

**S.I.TO S.p.A.**

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2024

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

*Agli Azionisti della  
S.I.TO S..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 2024, 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 2024, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

**Elementi alla base del giudizio**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari**

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

Gli amministratori della 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 2024, 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
- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della S.I.TO S.p.A. al 31 dicembre 2024.

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

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

Torino, 13 giugno 2025

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 31/12/2024***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 31/12/2024 sottoposto al Vostro esame.*

---

**Premessa**

---

Signori Soci, nella Nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31/12/2024; 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 una perdita di Euro 261.531, al netto di ammortamenti e svalutazioni per Euro 2.320.317 e delle imposte di competenza per Euro (28.602).

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.

Si riportano qui di seguito le attività iniziate negli anni precedenti e quelle intraprese dal Consiglio di Amministrazione nel corso dell'esercizio 2024:

### **ATTIVITA' DI COMPLETAMENTO DELLE STRUTTURE INTERPORTUALI**

L'Assemblea dei Soci del 15 maggio 2023 ha approvato il Piano Industriale per gli esercizi 2023-2026 predisposto dal Consiglio di Amministrazione che prevede importanti investimenti alcuni dei quali da realizzare in parte con l'ausilio di contributi pubblici a fondo perduto, altri in autofinanziamento. In sede di Assemblea il Socio Finpiemonte Partecipazioni spa ha approvato il Piano comunicando che essa stessa e la Regione Piemonte, "non hanno ancora stabilito le coperture finanziarie necessarie per sostenere gli importanti investimenti proposti nel Piano" ed il Socio Socotras spa ha espresso l'esigenza di una revisione dell'attuale modello di business, nonché un adeguamento delle disposizioni statutarie e dei meccanismi di governance finalizzato ad adattare la Società al nuovo contesto economico prospettato, che necessita di diverse dotazioni sia in termini di un apporto di risorse finanziarie, sia in termini di ruolo dei soci nella gestione aziendale.

Alla data di stesura della presente relazione il Consiglio di Amministrazione è ancora in attesa delle decisioni dei Soci in merito all'attuazione ed al finanziamento degli importanti investimenti immobiliari previsti nel Piano Industriale 2023-2026. Il Consiglio di Amministrazione sta attuando gli investimenti sempre previsti nel Piano che riguardano la modernizzazione del terminal ferroviario, che saranno meglio dettagliati nel corso della presente relazione di accompagnamento al bilancio.

### **Realizzazione infrastrutture con contributi Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti**

#### **BANDO M.I.T 2020**

I lavori iniziati nel marzo 2022 ammessi a finanziamento dal Ministero dei Trasporti e

delle Infrastrutture per un importo di Euro 3.135.000 con un contributo di Euro 1.690.769,35 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;

i lavori sopra menzionati sono stati ultimati nel 2024 e, a seguito specifica autorizzazione del Ministero, sono in corso di realizzazione le opere aggiuntive finanziate con i ribassi conseguiti in sede di gara. Sono altresì in corso le procedure di collaudo da completarsi entro il 30 giugno 2025.

Il quadro di spesa complessivo di tale investimento ammonta ad Euro 4.422.756 oltre iva di legge; il contributo a fondo perduto ammonta ad Euro 1.690.769; gli investimenti a carico della società SITO ammontano ad Euro 2.731.806.

Alla data del 31 dicembre 2024 l'importo del contributo a fondo perduto spettante alla società in base all'avanzamento dei lavori ammonta ad Euro 1.668.112 di cui Euro 712.513 ancora da incassare.

### **BANDO MIMS 2022**

Il Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibile (MIMS) ha accolto la domanda della società ai sensi del "Fondo Complementare – rinnovo Mezzi di Movimentazione" – D.L. 06/05/2021 convertito con Legge 01/07/2021 n.100 – per ottenere un contributo a fondo perduto per l'acquisto di mezzi di movimentazione merci quali 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.

In base al cronoprogramma previsto per l'investimento è stata indetta una prima gara per l'acquisto delle n.3 reach stacker per un importo a base d'asta di Euro 1.782.300,00 compresi oneri di sicurezza; tale gara è stata aggiudicata dalla Commissione in data 7 marzo 2023 con un ribasso del 2,7285%; 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.

La consegna delle n.3 reach stacker è avvenuta nel mese di marzo 2025 e successivamente è stata inviata la richiesta al Ministero del contributo a fondo perduto.

L'acquisto delle n. 2 Gru transtainer a portale non è stato avviato in quanto la società nel frattempo è risultata aggiudicataria di un altro bando indetto sempre dal MIT – Bando MIT 2023 - per il completamento dell'adeguamento delle infrastrutture del terminal ferroviario. Tali adeguamenti sono anche correlati ad una più efficiente implementazione delle gru transtainer. In considerazione della notevole contrazione che ha subito il traffico ferroviario e nell'incertezza di disporre delle necessarie fonti di finanziamento a carico della società, il Consiglio di Amministrazione ha chiesto al Ministero una proroga per l'acquisto delle due gru a portale previste nel piano di investimenti, il Ministero nel mese di maggio 2025 ha comunicato che non è possibile ottenere una proroga in quanto sono terminati i termini per ottenere il finanziamento.

### **BANDO MIT 2023**

Alla fine del mese di marzo 2023 è stata presentata al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti – Dipartimento per la mobilità sostenibile – Direzione generale per le

politiche integrate di mobilità sostenibile, la logistica e l'intermodalità - la domanda per ottenere un ulteriore contributo a fondo perduto a valere sulle risorse di 15 milioni di Euro, messe a disposizione dalla "Legge di Bilancio 2018" del 27/12/2017 n.205 per interventi di completamento della rete nazionale degli interporti; si tratta in sostanza della continuazione del Bando MIT 2020 i cui lavori sono in corso. L'importo dei lavori previsti nel progetto presentato ammonta ad Euro 1.999.855,67 – arrotondato ad Euro 2.000.000,00 oltre iva di legge e somme a disposizione pari ad Euro 151.897,11 per un totale di Euro 2.151.897,11 con una richiesta di contributo pari ad Euro 1.000.000,00; la differenza deve essere coperta con fondi propri della società Sito. La domanda della società è stata accolta e nel mese di marzo 2024 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il progetto esecutivo necessario e successivamente è stata indetta la gara pubblica per l'affidamento dei lavori; i lavori sono iniziati nei primi mesi del 2025 e dovranno terminare entro dicembre 2025 salvo proroghe.

