	1.049.308	1.009.308
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato		
353.967		339.650
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	3.984
Totale debiti verso banche	0	3.984
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.054.889	1.098.958
Totale debiti verso fornitori	1.054.889	1.098.958
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	336	77.349
Totale debiti verso imprese collegate	336	77.349
11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	12.953.321	13.225.365
Totale debiti verso controllanti	12.953.321	13.225.365
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	345.436	435.953
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	323.073
Totale debiti tributari	345.436	759.026
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	26.106	24.369
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	26.106	24.369
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	73.261	63.042
Totale altri debiti	73.261	63.042

Totale debiti	14.453.349	15.252.093
E) Ratei e risconti	6.895.175	7.209.923
Totale passivo	84.167.326	85.768.152

Conto economico

	31-12-2021	31-12-2020
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.372.824	7.952.872
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	0	(719.255)
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	1.168	5.118
altri	2.511.984	2.054.481
Totale altri ricavi e proventi	2.513.152	2.059.599
Totale valore della produzione	6.885.976	9.293.216
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	24.959	2.023.792
7) per servizi	2.850.104	2.502.613
8) per godimento di beni di terzi	34.137	35.807
9) per il personale		
a) salari e stipendi	449.321	443.182
b) oneri sociali	137.027	135.272
c) trattamento di fine rapporto	37.544	30.351
d) trattamento di quiescenza e simili	6.801	7.507
Totale costi per il personale	630.693	616.312
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	297.833	297.833
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.920.765	1.911.582
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	8.615	10.992
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.227.213	2.220.407
14) oneri diversi di gestione	848.043	831.281
Totale costi della produzione	6.615.149	8.230.212
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	270.827	1.063.004
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	28.021	80.350
Totale proventi diversi dai precedenti	28.021	80.350
Totale altri proventi finanziari	28.021	80.350
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	15.168	20.479
Totale interessi e altri oneri finanziari	15.168	20.479
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	12.853	59.871
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	0	62.400
Totale svalutazioni	0	62.400
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	0	(62.400)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	283.680	1.060.475
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	176.429	380.279
imposte differite e anticipate	7.824	4.817
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	184.253	385.096

21) Utile (perdita) dell'esercizio	99.427	675.379
------------------------------------	--------	---------

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2021	31-12-2020
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	99.427	675.379
Imposte sul reddito	184.253	385.096
Interessi passivi/(attivi)	(12.853)	(59.871)
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-	3.607
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	270.827	1.004.211
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	37.544	30.336
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.218.598	2.209.415
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	8.615	73.392
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	2.264.757	2.313.143
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	2.535.584	3.317.354
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	-	719.255
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	106.348	(387.804)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(44.219)	(514.318)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(161.761)	75.912
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(314.748)	(302.185)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(613.802)	(386.206)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(1.028.182)	(795.346)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	1.507.402	2.522.008
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	12.853	59.871
(Imposte sul reddito pagate)	(80.434)	(610.453)
(Utilizzo dei fondi)	(30.028)	(99.039)
Totale altre rettifiche	(97.609)	(649.621)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	1.409.793	1.872.387
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(734.184)	(54.851)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(1.727.893)	-
Disinvestimenti	-	1
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	-	(62.400)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(2.462.077)	(117.250)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(3.984)	205
Mezzi propri		
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	(641.078)	(812.999)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(645.062)	(812.794)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(1.697.346)	942.343
Disponibilità liquide a inizio esercizio		

Depositi bancari e postali	9.392.281	8.450.096
Danaro e valori in cassa	327	169
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	9.392.608	8.450.265
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	7.695.070	9.392.281
Danaro e valori in cassa	192	327
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	7.695.262	9.392.608

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2021

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 superficaria: 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 superficaria (durata del diritto sei anni dal 2010)	16,67%
Immobili in proprietà superficaria (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 superficaria 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, nonché 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, nonché 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, nonché 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 sono determinate secondo il principio di competenza economica, e sono formate da:

- Imposte correnti liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti, a titolo di IRES e di IRAP;
- Imposte differite computate sulle differenze temporanee imponibili originate nell'esercizio e lo storno del fondo imposte differite per differenze temporanee imponibili riversate nell'esercizio, a titolo di IRES e di IRAP;
- Imposte anticipate computate sulle differenze temporanee deducibili originate nell'esercizio e lo storno delle imposte anticipate per differenze temporanee deducibili riversate nell'esercizio, a titolo di IRES e di IRAP.

