

S.I.TO S.p.A.

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022

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 2022, 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 2022, 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.



Ria

Grant Thornton

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

Gli amministratori della S.I.TO S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della S.I.TO S.p.A. al 31 dicembre 2022, 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 2022 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 2022 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, 12 giugno 2023

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 31/12/2022*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 31/12/2022 sottoposto al Vostro esame.***Premessa**

Signori Soci, nella Nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31/12/2022; 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 con un utile di Euro 3.233, al netto di ammortamenti e svalutazioni per Euro 2.212.741 e delle imposte di competenza per Euro 118.098.

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 2022 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

Il Consiglio di Amministrazione, a seguito dell'approvazione delle linee guida del Piano Industriale per gli esercizi 2023-2026 da parte dell'Assemblea dei Soci del 9 marzo 2022, ha attivato l'iter per la predisposizione del medesimo, iter che si è concluso con l'approvazione del Piano Industriale da parte dell'Assemblea dei Soci del 15 maggio 2023. I dettagli del piano sono contenuti nel paragrafo "evoluzione della gestione".

Si sono concluse le interlocuzioni con i funzionari della Regione Piemonte con la sottoscrizione dell'atto aggiuntivo per l'utilizzo dei ribassi conseguiti dalla costruzione della nuova rotatoria veicolare a Nord, finanziata con fondi regionali; i ribassi saranno utilizzati per investimenti sulla sicurezza stradale.

Realizzazione infrastrutture con contributi Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti

Nel mese di marzo 2022 sono iniziati i lavori parzialmente finanziati con il contributo del M.I.T., relativi al Bando del 2020, consistenti:

- nella costruzione di un piazzale infrastrutturato da utilizzare come area di stoccaggio unità di carico vuoti;
- nell'arretramento della radice del fuso dei binari operativi e nell'allungamento dei relativi moduli;
- nell'allungamento a modulo di 750 m. degli esistenti binari operativi D ed E;
- nel prolungamento delle aree di movimentazione ad essi afferenti e nella 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, opere per le quali la Società ha ottenuto dal MIT nel 2020 un contributo di Euro 1.690.769,35 corrispondente al 53,93% del costo delle opere previste.

Il termine contrattuale per il completamento delle opere è il 23 febbraio 2024.

I lavori sono in corso e a bilancio è stato iscritto l'avanzamento lavori al 31 dicembre 2022; il primo stato avanzamento lavori è stato trasmesso al Ministero a fine marzo 2023.

Ad inizio del mese di maggio 2022 la Società ha presentato al Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibile (MIMS) la domanda per ottenere un contributo ai sensi del "Fondo Complementare – rinnovo Mezzi di Movimentazione" – D.L. 06/05/2021 convertito con Legge 01/07/2021 n.100 – dell'importo 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 presentato prevede l'acquisto di n.2 transtainer/gru a portale e di n.3 reach stacker per un importo complessivo di Euro 12.582.300; il Ministero con Decreto del 30 settembre 2022 n.312 ha ammesso la società S.I.TO al contributo statale di Euro 6.106.794,30 pari al 48,53% dell'investimento previsto.

Il progetto prevede altresì opere edili di adeguamento del terminal intermodale necessarie anche per il posizionamento delle gru a portale per un importo complessivo di Euro 4.000.000 interamente a carico di S.I.TO.

Alla data di chiusura dell'esercizio, in base a quanto disposto dalla Circolare Ministeriale in ordine all'acquisto dei mezzi di movimentazione, è stata indetta la gara con procedura pubblica per la fornitura delle n.3 gru semoventi per la movimentazione di unità di trasporto nel Terminal Ferroviario dell'Interporto S.I.TO; l'importo a base d'asta ammonta ad Euro 1.782.300; la fornitura sarà finanziata con il contributo a fondo perduto MIT per Euro 864.950,19 pari al 48,53% e per il restante 51,47% pari ad Euro 917.349,81 con fondi S.I.TO.

L'attivazione degli altri investimenti è prevista nel Piano Industriale, ma è subordinata alla ricerca delle fonti di finanziamento e sarà attuata solo a seguito degli ulteriori approfondimenti delle forniture previste delle transtainer/gru in coerenza a quanto previsto nel Piano stesso.

Rapporti con la Regione Piemonte

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 2022 è stata subordinata alla redazione del Piano Industriale.

Il Piano Industriale approvato dall'Assemblea dei Soci del 15 maggio 2023 prevede la corresponsione alla Regione Piemonte del conguaglio prezzo sulle aree acquisite direttamente da S.I.TO, in adempimento a quanto previsto dalle leggi regionali che regolano l'Interporto, dell'importo di Euro 12.953.321 in 10 rate annuali a partire dal 2023 ed in tal senso è stata impostata la voce in bilancio.

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 S.I.TO da parte dei cinque comuni interessati con apposita convenzione; tale

convenzione scaduta il 31 dicembre 2021 è stata rinnovata sino al 31 dicembre 2022 e ulteriormente prorogata sino al 31 dicembre 2023 con l'intento di redigere una nuova convenzione dopo la sottoscrizione del protocollo di intesa riguardante l'adeguamento della strumentazione urbanistica dell'interporto.

E' stata redatta la bozza del protocollo di intesa per l'adeguamento della strumentazione urbanistica dell'area interportuale che tiene conto delle mutate esigenze degli operatori del settore trasporti e logistica rispetto al progetto iniziale dell'interporto. Il documento definitivo è già stato approvato dai cinque Comuni, dalla Città Metropolitana e dal CAAT ed è ora all'esame della Regione Piemonte; la sottoscrizione è prevista nell'esercizio 2023.

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 alla ampia gamma di spazi disponibili nelle zone limitrofe all'interporto ed alla modalità di lavoro agile attivato dalle imprese per fronteggiare la pandemia Covid-19 che prosegue tutt'ora.

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 2% rispetto all'esercizio precedente dovuto in parte all'adeguamento ISTAT dei canoni di locazione.

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; è doveroso segnalare l'incremento significativo dei costi per energia dovuto

alle contingenti situazioni politiche ed economiche.

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 incremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 1.274.838.

Alla chiusura dell'esercizio la Società non ha debiti per utilizzo fidi per scoperto di conto corrente.

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 a revoca.

La situazione debitoria complessiva della Società subisce un incremento di Euro 30.194 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; al termine dell'esercizio il Tribunale di Torino ha dichiarato la liquidazione giudiziale di un importante cliente.

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 quale è l'ammontare del valore aggiunto e come è stato distribuito tra i diversi stakeholders (portatori di interessi).