### ***Bando sulla MISURA M3C2 Investimento 2.1 "Digitalizzazione degli interporti"***

Il bando prevede un contributo a fondo perduto per l'implementazione dei sistemi informatici degli interporti di rilevanza nazionale, secondo gli standard funzionali di interoperabilità definiti dalla Piattaforma Logistica digitale Nazionale, il progetto è gestito dalla UIR.

La società SITO ha presentato la propria candidatura inviando un dossier che prevede i sotto elencati lavori:

- n.6 portali stradali automatizzati d'accesso al terminal ferroviario;
- n.1 portale ferroviario automatizzato d'accesso al terminale ferroviario,
- fornitura e sviluppo nuovo TOS per la gestione di tutta la logistica del compendio terminal;

- sviluppo e produzione modulo EFTI CONNECTOR su nuovo TOS e attivazione servizi per le PLN (E-CMR);
  - incremento connettività interporto – Back up linea dati e business continuity per i sistemi di sicurezza – Cybersecurity;
- per un costo totale di Euro 1.219.496,00.

Il progetto è finanziato con un contributo a fondo perduto non superiore al 50% dell'importo di progetto presentato.

La domanda è stata accolta, il contributo assegnato ammonta ad Euro 609.749,00.

All'inizio dell'esercizio 2025, sono state avviate, con la consulenza della UIR, le procedure per realizzare gli investimenti previsti.

La data di ultimazione dell'intervento è prevista per il 31/03/2026.

### ***Rapporti con la Regione Piemonte***

La sottoscrizione del rogito notarile di concessione del diritto di superficie sulle aree adibite a strade e parcheggi situate nella zona a Nord dell'interporto è stata subordinata allo sviluppo 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. Alla data odierna non sono ancora stati definiti con il settore regionale competente gli atti necessari per il pagamento del corrispettivo.

Sono stati ultimati nel mese di dicembre 2024 i lavori riguardanti la sicurezza delle strutture interportuali finanziati con l'utilizzo dei ribassi conseguiti dalla costruzione della rotatoria sulla viabilità interportuale secondo quanto previsto dall'atto

aggiuntivo alla convenzione tra SITO e Regione Piemonte del 26 ottobre 2020 per l'importo di Euro 161.884,26 oltre iva di legge.

### 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 2025 con l'intento di redigere una nuova convenzione dopo la sottoscrizione del protocollo di intesa riguardante l'adeguamento della strumentazione urbanistica dell'interporto.

E' stato sottoscritto dai cinque Comuni su cui insiste il perimetro dell'interporto, dalla Città Metropolitana, dal CAAT e dalla Regione Piemonte il protocollo di intesa che prevede l'adeguamento della strumentazione urbanistica dell'area interportuale secondo le mutate esigenze degli operatori del settore trasporti e della logistica.

All'inizio dell'esercizio 2025 ha iniziato i lavori il gruppo di lavoro tecnico, previsto nel protocollo di intesa, incaricato di esaminare e predisporre, con l'ausilio di professionisti qualificati, gli atti tecnico-amministrativi necessari a ridefinire la strumentazione urbanistica dell'interporto.

### ATTIVITA' COMMERCIALE

La locazione di magazzini per la logistica, principale attività societaria, nell'esercizio 2024 ha evidenziato un lieve decremento dei proventi immobiliari rispetto al periodo precedente dovuto al normale avvicendamento degli affittuari; la politica aziendale adottata consente di mantenere la percentuale dei magazzini locati al 94% degli spazi disponibili e di non avere disdette significative.

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.

Nel corso dell'esercizio 2024 sono pervenute alla società alcune richieste di acquisto di lotti di terreno ancora disponibili da parte di operatori che intendono insediarsi nell'interporto per le quali è in corso una specifica istruttoria da parte del Consiglio di Amministrazione anche con riferimento agli obiettivi e progetti contenuti nel Piano Industriale 2023-2026 approvato dai Soci.

\*\*\*\*\*

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 decremento del 11,00% rispetto all'esercizio precedente, dovuto alla mancata locazione di un magazzino della superficie di circa 10.000 mq. per l'intero anno. Si tratta di una superficie importante destinata ad importanti e qualificati operatori del trasporto e della logistica.

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

Si ricorda che i servizi di gestione delle strutture interportuali sono affidati con procedura pubblica in base al disposto del D.lgs.36/2023 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 lieve decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 520.811.

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 a revoca dell'importo di Euro 100.000.

La situazione debitoria complessiva della Società subisce un decremento di Euro 254.377 rispetto all'esercizio precedente.

Per quanto riguarda i crediti verso clienti per canoni di locazione particolare attenzione è stata dedicata alla gestione dei crediti scaduti cercando di limitare per quanto possibile le insolvenze.

Per una migliore e più approfondita analisi si rimanda al rendiconto finanziario allegato alla nota integrativa.

\*\*\*\*\*

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

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

Infatti i bilanci redatti secondo gli obblighi di legge non consentono un'adeguata interpretazione dei risultati aziendali, in quanto la disposizione delle voci nei diversi aggregati non consente sempre di valutarne alcune caratteristiche essenziali. Le riclassificazioni di bilancio permettono di risolvere questa problematica in quanto scompongono le voci di bilancio – sia di stato patrimoniale che di conto economico - riaggregandole in raggruppamenti con caratteristiche omogenee che permettono di leggere in modo più adeguato i risultati e le performance aziendali.