Le imposte anticipate sono iscritte, in base al principio di prudenza, qualora vi sia 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'esercizio 2021 è stato ancora interessato dall'emergenza epidemiologica COVID-19 con importanti riflessi sull'economia globale e che 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 espliciti 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 espone 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)	1.489.167	1.489.167
Valore di bilancio	297.833	297.833
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni	1.727.893	1.727.893
Ammortamento dell'esercizio	297.833	297.833
Totale variazioni	1.430.060	1.430.060
Valore di fine esercizio		
Costo	3.514.893	3.514.893
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.787.000	1.787.000
Valore di bilancio	1.727.893	1.727.893

La voce altre immobilizzazioni immateriali comprende il costo sostenuto per il rinnovo del diritto di superficie e della proprietà superficaria 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. Tale diritto di superficie, avente scadenza il 31 dicembre 2021 è stato rinnovato a dicembre 2021 per ulteriori sei anni a partire dal 1° gennaio 2022 per l'importo complessivo di Euro 1.727.893.

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	84.818.356	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
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	647.004	12.540	11.703	62.937	734.184
Ammortamento dell'esercizio	1.871.999	44.291	4.475	-	1.920.765
Totale variazioni	(1.224.995)	(31.751)	7.228	62.937	(1.186.581)
Valore di fine esercizio					
Costo	85.465.360	2.697.960	356.179	62.937	88.582.436
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	25.319.686	2.313.874	341.424	-	27.974.984
Valore di bilancio	60.145.674	384.086	14.755	62.937	60.607.452

Le acquisizioni dell'esercizio si riferiscono ad opere di ammodernamento ed ampliamento eseguite sugli immobili in proprietà.

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	1.326		1.326
Totale immobilizzazioni finanziarie	217.181		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	18.931	200.862	219.793
Svalutazioni	-	3.938	3.938
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 per quanto riguarda la valutazione della partecipazione Sito Logistica non si è provveduto ad una ulteriore svalutazione in quanto la perdita conseguita nel bilancio al 31 dicembre 2021 non è da considerarsi durevole.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Qui di seguito sono dettagliati i movimenti dei crediti immobilizzati.

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	1.326	1.326	1.326
Totale crediti immobilizzati	1.326	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 LOGISTICA S.c.p.A.	TORINO	07739430010	50.000	(22.621)	56.557	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 2021, 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	81.855	34.218.448	170.102
Fondo svalutazione partecipazione							
Totale da bilancio		0,49%	170.102	34.350.764	81.855	34.218.448	170.102

I dati relativi al patrimonio netto ed al risultato d'esercizio dell'impresa si riferiscono all'esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2021 approvato dall'assemblea dei Soci del 18 maggio 2022.

Denominazione	Sede impresa	% poss.	quota posseduta in Euro	Capitale sociale	Utile Perdita ultimo esercizio	Patrimonio netto	Valore a bilancio
digITAllog S.p.A. in liquidazione - Roma –Via Po n.12	ROMA	2,452%	28.000	1.142.000	209.051	5.670.751	28.000
Fondo svalutazione partecipazione							(3.939)
Totale da bilancio		2,452%	28.000	1.142.000	209.051	5.670.751	24.061

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 approvato.

L'Assemblea straordinaria della società del 26 aprile 2021 ha modificato la denominazione sociale da UIRNet S.P.A. a digITAllog S.P.A. in ragione di una maggiore aderenza all'oggetto sociale ed alle attività che la società ha intrapreso ed intendeva intraprendere quale società di scopo costituita nel 2005 ai sensi del Decreto Ministeriale n. 18T del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, per la realizzazione del progetto per lo sviluppo della piattaforma nazionale per la logistica integrata e per l'intermodalità, attraverso la messa in rete dei servizi utilizzati dal settore del trasporto e della logistica, con l'obiettivo di migliorare l'efficienza dei servizi interportuali e di incrementare gli standard di sicurezza nell'intero processo di filiera.