Conto economico a valore aggiunto

DESCRIZIONE	31/12/2022	%	31/12/2021	%	VARIAZ.	VARIAZ %
Ricavi netti di esercizio (Fatturato)	6.769.281	100,00	6.555.185	100,00	214.096	3,26
Variatione rimanenze di prodotti in lavorazione e finiti, semilavorati, lavori in corso su ordinazione	0	0,00	0	0,00	0	N.C.
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	0,00	0	0,00	0	N.C.
VALORE EFFETTIVO DELLA PRODUZIONE	6.769.281	100,00	6.555.185	100,00	214.096	3,26
Rimanenze iniziali	0	0,00	0	0,00	0	N.C.
Acquisti	17.482	0,25	7.544	0,11	9.938	131,73

Rimanenze finali	0	0,00	0	0,00	0	N.C.
CONSUMI DI MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE E DI CONSUMO	17.482	0,25	7.544	0,11	9.938	131,73
Costi commerciali	10.363	0,15	10.039	0,15	324	3,22
Costi amministrativi	1.258.863	18,59	1.163.350	17,74	95.513	8,21
Costi generali	2.813.917	41,56	2.577.676	39,32	236.241	9,16
SPESE PER SERVIZI	4.083.143	60,31	3.751.065	57,22	332.078	8,85
VALORE AGGIUNTO (DA GESTIONE CARATTERISTICA)	2.668.656	39,42	2.796.576	42,66	-127.920	-4,57
Ricavi e proventi extragestione caratteristica	341.156	5,03	358.812	5,47	-17.656	-4,92
Costi e oneri extragestione caratteristica	13	0,00	84	0,00	-71	-84,52
VALORE AGGIUNTO LORDO GLOBALE	3.009.799	44,46	3.155.304	48,13	-145.505	-4,61
Ammortamento delle immobilizzazioni	2.206.193	32,59	2.236.013	34,11	-29.820	-1,33
VALORE AGGIUNTO NETTO GLOBALE	803.606	11,87	919.291	14,02	-115.685	-12,58

Tale valore aggiunto viene così distribuito in base ai percettori:

PERCETTORI (stakeholders)	TIPOLOGIA DI REMUNERAZIONE	31/12/2022	%	31/12/2021	%	VARIAZ.	VARIAZ %
DIPENDENTI	Salari e stipendi, oneri sociali	599.656	74,62	593.149	64,52	6.507	1,09
	Quota annua TFR - IFR	59.078	7,35	37.544	4,08	21.534	57,35
STATO	Imposte	140.274	17,45	184.253	20,04	-43.979	-23,86
TERZI FINANZIATORI	Oneri finanziari	1.365	0,16	4.918	0,53	-3.553	-72,24
SOCI E AZIONISTI	Utili	3.233	0,40	99.427	10,81	-96.194	-96,74
VALORE AGGIUNTO DISTRIBUITO		803.606	100,00	919.291	100,00	-115.685	-12,58

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	31/12/2022	%	31/12/2021	%	VARIAZ.	VARIAZ. %
Disponibilità liquide	8.970.100	10,70	7.695.262	9,14	1.274.838	16,56
Titoli di stato e attività finanziarie facilmente liquidabili	800.000	0,95	800.000	0,95	0	0,00
LIQUIDITA' IMMEDIATE	9.770.100	11,66	8.495.262	10,09	1.274.838	15,00
Crediti commerciali scadenti entro l'esercizio successivo	1.420.088	1,69	1.368.451	1,62	51.637	3,77
Crediti finanziari scadenti entro esercizio successivo	0	0,00	0	0,00	0	N.C.
Crediti diversi scadenti entro esercizio successivo	615.047	0,73	847.127	1,00	-232.080	-27,39
Partecipazioni non immobilizzate liquidabili entro esercizio successivo	0	0,00	0	0,00	0	N.C.
Ratei e risconti attivi entro esercizio successivo	185.231	0,22	376.606	0,44	-191.375	-50,81
LIQUIDITA' DIFFERITE	2.220.366	2,65	2.592.184	3,07	-371.818	-14,34
Rimanenze	9.917.534	11,83	9.917.534	11,78	0	0,00
MAGAZZINO	9.917.534	11,83	9.917.534	11,78	0	0,00
ATTIVITA' A BREVE	21.908.000	26,14	21.004.980	24,95	903.020	4,29
Immobilizzazioni materiali	59.822.357	71,40	60.607.452	72,00	-785.095	-1,29
Immobilizzazioni immateriali	1.448.991	1,72	1.727.893	2,05	-278.902	-16,14
Immobilizzazioni finanziarie	217.181	0,25	217.181	0,25	0	0,00
Crediti scadenti oltre l'esercizio successivo	387.964	0,46	609.820	0,72	-221.856	-36,38
ATTIVITA' IMMOBILIZZATE	61.876.493	73,85	63.162.346	75,04	-1.285.853	-2,03
TOTALE ATTIVO	83.784.493	100,00	84.167.326	100,00	-382.833	-0,45
Debiti finanziari scadenti entro l'esercizio successivo	0	0,00	0	0,00	0	N.C.
Debiti commerciali scadenti entro l'esercizio successivo	2.680.236	3,19	14.008.546	16,64	-11.328.310	-80,86
Debiti diversi scadenti entro l'esercizio successivo	145.318	0,17	444.803	0,52	-299.485	-67,32
Ratei e risconti passivi entro l'esercizio successivo	561.963	0,67	638.220	0,75	-76.257	-11,94
PASSIVITA' A BREVE	3.387.517	4,04	15.091.569	17,93	-11.704.052	-77,55
Fondo TFR e fondi indennità di fine rapporto	395.204	0,47	353.967	0,42	41.237	11,64
Fondi per rischi e oneri	1.089.308	1,30	1.049.308	1,24	40.000	3,81
Debiti finanziari scadenti oltre l'esercizio successivo	0	0,00	0	0,00	0	N.C.
Debiti commerciali scadenti oltre l'esercizio successivo	11.657.989	13,91	0	0,00	11.657.989	N.C.
Debiti diversi scadenti oltre l'esercizio successivo	0	0,00	0	0,00	0	N.C.
Ratei e risconti passivi oltre l'esercizio successivo	6.210.715	7,41	6.256.955	7,43	-46.240	-0,73
PASSIVITA' A MEDIO/LUNGO TERMINE	19.353.216	23,09	7.660.230	9,10	11.692.986	152,64
Capitale Sociale	5.170.000	6,17	5.170.000	6,14	0	0,00
Riserve	54.990.543	65,63	54.990.542	65,33	1	0,00
Utili/perdite portati a nuovo	879.984	1,05	1.155.558	1,37	-275.574	-23,84
Risultato di bilancio	3.233	0,00	99.427	0,11	-96.194	-96,74
PATRIMONIO NETTO	61.043.760	72,85	61.415.527	72,96	-371.767	-0,60
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO.	83.784.493	100,00	84.167.326	100,00	-382.833	-0,45

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	31/12/2022	31/12/2021	VARIAZIONE	VARIAZIONE %
ROE (%)	0,01	0,16	-0,15	-100,00
ROI (%)	0,15	0,33	-0,18	-54,54
ROS (%)	1,81	4,06	-2,25	-55,41
Ebit	127.809,67	280.059,32	-152.249,65	-54,36
Incidenza OF (%)	0,39	0,35	0,04	11,42

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 si registra un incremento.

Indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

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

INDICE	31/12/2022	31/12/2021	VARIAZIONE	VARIAZIONE %
Indice di struttura secco	0,97	0,96	0,01	1,04
Indice di struttura allargato	1,29	1,09	0,20	18,34
Indice di rigidità degli impieghi	0,73	0,74	-0,01	-1,35
Indice di indebitamento	2,68	2,69	-0,01	-0,37
Indice di disponibilità	6,46	1,39	5,07	364,74

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 incremento.

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

Rispetto all'esercizio precedente si registra un lieve incremento.