**Per quanto concerne il conto economico si procede alla riclassifica secondo lo schema del valore aggiunto:**

Con questa struttura di riclassifica è possibile determinare sia il valore della produzione effettuata, sia il valore aggiunto. I costi aziendali sono differenziati in base alla loro destinazione verso soggetti esterni o verso soggetti interni; in tal senso si può parlare, rispettivamente, di costi aziendali in senso stretto (derivanti dai rapporti esterni) e di “ricchezza distribuita” (ai soggetti partecipanti all’attività economica dell’impresa): per la precisione tale schema permette ai terzi di conoscere 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	31/12/2024	%	31/12/2023	%	VARIAZ.	VARIAZ %
Ricavi netti di esercizio (Fatturato)	6.839.900	100,00	7.049.664	100,00	-209.764	-2,97
Variazione 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.
<b>VALORE EFFETTIVO DELLA PRODUZIONE</b>	<b>6.839.900</b>	<b>100,00</b>	<b>7.049.664</b>	<b>100,00</b>	<b>-209.764</b>	<b>-2,97</b>
Rimanenze iniziali	0	0,00	0	0,00	0	N.C.
Acquisti	172.602	2,52	7.092	0,10	165.510	2333,75
Rimanenze finali	0	0,00	0	0,00	0	N.C.
CONSUMI DI MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE E DI CONSUMO	172.602	2,52	7.092	0,10	165.510	2333,75
Costi commerciali	17.097	0,24	66.145	0,93	-49.048	-74,15
Costi amministrativi	1.329.807	19,44	1.190.681	16,88	139.126	11,68
Costi generali	3.083.268	45,07	2.932.426	41,59	150.842	5,14
SPESE PER SERVIZI	4.430.172	64,76	4.189.252	59,42	240.920	5,75
<b>VALORE AGGIUNTO (DA GESTIONE CARATTERISTICA)</b>	<b>2.237.126</b>	<b>32,70</b>	<b>2.853.320</b>	<b>40,47</b>	<b>-616.194</b>	<b>-21,59</b>
Ricavi e proventi extragestione caratteristica	473.975	6,92	457.772	6,49	16.203	3,53
Costi e oneri extragestione caratteristica	3.554	0,05	29.754	0,42	-26.200	-88,05
<b>VALORE AGGIUNTO LORDO GLOBALE</b>	<b>2.707.547</b>	<b>39,58</b>	<b>3.281.338</b>	<b>46,54</b>	<b>-573.791</b>	<b>-17,48</b>
Ammortamento delle immobilizzazioni	2.315.494	33,85	2.268.883	32,18	46.611	2,05
<b>VALORE AGGIUNTO NETTO GLOBALE</b>	<b>392.053</b>	<b>5,73</b>	<b>1.012.455</b>	<b>14,36</b>	<b>-620.402</b>	<b>-61,27</b>

Tale valore aggiunto viene così distribuito in base ai percettori:

PERCETTORI (stakeholders)	TIPOLOGIA DI REMUNERAZIONE	31/12/2024	%	31/12/2023	%	VARIAZ.	VARIAZ %
<b>DIPENDENTI</b>	Salari e stipendi , oneri sociali	650.400	165,89	623.259	61,55	27.141	4,35
	Quota annua TFR - IFR	30.026	7,65	31.580	3,11	-1.554	-4,92
<b>STATO</b>	Imposte	-28.602	-7,29	164.759	16,27	-193.361	-117,35
<b>TERZI FINANZIATORI</b>	Oneri finanziari	1.760	0,44	1.760	0,17	0	0,00
<b>SOCI E AZIONISTI</b>	Utili	-261.531	-66,70	191.097	18,87	-452.628	-236,85
<b>VALORE AGGIUNTO DISTRIBUITO</b>		<b>392.053</b>	<b>100,00</b>	<b>1.012.455</b>	<b>100,00</b>	<b>-620.402</b>	<b>-61,27</b>

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	31/12/2024	%	31/12/2023	%	VARIAZ.	VARIAZ. %
Disponibilità liquide	8.112.980	9,55	8.633.791	10,14	-520.811	-6,03
Titoli di stato e attività finanziarie facilmente liquidabili	0	0,00	800.000	0,94	-800.000	-100,00
<b>LIQUIDITA' IMMEDIATE</b>	<b>8.112.980</b>	<b>9,55</b>	<b>9.433.791</b>	<b>11,08</b>	<b>-1.320.811</b>	<b>-14,00</b>
Crediti commerciali scadenti entro l'esercizio successivo	528.644	0,62	1.156.161	1,35	-627.517	-54,27
Crediti finanziari scadenti entro esercizio successivo	536.814	0,63	0	0,00	536.814	N.C.
Crediti diversi scadenti entro esercizio successivo	1.209.393	1,42	876.443	1,03	332.950	37,98
Partecipazioni non immobilizzate liquidabili entro esercizio successivo	0	0,00	0	0,00	0	N.C.
Ratei e risconti attivi entro esercizio successivo	234.681	0,27	112.590	0,13	122.091	108,43
<b>LIQUIDITA' DIFFERITE</b>	<b>2.509.532</b>	<b>2,95</b>	<b>2.145.194</b>	<b>2,52</b>	<b>364.338</b>	<b>16,98</b>
Rimanenze	9.917.534	11,68	9.917.534	11,65	0	0,00
<b>MAGAZZINO</b>	<b>9.917.534</b>	<b>11,68</b>	<b>9.917.534</b>	<b>11,65</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>
<b>ATTIVITA' A BREVE</b>	<b>20.540.046</b>	<b>24,19</b>	<b>21.496.519</b>	<b>25,26</b>	<b>-956.473</b>	<b>-4,44</b>
Immobilizzazioni materiali	62.832.043	74,00	61.900.562	72,75	931.481	1,50
Immobilizzazioni immateriali	863.947	1,01	1.151.929	1,35	-287.982	-24,99