Con delibera dell'assemblea straordinaria del 21 gennaio 2022 la società è stata posta in liquidazione in esecuzione di quanto stabilito dall'art.30 del DL.152/2021 del 6 novembre 2021 convertito nella Legge 29/12/2021 n.233 per l'attuazione del PNRR che revoca tutte le concessioni e le attività affidate a digITAllog e le affida a Rete Autostrade Mediterranee per la logistica, le infrastrutture e i trasporti S.P.A. essendo venuti meno gli scopi per i quali la società era stata costituita.

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%	23.798.812	56.757.236	4.242.520	2.760

Fondo svalutazione partecipazione					
Totale da bilancio	0,011%	23.798.812	56.757.236	4.242.520	2.760

I dati relativi al patrimonio netto ed al risultato d'esercizio dell'impresa si riferiscono all'esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2021 approvato dall'Assemblea dei Soci del 16 maggio 2022.

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	9.917.534	-	9.917.534
Totale rimanenze	9.917.534	0	9.917.534

Le rimanenze sono costituite da terreni da commercializzare.

Nessuna variazione rispetto allo scorso esercizio.

Il metodo di valorizzazione è già stato descritto nei criteri di valutazione e non variato rispetto a quello adottato 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	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	1.367.521	(106.348)	1.261.173	658.067	603.106	265.970
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	365.634	(267.237)	98.397	98.397	-	-
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	846.501	(234.664)	611.837	611.837	-	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	275.608	(22.607)	253.001	253.001	-	-
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	239.179	(7.824)	231.355			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	39.675	329.960	369.635	362.921	6.714	-
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	3.134.118	(308.720)	2.825.398	1.984.223	609.820	265.970

Gli importi iscritti a bilancio sono così ripartiti in base alle scadenze; i crediti di durata superiore a cinque anni di Euro 265.970 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 15 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 231.355, 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 credito 2021: Euro 182.892

IRAP credito 2021: Euro 31.287

IVA mese di dicembre 2021: Euro 37.654

Credito sanificazione DL.73/2001 del 25/05/2021: Euro 1.168

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	1.261.173	1.261.173
Crediti verso collegate iscritti nell'attivo circolante	98.397	98.397
Crediti verso controllanti iscritti nell'attivo circolante	611.837	611.837
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	253.001	253.001
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	231.355	231.355
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	369.635	369.635
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	2.825.398	2.825.398

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	874.241
Fatture da emettere	82.283
(Fondo svalutazione crediti)	-461.886
Crediti verso procedure concorsuali	163.428
Crediti documentati da fatture	603.106
Totale calcolato	1.261.172
arrotondamento	1
da bilancio	1.261.173

Non ci sono variazioni significative rispetto all'esercizio precedente.

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

Descrizione	Fiscalmente rilevante	Fiscalmente eccedente	Totale
Saldo iniziale	17.009	448.332	465.341
Utilizzo fondo sval.crediti nell'eserc.	12.070	-	12.070
Accanton.fondo sval. crediti nell'eserc.	8.615	-	8.615
Totale calcolato	13.554	448.332	461.886

Il Fondo svalutazione crediti è stato utilizzato nel corso dell'esercizio a copertura di crediti inesigibili per Euro 12.070 ed incrementato di una quota a carico dell'esercizio di Euro 8.615 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	337.914
Crediti verso diversi	6.721
Crediti vs. Assicurazioni per risarcimento danni	25.000
Totale calcolato	369.635

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 329.960 dovuto per la maggior parte ad anticipi corrisposti ai fornitori in base alla normativa che regola gli appalti pubblici.

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 nonché il dettaglio delle partecipazioni in imprese controllate e collegate.

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 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	9.392.281	(1.697.211)	7.695.070
Denaro e altri valori in cassa	327	(135)	192
Totale disponibilità liquide	9.392.608	(1.697.346)	7.695.262

Non sussistono fondi liquidi vincolati.