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

Rispetto all'esercizio precedente si registra un lieve decremento.

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

Rispetto all'esercizio precedente si registra un lieve decremento.

L'indice di disponibilità è dato dal rapporto esistente tra le attività di breve termine e le passività di breve termine e mi consente di apprezzare la capacità dell'impresa di far fronte agli impegni assunti nel breve periodo in modo tempestivo ed economico,

utilizzando i flussi monetari generati dal realizzo delle attività a breve. Un valore superiore a 1 esprime un equilibrio finanziario di breve termine.

Rispetto all'esercizio precedente si registra un importante incremento.

Indicatori di risultato non finanziari

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

I ricavi delle vendite e della produzione relativi all'esercizio 2022 derivano esclusivamente dai proventi immobiliari e dalla gestione delle strutture interportuale; rispetto all'esercizio precedente subiscono un incremento del 2% circa. In considerazione della stesura del Piano Industriale in itinere nell'esercizio 2022 non sono state effettuate cessioni di aree né sono stati sottoscritti con possibili acquirenti scritture private di cessione di aree ancora disponibili nel perimetro dell'interporto.

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 2023.

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 2022 non si sono verificati infortuni; nel biennio 2021-2022 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	535.629
Altre immobilizzazioni	101.601
Immobilizzazioni materiali in corso	495.020
Immobilizzazioni immateriali in corso	9.080
TOTALE INVESTIMENTI	1.141.330

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 e 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 2022 la controllante ha erogato servizi alla Società per complessivi Euro 18.934.

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	costi
	commerciali e finanziari	commerciali	di servizi	per servizi acquisto im.
SITO LOGISTICA S.c.p.A.				
(società collegata)				
ammontare debiti al 31/12/2022	3.601			
ammontare crediti al 31/12/2022		174.752		
ricavi esercizio per prestazioni da convenzione			171.648	
ricavi esercizio per rimborsi spese utiliz.strutture			90.001	
ricavi esercizio per rimborso tassa registro contr.			1.687	
ricavi esercizio per affitti attivi			188.658	
costi per servizi resi alla S.I.TO.				3.601
FINPIEMONTE PARTECIPAZIONI S.P.A.				
ammontare crediti al 31/12/2022				
ammontare debiti al 31/12/2022				
costi per servizi resi alla nostra società				18.934
REGIONE PIEMONTE				
ammontare debiti al 31/12/2022 entro 12 mesi	1.295.332			
ammontare debiti al 31/12/2022 oltre 12 mesi	11.657.989			
ammontare crediti al 31/12/2022 entro 12 mesi		536.814		

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, ha avviato le procedure per la redazione del Piano Industriale per gli esercizi 2023-2026, redazione che si è conclusa con l'approvazione della proposta di Piano predisposta dal Consiglio di Amministrazione da parte dell'assemblea dei Soci

del 15 maggio 2023.

La predisposizione della proposta di Piano è stata molto impegnativa ed ha richiesto un maggior termine di circa 90 giorni rispetto a quanto inizialmente previsto, a causa di nuovi importanti fatti emersi durante il lavoro di elaborazione, riferiti alle mutazioni degli scenari internazionali e dei prezzi delle materie prime, alla richiesta pervenuta dalla Regione Piemonte di definire un piano di restituzione del credito dalla stessa vantato ai sensi della Legge regionale n.11 del 6 marzo 1980 ed ai nuovi bandi emessi dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti per il sostegno degli investimenti all'interno del Terminal Intermodale.

Il Consiglio di Amministrazione ha individuato il periodo 2023-2026 per l'attuazione del Piano degli investimenti ed ha calcolato i prevedibili effetti di tali investimenti nella vita utile degli stessi. Inoltre è stato necessario valutare i rischi connessi ad eventuali ed imprevedibili allungamenti dei tempi di realizzazione degli investimenti, ovvero alle mutate condizioni di mercato rispetto alle assunzioni utilizzate per la stesura del Piano, tali da produrre effetti negativi sulla sua sostenibilità.

Il Consiglio di Amministrazione ritiene che durante la fase di attuazione del Piano sarà necessario un adeguato monitoraggio delle ipotesi contenute nelle singole missioni da parte del management aziendale e che ci siano ampie possibilità di miglioramento del Piano per quanto riguarda gli investimenti sul patrimonio immobiliare di S.I.TO, con una possibile riduzione dei costi sulla manutenzione degli immobili (in particolare delle coperture), anche dal punto di vista energetico. Anche la Missione "2" del Piano per le attività intermodali, potrà giovare della maggiore disponibilità di risorse pubbliche poste ad incentivare questo genere di investimenti. A ciò si aggiunge il fatto che la sottoscrizione del Protocollo di Intesa sull'aggiornamento urbanistico del territorio di S.I.TO, in itinere per la sua approvazione da parte dei soggetti sottoscrittori, consentirà alla Società di migliorare la situazione geometrica dei lotti disponibili per nuovi insediamenti rendendoli più commercializzabili.

Nell'ambito degli approfondimenti e delle analisi svolte in sede di elaborazione del Piano Industriale sono state individuate una serie di prospettive di sviluppo, in grado di condurre la Società verso il conseguimento di rilevanti risultati economici e gestionali e, nel contempo, di generare significative ricadute positive sul territorio, in relazione alla crescente domanda di servizi logistici connessi alle implementazioni di infrastrutture di rilevanza nazionale quali, ad esempio, la Torino Lione.

L'assemblea dei Soci del 15 maggio 2023 ha quindi sancito l'approvazione del Piano Industriale della S.I.TO spa nella formulazione deliberata dal Consiglio di Amministrazione della Società. Il socio Finpiemonte Partecipazioni spa ha informato l'Assemblea che essa stessa e la Regione Piemonte, ad oggi, non hanno stabilito le coperture finanziarie necessarie per sostenere gli investimenti proposti. Il socio Socotras spa ha espresso l'esigenza di realizzare un affinamento dei meccanismi di governance finalizzato ad adattare la Società al nuovo contesto economico prospettato, che necessita di diverse dotazioni sia in termini di un maggior apporto di capitali, sia in termini di ruolo dei soci nella gestione aziendale.

Per quanto riguarda la prevedibile evoluzione della gestione nell'esercizio 2023, la Società sta continuando nella gestione del patrimonio immobiliare i cui proventi non si discostano da quelli conseguiti nell'esercizio 2022 poiché la percentuale dei magazzini locati è sempre il 99% degli spazi disponibili; le richieste di locazione che continuano a pervenire alla società sono in grado di coprire eventuali disdette; 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 inserite nel Piano Industriale 2023-2026.

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 337.427 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.

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, avvenuto a luglio 2022 con validità sino a dicembre 2022, riporta che la società S.I.TO ha una qualità creditizia affidabile e l'analisi condotta conferma anche per il 2022 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 2023 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 2022 che viene presentato all'esame e all'approvazione dell'Assemblea dei Soci si chiude con un utile di Euro 3.233 (importo non arrotondato Euro 3.232,94).