Immobilizzazioni finanziarie	217.181	0,25	217.181	0,25	0	0,00
Crediti scadenti oltre l'esercizio successivo	450.634	0,53	311.084	0,36	139.550	44,85
<b>ATTIVITA' IMMOBILIZZATE</b>	<b>64.363.805</b>	<b>75,80</b>	<b>63.580.756</b>	<b>74,73</b>	<b>783.049</b>	<b>1,23</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>84.903.851</b>	<b>100,00</b>	<b>85.077.275</b>	<b>100,00</b>	<b>-173.424</b>	<b>-0,20</b>
Debiti finanziari scadenti entro l'esercizio successivo	0	0,00	0	0,00	0	N.C.
Debiti commerciali scadenti entro l'esercizio successivo	5.780.795	6,80	4.752.238	5,58	1.028.557	21,64
Debiti diversi scadenti entro l'esercizio successivo	142.633	0,16	130.235	0,15	12.398	9,51
Ratei e risconti passivi entro l'esercizio successivo	465.544	0,54	466.528	0,54	-984	-0,21
<b>PASSIVITA' A BREVE</b>	<b>6.388.972</b>	<b>7,52</b>	<b>5.349.001</b>	<b>6,28</b>	<b>1.039.971</b>	<b>19,44</b>
Fondo TFR e fondi indennità di fine rapporto	359.364	0,42	367.746	0,43	-8.382	-2,27
Fondi per rischi e oneri	1.069.308	1,25	1.129.308	1,32	-60.000	-5,31
Debiti finanziari scadenti oltre l'esercizio successivo	0	0,00	0	0,00	0	N.C.
Debiti commerciali scadenti oltre l'esercizio successivo	9.067.325	10,67	10.362.657	12,18	-1.295.332	-12,49
Debiti diversi scadenti oltre l'esercizio successivo	0	0,00	0	0,00	0	N.C.
Ratei e risconti passivi oltre l'esercizio successivo	7.045.556	8,29	6.633.711	7,79	411.845	6,20
<b>PASSIVITA' A MEDIO/LUNGO TERMINE</b>	<b>17.541.553</b>	<b>20,66</b>	<b>18.493.422</b>	<b>21,73</b>	<b>-951.869</b>	<b>-5,14</b>
Capitale Sociale	5.170.000	6,08	5.170.000	6,07	0	0,00
Riserve	54.990.543	64,76	54.990.538	64,63	5	0,00
Utili/perdite portati a nuovo	1.074.314	1,26	883.217	1,03	191.097	21,63
Risultato di bilancio	-261.531	-0,30	191.097	0,22	-452.628	-236,85
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>60.973.326</b>	<b>71,81</b>	<b>61.234.852</b>	<b>71,97</b>	<b>-261.526</b>	<b>-0,42</b>
<b>TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO..</b>	<b>84.903.851</b>	<b>100,00</b>	<b>85.077.275</b>	<b>100,00</b>	<b>-173.424</b>	<b>-0,20</b>

### 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	31/12/2024	31/12/2023	VARIAZIONE	VARIAZIONE %
ROE (%)	-0,42	0,31	-0,73	-235,48
ROI (%)	-0,62	0,24	-0,86	-358,33
ROS (%)	-7,48	2,83	-10,31	-364,31
Ebit	-528.412,19	207.040,00	-735.452,19	-355,22
Incidenza OF (%)	0,11	0,11	0,00	0,00

### *Informazioni utili sugli indici*

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

Rispetto all'esercizio precedente si registra un decremento correlato al risultato negativo di esercizio.

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 decremento.

**EBIT**, che deriva dall'espressione Earnings Before Interests and Taxes, costituisce il risultato operativo dell'impresa prima delle imposte e delle tasse ed esprime il reddito che l'azienda è in grado di generare prima della remunerazione del capitale, comprendendo con questo termine sia il capitale di terzi (indebitamento) sia il

capitale proprio (patrimonio netto). Rappresenta uno dei principali indicatori della redditività della gestione tipica di un'azienda.

Rispetto all'esercizio precedente si registra un risultato negativo.

**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 l'indice rimane invariato avendo la società gli stessi oneri finanziari dell'esercizio precedente.

### Indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

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

INDICE	31/12/2024	31/12/2023	VARIAZIONE	VARIAZIONE %
Indice di struttura secco	0,95	0,95	0,00	0,00
Indice di struttura allargato	1,22	1,24	-0,02	-1,61
Indice di rigidità degli impieghi	0,75	0,74	0,01	1,35
Indice di indebitamento	2,54	2,56	-0,02	-0,78
Indice di disponibilità	3,21	4,01	-0,80	-19,95

#### 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 rimane invariato.

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

Rispetto all'esercizio precedente si registra un lieve decremento.

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

Rispetto all'esercizio precedente si registra un lieve incremento.

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

Rispetto all'esercizio precedente si registra un lieve decremento.

**L'indice di disponibilità** è dato dal rapporto esistente tra le attività di breve termine e le passività di breve termine e 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 lieve decremento.

---

#### 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 2024 derivano esclusivamente dai proventi immobiliari e dalla gestione delle strutture interportuali;

rispetto all'esercizio precedente subiscono un decremento dell'11,00% circa.

Nel corso dell'esercizio 2024 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 2025.

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 2024 non si sono verificati infortuni; nel biennio 2023-2024 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 06 dicembre 2023 per il mandato con scadenza con l'approvazione del bilancio al 31/12/2025, sono:

- per il Presidente Euro 36.000 (trentaseimila) annue; l'assemblea ha altresì stabilito che a partire dall'esercizio 2024, il 30% del compenso del Presidente è legato ad un obiettivo deliberato annualmente dall'Assemblea stessa. L'obiettivo deliberato per

l'esercizio 2024 era: attivazione di iniziative, attraverso la predisposizione di opportuni Studi di Fattibilità in tema di efficientamento energetico, con particolare riferimento alle c.d. Comunità Energetiche, che evidenzino ricadute positive sul conto economico della società; tale obiettivo è stato raggiunto e verificato dal Consiglio di Amministrazione del 19 dicembre 2024;

-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	424.388
Altre immobilizzazioni	15.357
Immobilizzazioni materiali in corso	2.510.209
TOTALE INVESTIMENTI	2.949.954

Per quanto riguarda i terreni e fabbricati trattasi di investimenti per aumentare la capacità produttiva e di sicurezza degli immobili di proprietà della società e locati a terzi e dell'acquisto di alcune attrezzature necessarie per svolgere l'attività sociale.

Le immobilizzazioni in corso riguardano gli avanzamenti lavori degli investimenti finanziati parzialmente con contributi a fondo perduto.

---

## 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 2024 la controllante ha erogato servizi alla Società per complessivi Euro 16.390.