Il decremento è dovuto agli investimenti effettuati ed alla corresponsione dell'intero corrispettivo per il rinnovo del diritto di superficie alla Regione Piemonte.

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	154.378	169.392	323.770
Risconti attivi	60.467	(7.631)	52.836
Totale ratei e risconti attivi	214.845	161.761	376.606

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	302.900
Proventi Immobiliari	8.000
Interessi attivi clienti	12.870
Totale calcolato	323.770

La voce "Risconti attivi" risulta così composta:

Descrizione	Importo
Assicurazioni	33.992
Telefoniche	1.361
Buoni pasto dipendenti	838
Servizi diversi	10.833
Fidejussioni bancarie	746
Fidejussioni assicurative	5.066
Totale calcolato	52.836

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 espone 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	15.687.640	2	-		15.687.642
Totale altre riserve	24.631.105	2	-		24.631.107
Utili (perdite) portati a nuovo	1.121.259	34.299	-		1.155.558
Utile (perdita) dell'esercizio	675.379	-	675.379	99.427	99.427
Totale patrimonio netto	61.957.178	34.301	675.379	99.427	61.415.527

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	15.687.642

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.

L'Assemblea ordinaria dei Soci del 20 luglio 2021 in sede di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2020 ha deliberato una distribuzione di utile di Euro 641.080.

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	15.687.642	A/B/C
Totale altre riserve	24.631.107	A/B/C
Utili portati a nuovo	1.155.558	A/B/C
Totale	61.316.100	

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	15.687.642	

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	909.308	100.000	1.009.308
Variazioni nell'esercizio			
Accantonamento nell'esercizio	40.000	-	40.000
Totale variazioni	40.000	-	40.000
Valore di fine esercizio	949.308	100.000	1.049.308

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 200.000 stanziati in quote annuali di Euro 40.000 nell'esercizio 2017 - 2018 - 2019 - 2020 e 2021. 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	339.650
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	37.544
Utilizzo nell'esercizio	20.837
Altre variazioni	(2.390)
Totale variazioni	14.317
Valore di fine esercizio	353.967

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 le quote maturate nell'esercizio corrispondenti ad Euro 6.801 ed è stato erogato ad un dipendente un anticipo del T.F.R. maturato.

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	3.984	(3.984)	0	0	-
Debiti verso fornitori	1.098.958	(44.069)	1.054.889	1.054.889	-
Debiti verso imprese collegate	77.349	(77.013)	336	336	-
Debiti verso controllanti	13.225.365	(272.044)	12.953.321	12.953.321	-
Debiti tributari	759.026	(413.590)	345.436	345.436	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	24.369	1.737	26.106	26.106	-
Altri debiti	63.042	10.219	73.261	73.261	-
Totale debiti	15.252.093	(798.744)	14.453.349	14.453.349	-

La voce "Debiti tributari" accoglie:

- il debito per Imposta sostitutiva Rivalutazione Beni Immobili bilancio 31/12/2019 per Euro 323.073 corrispondente all'ultima rata da pagare nel 2022;
- il debiti verso l'erario per ritenute trattenute in qualità di sostituto di imposta per Euro 22.363.

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	621.947
Fatture da ricevere	432.942
Totale calcolato	1.054.889

Di seguito viene fornito un dettaglio degli altri debiti

Descrizione	Importo
Debiti verso amministratori o sindaci per emolumenti o altro	55.888
Altri debiti	17.373
Totale calcolato	73.261

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 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; 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	-	0
Debiti verso fornitori	1.054.889	1.054.889
Debiti verso imprese collegate	336	336
Debiti verso imprese controllanti	12.953.321	12.953.321
Debiti tributari	345.436	345.436
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	26.106	26.106
Altri debiti	73.261	73.261
Debiti	14.453.349	14.453.349

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

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Con riferimento alla data di chiusura dell'esercizio, non risultano debiti assistiti da garanzie reali sui beni della società.