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 31/12/2022	Euro	3.232,94
5% a riserva legale	Euro	
A riserva straordinaria	Euro	
A nuovo	Euro	3.232,94
A dividendo	Euro	

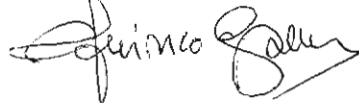
Poiché la Società si è avvalsa del disposto della Legge 4 agosto 2022 n.122 - articolo 45 comma 3-octies per la valutazione dei titoli iscritti nell'attivo circolante, in base al disposto del Documento Interpretativo 11 dell'OIC la differenza tra i valori iscritti a bilancio, pari a Euro 800.000,00, e i valori di mercato rilevati alla data di chiusura del bilancio 31 dicembre 2022, pari a Euro 735.567,56, ammontante ad Euro 64.432,44, deve essere destinata dalla Società a riserva indisponibile di utili.

Vi ricordiamo che con l'approvazione del presente bilancio scade il mandato conferito al Consiglio di Amministrazione ed al Collegio Sindacale, nel ringraziarVi per la fiducia accordata, Vi invitiamo a deliberare in merito.

Orbassano, lì 30 maggio 2023

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Ing. Giovanni Battista Quirico



S.I.TO SPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2022

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

	31-12-2022	31-12-2021
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
6) immobilizzazioni in corso e acconti	9.080	0
7) altre	1.439.911	1.727.893
Totale immobilizzazioni immateriali	1.448.991	1.727.893
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	58.817.853	60.145.674
2) impianti e macchinario	435.732	384.086
3) attrezzature industriali e commerciali	10.816	14.755
5) immobilizzazioni in corso e acconti	557.956	62.937
Totale immobilizzazioni materiali	59.822.357	60.607.452
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)	61.488.529	62.552.526
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	612.704	658.067
esigibili oltre l'esercizio successivo	357.927	603.106
Totale crediti verso clienti	970.631	1.261.173
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	174.752	98.397
Totale crediti verso imprese collegate	174.752	98.397
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	536.814	611.837
Totale crediti verso controllanti	536.814	611.837
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	130.115	253.001
esigibili oltre l'esercizio successivo	23.323	0
Totale crediti tributari	153.438	253.001
5-ter) imposte anticipate	209.988	231.355
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	370.762	362.921

esigibili oltre l'esercizio successivo	6.714	6.714
Totale crediti verso altri	377.476	369.635
Totale crediti	2.423.099	2.825.398
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	8.969.633	7.695.070
3) danaro e valori in cassa	467	192
Totale disponibilità liquide	8.970.100	7.695.262
Totale attivo circolante (C)	22.110.733	21.238.194
D) Ratei e risconti	185.231	376.606
Totale attivo	83.784.493	84.167.326
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	5.170.000	5.170.000
III - Riserve di rivalutazione	29.325.435	29.325.435
IV - Riserva legale	1.034.000	1.034.000
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	8.943.465	8.943.465
Varie altre riserve	15.687.643	15.687.642
Totale altre riserve	24.631.108	24.631.107
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	879.984	1.155.558
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	3.233	99.427
Totale patrimonio netto	61.043.760	61.415.527
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	989.308	949.308
4) altri	100.000	100.000
Totale fondi per rischi ed oneri	1.089.308	1.049.308
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	395.204	353.967
D) Debiti		
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.381.303	1.054.889
Totale debiti verso fornitori	1.381.303	1.054.889
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.601	336
Totale debiti verso imprese collegate	3.601	336
11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.295.332	12.953.321
esigibili oltre l'esercizio successivo	11.657.989	0
Totale debiti verso controllanti	12.953.321	12.953.321
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	33.117	345.436
Totale debiti tributari	33.117	345.436
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	26.673	26.106
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	26.673	26.106
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	85.528	73.261
Totale altri debiti	85.528	73.261
Totale debiti	14.483.543	14.453.349

E) Ratei e risconti	6.772.678	6.895.175
Totale passivo	83.784.493	84.167.326

Conto economico

	31-12-2022	31-12-2021
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.474.490	4.372.824
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	32.713	1.168
altri	2.582.070	2.511.984
Totale altri ricavi e proventi	2.614.783	2.513.152
Totale valore della produzione	7.089.273	6.885.976
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	18.348	24.959
7) per servizi	3.077.374	2.850.104
8) per godimento di beni di terzi	34.155	34.137
9) per il personale		
a) salari e stipendi	454.441	449.321
b) oneri sociali	138.378	137.027
c) trattamento di fine rapporto	59.078	37.544
d) trattamento di quiescenza e simili	6.837	6.801
Totale costi per il personale	658.734	630.693
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	287.982	297.833
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.917.345	1.920.765
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	7.414	8.615
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.212.741	2.227.213
14) oneri diversi di gestione	966.354	848.043
Totale costi della produzione	6.967.706	6.615.149
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	121.567	270.827
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	21.164	28.021
Totale proventi diversi dai precedenti	21.164	28.021
Totale altri proventi finanziari	21.164	28.021
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	21.400	15.168
Totale interessi e altri oneri finanziari	21.400	15.168
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(236)	12.853
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	0	0
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	121.331	283.680
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	96.730	176.429
imposte differite e anticipate	21.368	7.824
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	118.098	184.253
21) Utile (perdita) dell'esercizio	3.233	99.427

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2022	31-12-2021
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	3.233	99.427
Imposte sul reddito	118.098	184.253
Interessi passivi/(attivi)	236	(12.853)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	121.567	270.827
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	59.078	37.544
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.205.327	2.218.598
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	7.414	8.615
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	2.271.819	2.264.757
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	2.393.386	2.535.584
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	290.542	106.348
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	230.746	(44.219)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	191.375	(161.761)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(122.497)	(314.748)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(219.059)	(613.802)
Totale variazioni del capitale circolante netto	371.107	(1.028.182)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	2.764.493	1.507.402
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(236)	12.853
(Imposte sul reddito pagate)	51.589	(80.434)
(Utilizzo dei fondi)	(24.678)	(30.028)
Totale altre rettifiche	26.675	(97.609)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	2.791.168	1.409.793
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(1.132.250)	(734.184)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(9.080)	(1.727.893)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(1.141.330)	(2.462.077)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	-	(3.984)
Mezzi propri		
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	(375.000)	(641.078)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(375.000)	(645.062)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	1.274.838	(1.697.346)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	7.695.070	9.392.281
Danaro e valori in cassa	192	327
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	7.695.262	9.392.608
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	8.969.633	7.695.070

Danaro e valori in cassa	467	192
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	8.970.100	7.695.262

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2022

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 espese 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 2022)	16,67%
Prefabbricati	10,00%
Fabbricati	4,00%
Piazzali	1,00%-2,00%
Opere edili diverse	1,00%-2,00%
Piazzale elisuperficie	non in funzione
Piazzali e sedimi binari per raccordi ferroviari	1,00%

Manufatti su beni in proprietà superficiaria e di terzi (durata del diritto di superficie sei anni dal 2022)	16,67%
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	15,00%
Automezzi	25,00%
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.

In ossequio a quanto previsto dal comma 3-octies dell'articolo 45 del D.L. n. 73/22, convertito con Legge 4 agosto 2022 n. 122, che concede la facoltà di derogare al criterio di valutazione previsto dall'art.2426 del Codice Civile e più in generale ai postulati di bilancio così come declinati nell'OIC11 per i titoli dell'attivo circolante non destinati a permanere durvolmente nel patrimonio della società, considerata l'eccezionale situazione di turbolenza nei mercati finanziari, si è optato di usufruire della deroga concessa dalla normativa, mantenendo quale valore di iscrizione dei titoli quello risultante dall'ultimo bilancio approvato, anziché quello di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato. A seguito dell'emanazione della norma l'OIC ha predisposto il Documento

Interpretativo 11 che prevede che la società destini a riserva indisponibile utili di ammontare corrispondente alla differenza tra i valori iscritti a bilancio e i valori di mercato rilevati alla data di riferimento, al netto del relativo onere fiscale.