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.
<b>SITO LOGISTICA S.c.p.A.</b>				
(società collegata)				
ammontare debiti al 31/12/2024	-			
ammontare crediti al 31/12/2024		83.272		
ricavi esercizio per prestazioni da convenzione			174.469	
ricavi esercizio per rimborsi spese utiliz.strutture			-	
ricavi esercizio per rimborso tassa registro contr.			-	
ricavi esercizio per affitti attivi			204.109	
costi per servizi resi alla S.I.TO.				3.696
rimborsi spese manutenzione immobili				37.500
<b>FINPIEMONTE PARTECIPAZIONI S.P.A.</b>				
ammontare crediti al 31/12/2024				
ammontare debiti al 31/12/2024				
costi per servizi resi alla nostra società				16.390
<b>REGIONE PIEMONTE</b>				
ammontare debiti al 31/12/2024 entro 12 mesi	3.885.996			
ammontare debiti al 31/12/2024 oltre 12 mesi	9.067.325			
ammontare crediti al 31/12/2024 entro 12 mesi		698.698		

#### 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

Per quanto riguarda la prevedibile evoluzione della gestione nell'esercizio 2025, la Società prosegue:

- nella gestione del patrimonio immobiliare i cui proventi non subiranno sostanziali variazioni rispetto a quelli conseguiti nell'esercizio 2024 poiché alla data di stesura

della presente relazione non è stato sottoscritto alcun contratto relativo alla locazione del magazzino sfitto dal 2023 della superficie di mq. 10.000 circa;  
- con gli investimenti previsti nei progetti ammessi a finanziamento con contributi a fondo perduto.

---

### **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 350.011 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 2024 con validità sino a dicembre 2024, attribuisce a S.I.TO un Rating Finanziario A+ - QUALITA’ DEL CREDITO OTTIMA - e conferma anche per il 2024 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 di reati 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 31 marzo 2025 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 2024 che viene presentato all'esame e all'approvazione dell'Assemblea dei Soci si chiude con una perdita di esercizio di Euro

261.531 (importo senza arrotondamento Euro 261.530,75).

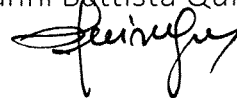
Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato, unitamente alla proposta di copertura della perdita di esercizio di Euro 261.531 (importo senza arrotondamenti Euro 261.530,75) con gli utili esercizi precedenti rinviati a nuovo per pari importo.

L'Assemblea sarà altresì chiamata a deliberare in ordine allo svincolo della riserva di utili indisponibili, a seguito vendita di tutti i titoli per i quali era stata costituita, dell'importo di Euro 64.432,44 il cui importo sarà nuovamente trasferito alla Voce "Utili esercizi precedenti rinviati a nuovo".

Orbassano, li 27 maggio 2025

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Ing. Giovanni Battista Quirico



# S.I.TO SPA

## Bilancio di esercizio al 31-12-2024

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

# Stato patrimoniale

	31-12-2024	31-12-2023
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<b>I - Immobilizzazioni immateriali</b>		
7) altre	863.947	1.151.929
Totale immobilizzazioni immateriali	863.947	1.151.929
<b>II - Immobilizzazioni materiali</b>		
1) terreni e fabbricati	56.424.161	57.917.577
2) impianti e macchinario	580.385	661.266
3) attrezzature industriali e commerciali	16.790	21.221
5) immobilizzazioni in corso e acconti	5.810.707	3.300.498
Totale immobilizzazioni materiali	62.832.043	61.900.562
<b>III - Immobilizzazioni finanziarie</b>		
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)	63.913.171	63.269.672
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>I - Rimanenze</b>		
4) prodotti finiti e merci	9.917.534	9.917.534
Totale rimanenze	9.917.534	9.917.534
<b>II - Crediti</b>		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	272.852	453.541
esigibili oltre l'esercizio successivo	443.920	304.370
Totale crediti verso clienti	716.772	757.911
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	83.272	91.503
Totale crediti verso imprese collegate	83.272	91.503
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	698.698	536.814
Totale crediti verso controllanti	698.698	536.814
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	213.566	7.245
Totale crediti tributari	213.566	7.245
5-ter) imposte anticipate	269.109	232.113
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	737.354	711.388
esigibili oltre l'esercizio successivo	6.714	6.714
Totale crediti verso altri	744.068	718.102

Totale crediti	2.725.485	2.343.688
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	0	800.000
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	800.000
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	8.112.812	8.633.490
3) danaro e valori in cassa	168	301
Totale disponibilità liquide	8.112.980	8.633.791
Totale attivo circolante (C)	20.755.999	21.695.013
D) Ratei e risconti	234.681	112.590
Totale attivo	84.903.851	85.077.275
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	15.687.638
Totale altre riserve	24.631.108	24.631.103
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	1.074.314	883.217
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(261.531)	191.097
Totale patrimonio netto	60.973.326	61.234.852
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	1.069.308	1.029.308
4) altri	0	100.000
Totale fondi per rischi ed oneri	1.069.308	1.129.308
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	359.364	367.746
D) Debiti		
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.894.799	2.160.650
Totale debiti verso fornitori	1.894.799	2.160.650
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	924
Totale debiti verso imprese collegate	0	924
11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.885.996	2.590.664
esigibili oltre l'esercizio successivo	9.067.325	10.362.657
Totale debiti verso controllanti	12.953.321	12.953.321
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	27.254	22.618
Totale debiti tributari	27.254	22.618
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	34.253	27.976
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	34.253	27.976
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	81.126	79.641
Totale altri debiti	81.126	79.641
Totale debiti	14.990.753	15.245.130
E) Ratei e risconti	7.511.100	7.100.239
Totale passivo	84.903.851	85.077.275

## Conto economico

	31-12-2024	31-12-2023
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.086.765	4.601.282
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	0	19.833
altri	2.978.717	2.699.858
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>2.978.717</b>	<b>2.719.691</b>
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>7.065.482</b>	<b>7.320.973</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	173.529	7.643
7) per servizi	3.325.118	3.228.127
8) per godimento di beni di terzi	41.736	38.065
9) per il personale		
a) salari e stipendi	489.782	471.361
b) oneri sociali	149.238	143.913
c) trattamento di fine rapporto	30.026	31.580
d) trattamento di quiescenza e simili	11.380	7.985
<b>Totale costi per il personale</b>	<b>680.426</b>	<b>654.839</b>
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	287.982	287.982
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.026.585	1.980.350
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	5.750	56.212
<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>2.320.317</b>	<b>2.324.544</b>
14) oneri diversi di gestione	1.057.568	896.602
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>7.598.694</b>	<b>7.149.820</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>(533.212)</b>	<b>171.153</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
16) altri proventi finanziari		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	19.656	0
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	228.737	186.463
<b>Totale proventi diversi dai precedenti</b>	<b>228.737</b>	<b>186.463</b>
<b>Totale altri proventi finanziari</b>	<b>248.393</b>	<b>186.463</b>
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	5.314	1.760
<b>Totale interessi e altri oneri finanziari</b>	<b>5.314</b>	<b>1.760</b>
<b>Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)</b>	<b>243.079</b>	<b>184.703</b>
<b>D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie</b>		
<b>Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)</b>	<b>(290.133)</b>	<b>355.856</b>
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
imposte correnti	8.393	186.885
imposte differite e anticipate	(36.995)	(22.126)
<b>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>	<b>(28.602)</b>	<b>164.759</b>
<b>21) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>(261.531)</b>	<b>191.097</b>