Ratei e risconti passivi

Di seguito è esposta in forma tabellare la composizione dei "Ratei e risconti passivi" nonché 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	65.729	24.825	90.554
Risconti passivi	7.144.194	(339.573)	6.804.621
Totale ratei e risconti passivi	7.209.923	(314.748)	6.895.175

L'importo oltre l'esercizio successivo, pari a Euro 6.256.955 è riferito al risconto passivo dei corrispettivi annuali relativi alla cessione dei diritti di superficie a terzi 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	67.045
Consulenze legali	10.400
Spese telefoniche	3.611
Contributi INPS	327
Servizi diversi	9.171
Totale calcolato	90.554

La voce "Risconti passivi" risulta così composta:

Descrizione	Importo
Canoni di locazione e rimborsi spese	127.802
Corrispettivo diritti di superficie entro 12 mesi	71.390
Corrispettivi diritti di superficie oltre 12 mesi	557.863
Contributi in c/impianti entro 12 mesi	348.474
Contributi c/impianti oltre 12 mesi	5.699.092
Totale calcolato	6.804.621

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 31.12.20	Valore di bilancio al 31.12.21	Variazione
Fidejussioni a favore di controllanti	544.088	272.044	(272.044)
Garanzie reali per debiti ed altre obbligazioni verso banche	7.000.000	-----	(7.000.000)
Fidejussioni ricevute	15.685.744	8.596.055	(7.089.690)
TOTALE DA BILANCIO	23.229.833	8.869.099	(14.361.734)

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.

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 immobiliare	4.370.439
Ricavi per appalti in concessione	2.385
Totale	4.372.824

Con riguardo alle informazioni presentate nel prospetto precedente è possibile svolgere le seguenti considerazioni:

- i ricavi da proventi immobiliari subiscono un incremento rispetto allo scorso esercizio di Euro 196.294;
- 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	4.372.824
Totale	4.372.824

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 31/12/2020	Valore al 31/12/2021	Variazione
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.952.872	4.372.824	-3.580.048
Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	-719.255	-	719.255
Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	-	-
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-	-
Altri ricavi e proventi	2.059.599	2.513.152	453.553
Totale calcolato	9.293.216	6.885.976	-2.407.240

I ricavi delle vendite e delle prestazioni sono costituiti dai proventi delle locazioni degli immobili, da royalties sui servizi interportuali.

Non ci sono variazioni di rimanenze in quanto nell'esercizio non si sono concluse alcune vendite di aree.

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.73/2021.

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

Descrizione	Valore al 31/12/2020	Valore al 31/12/2021	Variazione
Ricavi da proventi immobiliari	4.174.145	4.370.439	196.294
Ricavi da appalti in concessione	428.212	2.385	-425.827
Ricavi da cessione lotti di terreno	3.350.515	-	-3.350.515
Totale calcolato	7.952.872	4.372.824	-3.580.048

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

Descrizione	Valore al 31/12/2020	Valore al 31/12/2021	Variazione
Rimborso spese per servizi gestione infrastruttura interportuale	1.653.581	2.061.510	407.929
Ricavi diversi	28.259	38.985	10.726
Contributi in c/impianti	348.472	348.472	-
Contributi in contro esercizio	5.118	1.168	-3.950
Sopravvenienze attive	564	6	-558
Indennità per perdita o danneggiamento beni	8.450	51.786	43.336
Altri proventi straordinari	15.155	11.225	-3.930
Totale calcolato	2.059.599	2.513.152	453.553

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 31/12/2020	Valore al 31/12/2021	Variazione
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	2.023.792	24.959	-1.998.833
Per servizi	2.502.613	2.850.104	347.491
Per godimento di beni di terzi	35.807	34.137	-1.670
Per il personale	616.312	630.693	14.381
Ammortamenti e svalutazioni	2.220.407	2.227.213	6.806
Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-	-
Accantonamenti per rischi	-	-	-
Altri accantonamenti	-	-	-
Oneri diversi di gestione	831.281	848.043	16.762
Totale calcolato	8.230.212	6.615.149	-1.615.063

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

Descrizione	Valore al 31/12/2020	Valore al 31/12/2021	Variazione
Acquisti porzioni di aree site nella zona Nord dell'interporto	1.108.687	-	-1.108.687
Conguaglio prezzo aree Regione Piemonte	477.143	-	-477.143
Costi costruzione rotatoria	428.212	2.385	-425.827
Acquisti vari	1.266	1.610	344
Cancelleria	5.568	2.495	-3.073
Carburanti e lubrificanti per autovetture	774	1.054	280