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 pluricennale, 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 la pratica di contenzioso è ancora in corso 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, ad eccezione della valutazione dei titoli iscritti nell'attivo circolante per la valutazione dei quali la società si è avvalsa della facoltà di derogare applicando la norma di carattere transitorio prevista dalla Legge 4 agosto 2022 n.122 -articolo 45 comma 3-*octies*.

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.

Nota integrativa, attivo

Lo stato patrimoniale rappresenta la situazione patrimoniale e finanziaria della società. Nello stato patrimoniale sono indicate le attività, le passività e il patrimonio netto della società alla data di chiusura dell'esercizio.

La classificazione degli elementi dell'attivo è effettuata principalmente sulla base del criterio di destinazione come disposto dall'articolo 2424-bis, comma 1.

L'articolo 2424 codice civile prescrive uno schema obbligatorio, analitico e redatto in modo tale da evidenziare aggregati parziali. La forma dello stato patrimoniale è quella a sezioni sovrapposte, denominate rispettivamente Attivo e Passivo.

Sono indicati separatamente i crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie esigibili entro l'esercizio successivo e i crediti iscritti nell'attivo circolante esigibili oltre l'esercizio successivo.

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Vengono di seguito dettagliati i beni immateriali.

Non risultano oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti in bilancio.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio			
Costo	-	3.514.893	3.514.893
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	1.787.000	1.787.000
Valore di bilancio	0	1.727.893	1.727.893
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	9.080	-	9.080
Ammortamento dell'esercizio	-	287.982	287.982
Totale variazioni	9.080	(287.982)	(278.902)
Valore di fine esercizio			
Costo	9.080	1.727.893	1.736.973
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	287.982	287.982
Valore di bilancio	9.080	1.439.911	1.448.991

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

La voce immobilizzazioni in corso comprende i primi costi sostenuti dalla società per la redazione del Piano Industriale che è stato ultimato nei primi mesi del 2023 ed i cui effetti/benefici hanno un carattere pluriennale - 2023/2026.

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

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	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
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	535.631	100.401	1.200	495.019	1.132.251
Ammortamento dell'esercizio	1.863.452	48.755	5.138	-	1.917.345
Totale variazioni	(1.327.821)	51.646	(3.938)	495.019	(785.094)
Valore di fine esercizio					
Costo	85.888.080	2.798.361	357.379	557.956	89.601.776
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	27.070.227	2.362.629	346.563	-	29.779.419
Valore di bilancio	58.817.853	435.732	10.816	557.956	59.822.357

Le acquisizioni dell'esercizio si riferiscono ad opere di ammodernamento ed ampliamento eseguite sugli immobili in proprietà ed al primo avanzamento lavori delle opere di ammodernamento del terminal ferroviario.

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 non si è provveduto ad ulteriori svalutazioni in quanto al termine dell'esercizio non sono intervenute cause durevoli di perdita di valore.

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	Sede impresa	% poss.	valore nominale quota posseduta Euro	Capitale sociale Euro	Utile / Perdita ultimo esercizio Euro	Patrimonio netto Euro	quota patrimonio netto corrispondente alla quota di possesso Euro	Valore in bilancio Euro
SITO LOGISTICA S.c. p.A. Torino – Corso Vinzaglio n.16	TORINO	26,00%	13.000	50.000	7.751	64.309	16.720	18.931
Totale da bilancio		26,00%	13.000	50.000	7.751	64.309	16.720	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 2022, approvato dal Consiglio di Amministrazione della partecipata. Non si è proceduto alla rettifica del valore iscritto a bilancio e la corrispondente frazione di patrimonio netto in quanto nell'esercizio 2022 la società presenta un risultato positivo di bilancio che è destinato a permanere anche negli esercizi futuri.

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.	valore nominale quota posseduta Euro	Capitale sociale Euro	Utile / Perdita ultimo esercizio Euro	Patrimonio netto Euro	quota patrimonio netto corrispondente alla quota di possesso Euro	Valore in bilancio Euro
C.A.A.T. CENTRO AGROALIMENTARE S.c. p.A. Grugliasco – Strada del Portone n.10	GRUGLIASCO	0,49%	170.102	34.350.764	89.643	34.308.088	168.110	170.102
Totale da bilancio		0,49%	170.102	34.350.764	89.643	34.308.088	168.110	170.102

I dati relativi al patrimonio netto ed al risultato d'esercizio dell'impresa si riferiscono all'esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2022 approvato dall'assemblea dei Soci del 23 maggio 2023. Non si è proceduto alla rettifica del valore iscritto a bilancio e la corrispondente frazione di patrimonio netto in quanto nell'esercizio 2022 la società presenta un risultato positivo di bilancio che è destinato a permanere anche negli esercizi futuri.

Denominazione	Sede impresa	% poss.	valore nominale quota posseduta Euro	Capitale sociale Euro	Utile / Perdita ultimo esercizio Euro	Patrimonio netto Euro	quota patrimonio netto corrispondente alla quota di possesso Euro	Valore a bilancio Euro
digITAllog S.p. A. in liquidazione - Roma - Via Po n.12	ROMA	2,452%	28.000	1.142.000	(3.485.061)	2.197.417	53.881	28.000
Fondo svalutazione partecipazione								(3.939)
Totale da bilancio		2,452%	28.000	1.142.000	(3.485.061)	2.197.417	53.811	24.061

I dati relativi al patrimonio netto ed al risultato d'esercizio dell'impresa si riferiscono all'esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2021, ultimo bilancio approvato.

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 digITALog 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.

L'Assemblea dei Soci dell'11 luglio 2022 ha approvato il bilancio iniziale di liquidazione che evidenzia un patrimonio netto di liquidazione di Euro 1.457.821.

Denominazione	Sede impresa	% poss.	Capitale sociale Euro	Patrimonio netto Euro	Utile/perdita dell'esercizio Euro	quota patrimonio netto corrispondente alla quota di possesso Euro	Valore in bilancio Euro
BENE BANCA CREDITO COOPERATIVO DI BENE VAGIENNA Bene Vagienna - Piazza Botero n.7	BENE VAGIENNA	0,011%	23.566.354	63.990.929	11.772.075	7.039	2.760
Totale da bilancio		0,011%	23.566.354	63.990.929	11.772.075	7.039	2.760

I dati relativi al patrimonio netto ed al risultato d'esercizio dell'impresa si riferiscono all'esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2022 approvato dall'Assemblea dei Soci del 13 maggio 2023.

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.