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2024	31-12-2023
<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	(261.531)	191.097
Imposte sul reddito	(28.602)	164.759
Interessi passivi/(attivi)	(226.977)	(184.703)
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(16.102)	-
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	(533.212)	171.153
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	29.035	31.580
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.314.567	2.268.332
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	2.343.602	2.299.912
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.810.390	2.471.065
<b>Variazioni del capitale circolante netto</b>		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	41.139	212.720
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(202.184)	800.862
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(122.091)	72.641
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	410.861	327.561
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(293.862)	(248.333)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(166.137)	1.165.451
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	1.644.253	3.636.516
<b>Altre rettifiche</b>		
Interessi incassati/(pagati)	226.977	184.703
(Imposte sul reddito pagate)	(100.294)	(41.025)
(Utilizzo dei fondi)	(149.788)	(67.023)
Totale altre rettifiche	(23.105)	76.655
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	1.621.148	3.713.171
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
<b>Immobilizzazioni materiali</b>		
(Investimenti)	(2.958.066)	(4.058.555)
<b>Immobilizzazioni immateriali</b>		
Disinvestimenti	-	9.080
<b>Immobilizzazioni finanziarie</b>		
(Investimenti)	(3.554)	-
<b>Attività finanziarie non immobilizzate</b>		
Disinvestimenti	819.656	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(2.141.964)	(4.049.475)
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
<b>Mezzi propri</b>		
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	5	(5)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	5	(5)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(520.811)	(336.309)
<b>Disponibilità liquide a inizio esercizio</b>		
Depositi bancari e postali	8.633.490	8.969.633
Danaro e valori in cassa	301	467
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	8.633.791	8.970.100

---

Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	8.112.812	8.633.490
Danaro e valori in cassa	168	301
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	8.112.980	8.633.791

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2024

## Nota integrativa, parte iniziale

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

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

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

La funzione della presente nota integrativa è quella di illustrare le voci contenute negli schemi di stato patrimoniale e di conto economico, integrandone i dati sintetico-quantitativi e di fornire ulteriori informazioni utili alla corretta interpretazione del bilancio.

Vengono inoltre fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria della società, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

Il bilancio di esercizio è redatto con gli importi espressi in euro. In particolare, ai sensi dell'art. 2423, comma 6, C. C. lo stato patrimoniale e il conto economico e il rendiconto finanziario sono predisposti in unità di euro. Il passaggio dai saldi di conto, espressi in centesimi di euro, ai saldi di bilancio, espressi in unità di euro, è avvenuto mediante arrotondamento per eccesso o per difetto in conformità a quanto dispone il Regolamento CE 1103/97 del 17 giugno 1997. La quadratura dei prospetti di bilancio viene assicurata riepilogando i differenziali dello stato patrimoniale in una apposita "Riserva per arrotondamenti in unità di euro", iscrivibile nella voce A.VI Altre riserve, e quelli del conto economico, alternativamente a seconda del segno, in A.5.b) Altri proventi o in B.14) Oneri diversi di gestione.

Anche i dati della presente nota integrativa sono espressi in unità di euro, di conseguenza i prospetti e le tabelle che seguono sono stati integrati per esigenze di quadratura dei saldi, con l'evidenziazione degli eventuali arrotondamenti necessari.

## **Principi di redazione**

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

Nella redazione del bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza, indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria.

## **Struttura e contenuto del bilancio**

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

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

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

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

## **Cambiamenti di principi contabili**

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

## **Correzione di errori rilevanti**

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

## **Problematiche di comparabilità e di adattamento**

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

## **Criteri di valutazione applicati**

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

### **Immobilizzazioni immateriali**

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori e sono esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi.

Gli oneri pluriennali sono stati iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale in quanto soddisfatte le seguenti condizioni:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Immobilizzazioni materiali

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

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

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

BENI STRUMENTALI	Aliquota ordinaria
<b>Terreni</b>	non sono oggetto di ammortamento
<b>Immobili in proprietà superficiaria</b> (durata del diritto sei anni dal 2022)	16,67%
<b>Prefabbricati</b>	10,00%
<b>Fabbricati</b>	4,00%
<b>Piazzali</b>	1,00%-2,00%
<b>Opere edili diverse</b>	1,00%-2,00%
<b>Piazzale elisuperficie</b>	non in funzione
<b>Piazzali e sedimi binari per raccordi ferroviari</b>	1,00%

<b>Manufatti su beni in proprietà superficiaria e di terzi (durata del diritto di superficie sei anni dal 2022)</b>	16,67%
<b>Opere ferroviarie</b>	5,00%
<b>Impianti generici</b>	10,00%
<b>Impianti frigoriferi</b>	15,00%
<b>Impianti antincendio</b>	15,00%
<b>Impianti depurazione scarichi</b>	15,00%
<b>Impianti elettrici</b>	10,00%
<b>Impianti di segnalamento ferroviario</b>	25,00%
<b>Impianti specifici</b>	25,00%
<b>Attrezzatura varia</b>	15,00%
<b>Automezzi</b>	25,00%
<b>Macchine ufficio elettroniche</b>	20,00%
<b>Mobili e arredi ufficio</b>	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.

### **Rimanenze di magazzino**

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

### **Disponibilità liquide**

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

Non ci sono disponibilità in valuta estera.