Descrizione	Valore al 31/12/2020	Valore al 31/12/2021	Variazione
Beni di costo unitario non superiore a Euro 516,46	2.142	17.415	15.273
Totale calcolato	2.023.792	24.959	-1.998.833

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

Descrizione	Valore al 31/12/2020	Valore al 31/12/2021	Variazione
Trasporti e spedizioni	234	328	94
Lavorazioni esterne	802.694	1.001.583	198.889
Energia elettrica	243.360	206.199	-37.161
Gas e riscaldamento	58.532	61.467	2.935
Acqua	300.271	495.530	195.259
Spese telefonia fissa	18.255	24.446	6.191
Spese telefonia mobile	6.157	6.174	17
Spese postali e di affrancatura	1.607	1.215	-392
Consulenze tecniche	70.211	37.415	-32.796
Spese legali e altre consulenze professionali	162.851	145.096	-17.755
Spese di rappresentanza	341	227	-114
Viaggi (ferrovia, aereo, auto ...)	368	869	501
Manutenzione e riparazione su beni propri	409.266	396.892	-12.374
Manutenzione e riparazione su beni di terzi	17.235	39.944	22.709
Compensi agli amministratori	44.200	41.400	-2.800
Contributi INPS amministratori	1.670	1.605	-65
Compenso Collegio Sindacale	16.000	16.000	-
Compenso Organismo di vigilanza	16.463	16.640	177
Compenso revisione	8.015	6.000	-2.015
Rimborso spese amministratori e sindaci	5.568	1.905	-3.663
Assicurazioni varie	74.774	83.722	8.948
Prestazioni di terzi	38.241	44.891	6.650
Spese per servizi bancari	14.785	9.150	-5.635
Spese varie	3.013	2.942	-71
Spese per pulizia	54.316	79.145	24.829
Spese per convenzione ATIVA	53.255	53.152	-103
Spese per certificato prevenzione incendi interporto	2.933	1.830	-1.103
Spese autovetture	581	1.337	756
Spese gestione programmi elaboratore	20.388	35.392	15.004
Spese fidejussioni assicurative e bancarie	69	2.533	2.464
Spese emergenza Corona Virus	22.180	200	-21.980
Spese aggiornamento personale	225	665	440
Buoni mensa dipendenti	9.808	10.410	602
Altre spese generali e di gestione	24.747	23.801	-946
Totale calcolato	2.502.613	2.850.105	347.492
arrotondamento	-	-1	-
da bilancio	2.502.613	2.850.104	-

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

Descrizione	Valore al 31/12/2020	Valore al 31/12/2021	Variazione
Noleggi	35.807	34.137	-1.670
Totale calcolato	35.807	34.137	-1.670

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

Descrizione	Valore al 31/12/2020	Valore al 31/12/2021	Variazione
Stipendi	443.182	449.321	6.139
Contributi INPS	132.684	134.210	1.526
Contributi INAIL	2.588	2.817	229
Accantonamento fondo TFR	30.336	37.544	7.208
Indennità TFR	15	-	-15
Contributi a forme pensionistiche complementari	7.507	6.801	-706
Totale calcolato	616.312	630.693	14.381

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

Descrizione	Valore al 31/12/2020	Valore al 31/12/2021	Variazione
AMM.TO DIRITTO SDI SUPERFICIE REGIONE	297.833	297.833	-
Ammortamento terreni e fabbricati	1.861.674	1.871.999	10.325
Ammortamento impianti e macchinari	44.185	44.291	106
Ammortamento attrezzature industriali e commerciali	5.723	4.475	-1.248
Accantonamento al fondo svalutazione crediti	10.992	8.615	-2.377
Totale calcolato	2.220.407	2.227.213	6.806