Commento conclusivo immobilizzazioni

Con riferimento alle immobilizzazioni si ritiene di fornire le seguenti informazioni:

- la società ha ricevuto dal Ministero dei Trasporti e delle infrastrutture l'assegnazione di un contributo a fondo perduto per l'ammodernamento del terminal intermodale dell'importo complessivo di Euro 1.690.769,35 pari al 53,93% dell'investimento previsto di Euro 3.135.000. I lavori sono iniziati nel 2022 e l'ammontare dell'avanzamento lavori al 31 dicembre 2022 è stato iscritto alla voce "IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO", il corrispondente importo del contributo che il Ministero andrà ad erogare pari ad Euro 264.159,51 è stato contabilizzato alla Voce "Crediti vs. Ministero per contributi" e alla Voce "Contributi in conto impianti", ovviamente i contributi in conto impianti sono stati riscontati alla Voce "Risconti passivi" in quanto i lavori sono in corso di realizzazione.

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 è variato rispetto a quello adottato nel precedente esercizio.

Il valore dei terreni comprende anche la quota di conguaglio relativo alle 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	1.261.173	(290.542)	970.631	612.704	357.927	227.974
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	98.397	76.355	174.752	174.752	-	-
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	611.837	(75.023)	536.814	536.814	-	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	253.001	(99.563)	153.438	130.115	23.323	-
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	231.355	(21.367)	209.988			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	369.635	7.841	377.476	370.762	6.714	-
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	2.825.398	(402.299)	2.423.099	1.825.147	387.964	227.974

Gli importi iscritti a bilancio sono così ripartiti in base alle scadenze; i crediti di durata superiore a cinque anni di Euro 227.974 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, stanziata a bilancio per Euro 209.988, 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 2022: Euro 102.163

IRAP credito 2022: Euro 3.696

IVA a credito in sospeso: Euro 23.322

Credito bonus energia: Euro 24.256

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	970.631	970.631
Crediti verso collegate iscritti nell'attivo circolante	174.752	174.752
Crediti verso controllanti iscritti nell'attivo circolante	536.814	536.814
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	153.438	153.438
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	209.988	209.988
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	377.476	377.476
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	2.423.099	2.423.099

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	955.042
Cambiali attive e altri documenti	105.501
Fatture da emettere	84.297
(Fondo svalutazione crediti)	-337.427
Crediti verso procedure concorsuali	163.218
Totale calcolato	970.631

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	13.554	448.332	461.886
Utilizzo fondo sval.crediti nell'eserc.	13.554	118.319	131.873
Accanton.fondo sval. crediti nell'eserc.	7.414	-	7.414

Descrizione	Fiscalmente rilevante	Fiscalmente eccedente	Totale
Totale calcolato	7.414	330.013	337.427

Il Fondo svalutazione crediti è stato utilizzato nel corso dell'esercizio a copertura di crediti inesigibili per Euro 131.873 ed incrementato di una quota a carico dell'esercizio di Euro 7.414 corrispondente alla quota fiscalmente ammessa in deduzione. Il fondo si ritiene congruo.

Di seguito si fornisce un dettaglio dei crediti verso altri.

Descrizione	Importo
Crediti verso dipendenti	14
Fornitori c/anticipi	95.818
Crediti verso Ministero Infrastrutture e Trasporti per contributi	264.160
Crediti verso assicurazioni per risarcimento danni	10.770
Crediti verso diversi	6.714
Totale calcolato	377.476

Con riguardo alle informazioni presentate nel prospetto precedente è possibile svolgere le seguenti considerazioni:
- l'importo più rilevante riguarda il credito verso il M.I.T. per contributi a fondo perduto sui lavori di ammodernamento del terminale ferroviario maturato al 31 dicembre 2022.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Qui di seguito sono espone 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

Per quanto riguarda la valutazione di questi titoli iscritti nell'attivo circolante si rinvia ai criteri di valutazione riportati in calce alla presente nota integrativa. Il valore del portafoglio titoli al 31 dicembre 2022 ammonta ad Euro 735.567,56, il valore iscritto a bilancio in base al disposto della Legge 4 agosto 2022 n.122 - articolo 45 comma 3-octies ammonta ad Euro 800.000. In base al disposto del Documento Interpretativo 11 dell'OIC la differenza tra i valori iscritti a bilancio e i valori di mercato rilevati alla data di chiusura del bilancio 31 dicembre 2022 ammontante ad Euro 64.432,44 deve essere destinata dalla società a riserva indisponibile di utili.

Disponibilità liquide

Qui di seguito sono espone le variazioni delle disponibilità liquide.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	7.695.070	1.274.563	8.969.633
Denaro e altri valori in cassa	192	275	467
Totale disponibilità liquide	7.695.262	1.274.838	8.970.100

Non sussistono fondi liquidi vincolati.

Ratei e risconti attivi

Di seguito è esposta in forma tabellare la composizione dei "Ratei e risconti attivi" nonché 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	323.770	(184.420)	139.350
Risconti attivi	52.836	(6.955)	45.881
Totale ratei e risconti attivi	376.606	(191.375)	185.231

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	120.694
Interessi attivi clienti	18.320
Interessi attivi bancari	336
Totale calcolato	139.350

La voce "Risconti attivi" risulta così composta:

Descrizione	Importo
Assicurazioni	34.088
Telefoniche	320
Buoni pasti	1.280
Servizi diversi	7.660
Fidejussione Assicurativa	2.533
Totale calcolato	45.881

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, nonché 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	15.687.642	1	-		15.687.643
Totale altre riserve	24.631.107	1	-		24.631.108
Utili (perdite) portati a nuovo	1.155.558	-	275.574		879.984
Utile (perdita) dell'esercizio	99.427	-	99.427	3.233	3.233
Totale patrimonio netto	61.415.527	1	375.001	3.233	61.043.760

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	15.687.643

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 19 luglio 2022 in sede di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2021 ha deliberato una distribuzione di utile di Euro 375.000,78.

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	15.687.643	A/B/C
Totale altre riserve	24.631.108	A/B/C
Utili portati a nuovo	879.984	A/B/C
Totale	61.040.527	

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statuari 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	15.687.643	

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statuari 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	949.308	100.000	1.049.308
Variazioni nell'esercizio			
Accantonamento nell'esercizio	40.000	-	40.000
Totale variazioni	40.000	-	40.000
Valore di fine esercizio	989.308	100.000	1.089.308

La voce per imposte anche differite comprende i fondi stanziati a copertura degli eventuali rischi ed oneri derivanti dal contenzioso pendente presso la Corte di Cassazione riguardante i tributi locali IMU-TASI a seguito avvisi di accertamento dell'Agenzia del Territorio di rettifica del classamento del Terminal ferroviario proposto da SITO in categoria E/1 in categoria D/8. L'importo iscritto a bilancio ammonta a complessivi Euro 240.000 importo stanziato in quote annuali di Euro 40.000 a partire dall'esercizio 2017 - anno dell'accertamento - fino al 2022. La società ha visto accolti i ricorsi presentati presso le Commissioni Tributarie competenti, l'Agenzia del Territorio 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	353.967
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	59.078
Utilizzo nell'esercizio	12.000
Altre variazioni	(5.841)
Totale variazioni	41.237
Valore di fine esercizio	395.204

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 6.837 ed è stato erogato ad un dipendente un anticipo del T.F.R. di Euro 12.000.