**Ratei e risconti attivi e passivi**

I ratei e i risconti sono determinati per definire la corretta competenza dei costi e dei ricavi cui si riferiscono e sono costituiti da costi e ricavi la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla loro manifestazione finanziaria. Essi sono calcolati sulla base del principio di competenza, mediante la ripartizione temporale dei costi e ricavi comuni a due o più esercizi.

Alla fine dell'esercizio testé chiuso risultano appostati risconti/ratei attivi/passivi di durata pluriennale, per i quali sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

**Fondi per rischi e oneri**

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

Non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

**Fondi per imposte anche differite**

Accoglie le passività per imposte indirette probabili, derivanti da accertamenti non definitivi per i quali la pratica di contenzioso é 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.

## **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 espone le movimentazioni delle immobilizzazioni immateriali.

	<b>Altre immobilizzazioni immateriali</b>	<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>
<b>Valore di inizio esercizio</b>		
<b>Costo</b>	1.727.893	1.727.893
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	575.964	575.964
<b>Valore di bilancio</b>	1.151.929	1.151.929
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	287.982	287.982
<b>Totale variazioni</b>	(287.982)	(287.982)
<b>Valore di fine esercizio</b>		
<b>Costo</b>	1.727.893	1.727.893
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	863.946	863.946
<b>Valore di bilancio</b>	863.947	863.947

La voce altre immobilizzazioni immateriali comprende il costo sostenuto per il rinnovo del diritto di superficie e della proprietà superficaria e relativi accessori su aree e manufatti siti nella zona Sud dell'Interporto iscritto in base al "Documento n.16" dell'Istituto di Ricerca dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili. Tale diritto di superficie è stato rinnovato a dicembre 2021 per ulteriori sei anni a partire dal 1° gennaio 2022 per l'importo complessivo di Euro 1.727.893.

### **Rivalutazioni e svalutazioni effettuate nell'esercizio**

Non sono state operate rivalutazioni.

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

**Commento conclusivo: immobilizzazioni immateriali**

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

**Immobilizzazioni materiali**

Vengono di seguito dettagliati i beni materiali.

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

**Movimenti delle immobilizzazioni materiali**

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
<b>Valore di inizio esercizio</b>					
<b>Costo</b>	86.888.977	3.099.874	362.088	3.300.498	93.651.437
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	28.971.400	2.438.608	340.867	-	31.750.875
<b>Valore di bilancio</b>	57.917.577	661.266	21.221	3.300.498	61.900.562
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	424.388	14.382	975	2.510.209	2.949.954
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	1.925.916	95.263	5.406	-	2.026.585
<b>Altre variazioni</b>	8.112	-	-	-	8.112
<b>Totale variazioni</b>	(1.493.416)	(80.881)	(4.431)	2.510.209	931.481
<b>Valore di fine esercizio</b>					
<b>Costo</b>	87.313.365	3.114.256	363.062	5.810.707	96.601.390
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	30.889.204	2.533.871	346.272	-	33.769.347
<b>Valore di bilancio</b>	56.424.161	580.385	16.790	5.810.707	62.832.043

Le acquisizioni dell'esercizio si riferiscono ad opere di ammodernamento ed ampliamento eseguite sugli immobili in proprietà sia per la messa in sicurezza che per l'allungamento della loro vita utile.

La voce immobilizzazioni in corso comprende sia l'avanzamento lavori di adeguamento del Terminal ferroviario che gli acconti corrisposti al fornitore per la costruzione delle n.3 reach stacher.

**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
<b>Totale</b>	<b>3.631.365</b>	<b>4.028.133</b>	<b>7.659.498</b>

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
<b>Totale</b>	<b>29.640.275</b>	<b>8.076.840</b>	<b>37.717.115</b>

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
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>217.181</b>		<b>217.181</b>

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			

<b>Costo</b>	18.931	200.862	219.793
<b>Svalutazioni</b>	-	3.938	3.938
<b>Valore di bilancio</b>	18.931	196.924	215.855
<b>Valore di fine esercizio</b>			
<b>Costo</b>	18.931	200.862	219.793
<b>Svalutazioni</b>	-	3.938	3.938
<b>Valore di bilancio</b>	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
<b>Crediti immobilizzati verso altri</b>	1.326	1.326	1.326
<b>Totale crediti immobilizzati</b>	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
<b>SITO LOGISTICA S.c. p.A.. Torino – Corso Vinzaglio n.16</b>	TORINO	26,00%	13.000	50.000	3.442	65.235	16.961	18.931
<b>Totale da bilancio</b>		<b>26,00%</b>	<b>13.000</b>	<b>50.000</b>	<b>3.442</b>	<b>65.235</b>	<b>16.961</b>	<b>18.931</b>

I dati relativi al patrimonio netto ed al risultato d'esercizio dell'impresa collegata si riferiscono all' esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2024, approvato dall'Assemblea dei Soci del 30 aprile 2025. Non si è proceduto alla

rettifica del valore iscritto a bilancio rispetto alla corrispondente frazione di patrimonio netto in considerazione delle prospettive future della società.

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	192.333	34.675.590	169.910	170.102
<b>Totale da bilancio</b>		<b>0,49%</b>	<b>170.102</b>	<b>34.350.764</b>	<b>192.333</b>	<b>34.675.590</b>	<b>169.910</b>	<b>170.102</b>

I dati relativi al patrimonio netto ed al risultato d'esercizio dell'impresa si riferiscono all'esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2024 approvato dall'assemblea dei Soci del 21 maggio 2025.

Il valore iscritto a bilancio corrisponde sostanzialmente alla corrispondente frazione di patrimonio netto della società.

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	(808.506)	1.710.769	41.948	28.000
Fondo svalutazione partecipazione								(3.939)
<b>Totale da bilancio</b>		<b>2,452%</b>	<b>28.000</b>	<b>1.142.000</b>	<b>(808.506)</b>	<b>1.710.769</b>	<b>41.948</b>	<b>24.061</b>

I dati relativi al patrimonio netto ed al risultato d'esercizio dell'impresa si riferiscono all'esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2024 approvato dall'Assemblea dei Soci del 12 maggio 2025

Con delibera dell'assemblea straordinaria del 21 gennaio 2022 la società è stata posta in liquidazione in esecuzione di quanto stabilito dall'art.30 del DL.152/2021 del 6 novembre 2021 convertito nella Legge 29/12/2021 n.233 per l'attuazione del PNRR che revoca tutte le concessioni e le attività affidate a digITAllog e le affida a Rete

Autostrade Mediterranee per la logistica, le infrastrutture e i trasporti S.P.A. essendo venuti meno gli scopi per i quali la società era stata costituita.