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

Descrizione	Valore al 31/12/2020	Valore al 31/12/2021	Variazione
Imposta sugli immobili IMU	708.888	703.180	-5.708
Tasse di concessione governativa	516	516	-
Diritto annuale CCIAA	567	669	102
Imposte e tasse diverse	49.835	52.107	2.272
Imposte indirette su accertamento in contenzioso	40.000	40.000	-
Quote associative	10.128	10.050	-78
Oneri diversi di gestione	10.934	8.382	-2.552
Oneri riparazione danni rimborsabili da assicurazione	2.300	31.877	29.577
Sopravvenienze e insussistenze passive ordinarie	1.046	83	-963
Abbonamenti, libri, riviste, giornali	867	1.179	312
Minusvalenze ordinarie	3.607	-	-3.607
Contributi diversi	2.593	-	-2.593
Totale calcolato	831.281	848.043	16.762

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. ,

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 precisa che non sono iscritti a bilancio proventi da partecipazioni, indicati nell'articolo 2425, numero 15), diversi dai dividendi.

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	36
Altri	15.132
Totale	15.168

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 e gli interessi passivi pagati sulla rateazione dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione dei beni immobili.

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 31/12/2020	Valore al 31/12/2021	Variazione
Svalutazioni di partecipazioni	62.400	-	-62.400
Totale calcolato	62.400	-	-62.400

Non sono iscritte a bilancio rettifiche di attività e passività finanziarie.

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 31/12/2020	Valore al 31/12/2021	Variazione
IRES	325.417	136.259	-189.158
IRAP	54.862	40.170	-14.692
(Rigiro IRES differita)	-464	-	464
(Rigiro IRAP differita)	-75	-	75
Calcolo IRES anticipata	-31.379	-16.115	15.264
Calcolo IRAP anticipata	-131	-1.597	-1.466
(Rigiro IRES anticipata)	36.866	25.536	-11.330
Totale calcolato	385.096	184.253	-200.843

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	106.400	-
Totale differenze temporanee imponibili	83.147	9.827
Differenze temporanee nette	(23.253)	9.827
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	227.330	11.849
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	(9.421)	1.597
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	217.909	13.446

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 rivalutai esercizio dal 2009 al 2021	303.827	3.347	307.174	24,00%	73.722	3,90%	11.980
Svalutazione partecipazioni	90.247	(62.400)	27.847	24,00%	6.683	3,90%	-
Accantonamenti svalutazioni crediti eccedenti la quota deducibile	448.332	-	448.332	24,00%	107.600	3,90%	-
Compensi Amministratori	44.800	(4.200)	40.600	24,00%	9.744	3,90%	1.466
Accantonamento imposte indirette in contenzioso	160.000	40.000	200.000	24,00%	20.160	3,90%	-

Dettaglio delle differenze temporanee imponibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Rivalutazione aree edificabili Legge 266/2005	2.685.690	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, quota svalutazione partecipazioni e ammortamenti su beni rivalutati.

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	2
Impiegati	9
Totale Dipendenti	11

Il contratto di lavoro applicato è il Contratto Collettivo Nazionale del Settore Terziario.

L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, 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	41.400	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	5.000
Altri servizi di verifica svolti	1.000
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	6.000

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.

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.73/2021 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 31/12/2021 i lavori eseguiti sono pari ad Euro 430.596 e sono stati incassati per Euro 355.574 risulta un credito di Euro 75.022.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Il progetto di bilancio al 31 dicembre 2021 che viene presentato all'esame e all'approvazione dell'assemblea dei soci si chiude con un utile di Euro 99.427 (importo non arrotondato Euro 99.426,52); 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 31/12/202120	Euro	99.426,52 99.426,52
5% a riserva legale	Euro	
A riserva straordinaria	Euro	
A nuovo	Euro	99.426,52
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 29 marzo 2022, il consiglio di amministrazione ha deliberato, ai sensi degli artt. 2364 e 2478 *bis* del codice civile e dell'art. 9 dello statuto sociale, di usufruire del maggior termine di centottanta giorni dalla chiusura dell'esercizio per convocare l'assemblea dei soci per l'approvazione del presente bilancio ricorrendone i presupposti.

* * * * *

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), lì 30 maggio 2022

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Ing. Giovanni Battista Quirico