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	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso fornitori	1.054.889	326.414	1.381.303	1.381.303	-	-
Debiti verso imprese collegate	336	3.265	3.601	3.601	-	-
Debiti verso controllanti	12.953.321	-	12.953.321	1.295.332	11.657.989	5.181.238
Debiti tributari	345.436	(312.319)	33.117	33.117	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	26.106	567	26.673	26.673	-	-
Altri debiti	73.261	12.267	85.528	85.528	-	-
Totale debiti	14.453.349	30.194	14.483.543	2.825.554	11.657.989	5.181.238

La voce "Debiti tributari" accoglie:

- il debito per I.V.A. mese di dicembre 2022 per Euro 11.327;
- il debiti verso l'erario per ritenute trattenute in qualità di sostituto di imposta per Euro 21.790.

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	305.224
Fatture da ricevere	1.076.079
Totale calcolato	1.381.303

Di seguito viene fornito un dettaglio degli altri debiti

Descrizione	Importo
Debiti verso amministratori o sindaci per emolumenti o altro	67.287
Altri debiti	18.241
Totale calcolato	85.528

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. Il Piano Industriale approvato dall'Assemblea dei Soci del 15 maggio 2023 prevede il rimborso di tale debito in 10 rate annuali a partire dal 2023.

Suddivisione dei debiti per area geografica

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

Area geografica	ITALIA	Totale
Debiti verso fornitori	1.381.303	1.381.303
Debiti verso imprese collegate	3.601	3.601
Debiti verso imprese controllanti	12.953.321	12.953.321
Debiti tributari	33.117	33.117
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	26.673	26.673
Altri debiti	85.528	85.528
Debiti	14.483.543	14.483.543

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" nonchè la sua variazione nell'esercizio.

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	90.554	(9.706)	80.848
Risconti passivi	6.804.621	(112.791)	6.691.830
Totale ratei e risconti passivi	6.895.175	(122.497)	6.772.678

L'importo oltre l'esercizio successivo, pari a Euro 6.210.715 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 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	64.870

Descrizione	Importo
Spese Telefoniche	2.318
Contributi INPS	747
Servizi diversi	12.913
Totale calcolato	80.848

La voce "Risconti passivi" risulta così composta:

Descrizione	Importo
Canoni di locazione e rimborsi spese	123.801
Corrispettivo diritto di superficie entro 12 mesi	71.390
Corrispettivo diritto di superficie oltre 12 mesi	486.471
Contributi c/impianti entro 12 mesi	285.924
Contributi c/impianti oltre 12 mesi	5.724.244
Totale calcolato	6.691.830

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 31.12.21	Valore di bilancio al 31.12.22	Variazione
Fidejussioni a favore di controllanti	272.044	-----	(272.044)
Fidejussione a favore M.I.T.	169.000	169.000	-----
Fidejussioni ricevute	8.596.055	8.381.053	215.002
TOTALE DA BILANCIO	8.869.099	8.550.053	(57.042)

La voce fidejussioni a favore M.I.T. è relativa alla garanzia fidejussoria assicurativa rilasciata al M.I.T a garanzia dei contributi a fondo perduto assegnati alla società per l'ammodernamento del terminale ferroviario.

Le fidejussioni ricevute sono state rilasciate a favore della società a garanzia delle opere affidate dalla stessa in appalto e della loro regolare esecuzione, dei danni ai sensi dell'art.1669 Codice Civile per le opere costruite, dei contratti di servizi e dei contratti di locazione degli immobili in proprietà.

Nota integrativa, conto economico

Il Conto Economico fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico. I componenti positivi e negativi sono raggruppati in modo da fornire risultati intermedi significativi.

Valore della produzione

Di seguito vengono esposti i dettagli del valore della produzione

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

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Ricavi da proventi immobiliari	4.474.490
Totale	4.474.490

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 104.051.

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	4.474.490
Totale	4.474.490

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 31/12/2021	Valore al 31/12/2022	Variazione
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.372.824	4.474.490	101.666
Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	-	-	-
Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	-	-
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-	-
Altri ricavi e proventi	2.513.152	2.614.783	101.631
Totale calcolato	6.885.976	7.089.273	203.297

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 al Bonus Energia di Euro 32.713.

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

Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2022	Variazione
Ricavi da proventi immobiliare	4.370.439	4.474.490	104.051
Ricavi da appalti in concessione	2.385	-	-2.385
Totale calcolato	4.372.824	4.474.490	101.666

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

Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2022	Variazione
Rimborso spese per servizi gestione infrastruttura interportuale	2.061.510	2.192.399	130.889
Ricavi diversi	38.985	38.341	-644
Contributi in c/impianti	348.472	301.560	-46.912
Contributi in conto esercizio	1.168	32.713	31.545
Sopravvenienze attive	6	5	-1
Indennità per perdita o danneggiamento beni	51.786	44.640	-7.146
Altri proventi straordinari	11.225	5.125	-6.100
Totale calcolato	2.513.152	2.614.783	101.631

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 31/12/2021	Valore al 31/12/2022	Variazione
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	24.959	18.348	-6.611
Per servizi	2.850.104	3.077.374	227.270
Per godimento di beni di terzi	34.137	34.155	18
Per il personale	630.693	658.734	28.041
Ammortamenti e svalutazioni	2.227.213	2.212.741	-14.472
Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-	-
Accantonamenti per rischi	-	-	-
Altri accantonamenti	-	-	-
Oneri diversi di gestione	848.043	966.354	118.311
Totale calcolato	6.615.149	6.967.706	352.557

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

Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2022	Variazione
Costi costruzione rotatoria	2.385	-	-2.385
Acquisti vari	1.610	12.522	10.912
Cancelleria	2.495	3.585	1.090
Carburanti e lubrificanti per autovetture	1.054	1.375	321
Beni di costo unitario non superiore a Euro 516,46	17.415	866	-16.549
Totale calcolato	24.959	18.348	-6.611

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

Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2022	Variazione
Trasporti e spedizioni	328	710	382
Lavorazioni esterne	1.001.583	1.107.463	105.880
Energia elettrica	206.199	360.548	154.349
Gas e riscaldamento	61.467	57.813	-3.654
Acqua	495.530	508.387	12.857
Spese telefonia fissa	24.446	25.904	1.458
Spese telefonia mobile	6.174	5.862	-312
Spese postali e di affrancatura	1.215	595	-620
Consulenze tecniche	37.415	46.408	8.993
Spese legali e altro consulenze professionali	145.096	126.803	-18.293
Spese di rappresentanza	227	182	-45
Viaggi (ferrovia, aereo, auto ...)	869	2.057	1.188
Manutenzione e riparazione su beni propri	396.892	364.036	-32.856
Manutenzione e riparazione su beni di terzi	39.944	62.429	22.485
Compensi agli amministratori	41.400	44.800	3.400
Contributi INPS amministratori	1.605	420	-1.185
Compenso Collegio Sindacale	16.000	16.000	-
Compenso Organismo di Vigilanza	16.640	16.640	-
Compenso Revisione	6.000	5.000	-1.000
Rimborso spese amministratori e Sindaci	1.905	1.823	-82
Assicurazioni varie	83.722	81.168	-2.554
Prestazioni di terzi	44.891	43.119	-1.772
Spese per servizi bancari	9.150	6.231	-2.919
Spese varie	2.942	658	-2.284
Spese per pulizia	79.145	68.899	-10.246
Spese per convenzione ATIVA	53.152	59.883	6.731
Spese certificato prevenzione incendi interporto	1.830	2.038	208
Spese autovetture	1.337	1.815	478
Spese gestione programmi elaboratore	35.392	18.813	-16.579
Spese emergenza Corona Virus	200	441	241
Spese fidejussioni assicurative	2.533	2.533	-
Spese aggiornamento personale	665	260	-405
Buoni mensa dipendenti	10.410	13.451	3.041
Altre spese generali e di gestione	23.801	24.185	384
Totale calcolato	2.850.105	3.077.374	227.269
arrotondamento	-1	-	-
da bilancio	2.850.104	3.077.374	-

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

Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2022	Variazione
Noleggi	34.137	34.155	18
Totale calcolato	34.137	34.155	18

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

Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2022	Variazione
Stipendi	449.321	454.441	5.120
Contributi INPS	134.210	135.506	1.296
Contributi INAIL	2.817	2.872	55
Accantonamento fondo TFR	37.544	59.078	21.534
Contributi a forme pensionistiche complementari	6.801	6.837	36
Totale calcolato	630.693	658.734	28.041

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

Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2022	Variazione
Ammortamento diritto di superficie	297.833	287.982	-9.851
Ammortamento terreni e fabbricati	1.871.999	1.863.452	-8.547
Ammortamento impianti e macchinari	44.291	48.755	4.464
Ammortamento attrezzature industriali e commerciali	4.475	5.138	663
Accantonamento al fondo svalutazione crediti	8.615	7.414	-1.201
Totale calcolato	2.227.213	2.212.741	-14.472

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

Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2022	Variazione
Imposta sugli immobili - IMU	703.180	703.368	188
Imposta sugli immobili - Tasi esercizi precedenti	-	4.568	4.568
Tasse di concessione governativa	516	516	-
Diritto annuale CCIAA	669	501	-168
Perdite su crediti	-	69.047	69.047
Sopravvenienze e insussistenze passive ordinarie	83	13	-70
Abbonamenti, libri, riviste, giornali	1.179	1.371	192
Imposte di esercizi precedenti	-	22.176	22.176
Imposte indirette su accertamento in contenzioso	40.000	40.000	-
Imposte e tasse diverse	52.107	43.104	-9.003
Quote associative	10.050	9.855	-195
Oneri diversi di gestione	8.382	43.657	35.275
Oneri riparazione danni rimborsabili assicurazione	31.877	28.178	-3.699
Totale calcolato	848.043	966.354	118.311

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.

Le perdite su crediti sono relative al credito vantato nei confronti di un cliente dichiarato con sentenza del Tribunale di Torino in liquidazione giudiziaria nel mese di dicembre 2022 di Euro 187.366 al netto dell'utilizzo del fondo svalutazione crediti tassato stanziato negli esercizi precedenti di Euro 118.319.

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	
Altri	21.400
Totale	21.400

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

Descrizione	Valore al 31/12/2021	Valore al 31/12/2022	Variazione
Interessi su depositi bancari	9.172	6.883	-2.289
Interessi attivi verso clienti	18.849	14.281	-4.568
Totale calcolato	28.021	21.164	-6.857

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 31/12/2021	Valore al 31/12/2022	Variazione
IRES	136.259	60.255	-76.004
IRAP	40.170	36.475	-3.695
Calcolo IRES anticipata	-16.115	-15.936	179
Calcolo IRAP anticipata	-1.597	-1.583	14
(Rigiro IRES anticipata)	25.536	37.421	11.885
(Rigiro IRAP anticipata)	-	1.466	1.466
Totale calcolato	184.253	118.098	-66.155

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	155.919	37.600

Totale differenze temporanee imponibili	(82.400)	(40.600)
Differenze temporanee nette	(238.319)	(78.200)
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	217.909	13.446
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	(21.485)	117
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	196.424	13.563

Dettaglio delle differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatesi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Ammortamenti cespiti rivalutati esercizi dal 2009 al 2021	307.174	-	307.174	24,00%	73.722	3,90%	11.980
Svalutazione partecipazioni	27.847	-	27.847	24,00%	6.683	3,90%	-
Accantonamenti svalutazione crediti eccedenti la quota deducibile	448.332	118.318	330.012	24,00%	79.203	3,90%	-
Compensi Amministratori	40.600	4.800	45.400	24,00%	10.896	3,90%	1.583
Accantonamento imposte indirette in contenzioso	200.000	40.000	240.000	24,00%	25.920	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 sussiste 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, non ha subito variazioni rispetto all'esercizio precedente.

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

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	44.800	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
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	5.000

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.

Per quanto riguarda l'evoluzione prevedibile della gestione si rinvia a quanto contenuto nel paragrafo specifico della Relazione sulla Gestione con particolare riferimento all'approvazione del Piano Industriale 2023-2026 da parte dell'Assemblea dei Soci del 15 maggio 2023.

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 è assegnataria di contributi pubblici da parte del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - Direzione Generale per il trasporto stradale e per l'intermodalità di valore maggiore di 10.000 Euro che sono già inseriti nel Registro Nazionale degli Aiuti di Stato (R.N.A.) aggiornato dalla stessa PP.AA. erogante. Tali contributi, nell'anno 2022, non sono stati né liquidati dall'Ente erogante né incassati dalla società.

La società non ha ricevuto incarichi pubblici retribuiti.

La società ha ricevuto un contributo per la sanificazione di cui al D.L.73/2021 utilizzato come credito di imposta.

La società ha usufruito del TAX CREDIT ENERGIA per complessivi Euro 32.712,68 come credito di imposta e precisamente:

- 2' trimestre 2022 ai sensi del D.L.21/2022 art.3 - Euro 8.456,54;
- 3' trimestre 2022 ai sensi del D.L.115/2022 art.6 - comma 3 - Euro 8.887,34;
- mesi di ottobre e novembre 2022 ai sensi del D.L.144/2022 art.1 - comma 3 - Euro 9.121,03;
- mese di dicembre 2022 ai sensi del D.L.176/2022 art.1 - comma 3 - Euro 6.247,77.

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 31/12/2022 i lavori eseguiti sono pari ad Euro 430.596 e l'importo è stato interamente incassato; è stato sottoscritto apposito atto aggiuntivo per l'impiego delle somme residue in lavori sulla sicurezza stradale.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Il progetto di bilancio al 31 dicembre 2022 che viene presentato all'esame e all'approvazione dell'assemblea dei soci si chiude con un utile di Euro 3.233 (importo non arrotondato Euro 3.232,94); 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 31/12/2022	Euro	3.232,94
5% a riserva legale	Euro	
A riserva straordinaria	Euro	
A nuovo	Euro	3.232,94
A dividendo	Euro	

Poichè la società si è avvalsa del disposto della Legge 4 agosto 2022 n.122 - articolo 45 comma 3-octies per la valutazione dei titoli iscritti nell'attivo circolante, in base al disposto del Documento Interpretativo 11 dell'OIC la differenza tra i valori iscritti a bilancio Euro 800.000,00 e i valori di mercato rilevati alla data di chiusura del bilancio 31 dicembre 2022 Euro 735.567,56 ammontante ad Euro 64.432,44 deve essere destinata dalla società a riserva indisponibile di utili.

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 2023 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) li 30 maggio 2023

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Ing. Giovanni Battista Quirico