Denominazione	Sede impresa	% poss.	Capitale sociale 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	0,0118%	23.031.449	83.616.619	9.602.650	9.867	2.760
<b>Totale da bilancio</b>		<b>0,0118%</b>	<b>23.031.449</b>	<b>83.616.619</b>	<b>9.602.650</b>	<b>9.867</b>	<b>2.760</b>

I dati relativi al patrimonio netto ed al risultato d'esercizio dell'impresa si riferiscono all'esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2024 approvato dall'Assemblea dei Soci del 19 maggio 2025.

#### 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
Territorio italiano	1.326	1.326
<b>Totale</b>	<b>1.326</b>	<b>1.326</b>

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; l'ammontare dell'avanzamento lavori al 31 dicembre 2024 è stato iscritto alla voce "Immobilizzazioni in corso". Alla data del 31/12/2024 la società SITO deve incassare dal Ministero una rata di contributo pari ad Euro 712.512,75 che è stata contabilizzata alla Voce "Crediti vs. Ministero per contributi".

L'importo complessivo maturato al 31/12/2024 in base agli stati di avanzamento lavori ammonta ad Euro 1.668.112,09 ed è iscritto alla Voce "Risconti passivi per contributi in conto impianti" 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
<b>Totale rimanenze</b>	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	757.911	(41.139)	716.772	272.852	443.920	151.983
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	91.503	(8.231)	83.272	83.272	-	-
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	536.814	161.884	698.698	698.698	-	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	7.245	206.321	213.566	213.566	-	-
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	232.113	36.996	269.109			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	718.102	25.966	744.068	737.354	6.714	-
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>2.343.688</b>	<b>381.797</b>	<b>2.725.485</b>	<b>2.005.742</b>	<b>450.634</b>	<b>151.983</b>

Gli importi iscritti a bilancio sono così ripartiti in base alle scadenze; i crediti di durata superiore a cinque anni di Euro 151.983 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 269.109, 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:

- IVA mese di dicembre: Euro 21.107
- IRAP - Credito anno 2024 Euro 29.629 al netto dell'Irap dovuta si Euro 8.393.
- IRES - Credito anno 2024 Euro 162.830

### Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

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

Area geografica	Territorio italiano	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	716.772	716.772
Crediti verso collegate iscritti nell'attivo circolante	83.272	83.272
Crediti verso controllanti iscritti nell'attivo circolante	698.698	698.698
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	213.566	213.566
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	269.109	269.109
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	744.068	744.068
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>2.725.485</b>	<b>2.725.485</b>

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	232.715
Cambiali attive e altri documenti	248.575
Fatture da emettere	45.914
(Note di credito da emettere)	-257
(Fondo svalutazione crediti)	-350.011
Crediti verso procedure concorsuali	95.916
<b>CLIENTI OLTRE 12 MESI</b>	<b>443.920</b>
<b>Totale calcolato</b>	<b>716.772</b>

Decremento di Euro 41.139 rispetto all'esercizio precedente.

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

Descrizione	Fiscalmente rilevante	Fiscalmente eccedente	Totale
Saldo iniziale	13.026	380.013	393.039
Utilizzo fondo sval.crediti nell'eserc.	13.026	35.752	48.778
Accanton.fondo sval. crediti nell'eserc.	5.750	-	5.750
<b>Totale calcolato</b>	<b>5.750</b>	<b>344.261</b>	<b>350.011</b>

Il Fondo svalutazione crediti è stato utilizzato nel corso dell'esercizio a copertura di crediti inesigibili per Euro 35.752 ed incrementato di una quota a carico dell'esercizio di Euro 5.750. Il fondo si ritiene congruo.

Di seguito si fornisce un dettaglio dei crediti verso altri.

Descrizione	Importo
Crediti verso i dipendenti	16
Fornitori c/anticipi	10.636
Crediti v.so assicurazioni per sinistri da liquidare	14.190
Crediti v.so Ministero Infrastrutture e Trasporti per contributi	712.512
Crediti verso diversi	6.714
<b>Totale calcolato</b>	<b>744.068</b>

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 2024.

### **Commento conclusivo: crediti**

Non sono state effettuate nel corso dell'esercizio compensazioni di partite in deroga al principio generale.

### **Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni**

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Qui di seguito sono esposte le variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni nonché il dettaglio delle partecipazioni in imprese controllate e collegate.

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

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri titoli non immobilizzati	800.000	(800.000)	0
<b>Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>	<b>800.000</b>	<b>(800.000)</b>	<b>0</b>

I titoli iscritti a bilancio in tale voce al 31/12/2023 sono stati alienati al termine dell'esercizio 2024.

La Riserva di utili indisponibile di Euro 64.432,44 stanziata con delibera dell'assemblea dei Soci del 26 luglio 2023 può ritornare disponibile previa delibera dell'assemblea dei Soci.

### **Disponibilità liquide**

Qui di seguito sono esposte le variazioni delle disponibilità liquide.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	8.633.490	(520.678)	8.112.812
Denaro e altri valori in cassa	301	(133)	168
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>8.633.791</b>	<b>(520.811)</b>	<b>8.112.980</b>

Non sussistono fondi liquidi vincolati.

### **Ratei e risconti attivi**

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

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Ratei attivi</b>	95.900	83.954	179.854
<b>Risconti attivi</b>	16.690	38.137	54.827
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	112.590	122.091	234.681

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
<b>Interessi attivi clienti</b>	13.000
<b>Rimborso spese gestione servizi interportuali</b>	166.854
<b>Totale calcolato</b>	179.854

La voce "Risconti attivi" risulta così composta:

Descrizione	Importo
<b>Assicurazioni</b>	34.951
<b>Telefoniche</b>	320
<b>Buoni pasto</b>	1.485
<b>Fidejussioni assicurative e bancarie</b>	4.150
<b>Servizi diversi</b>	13.921
<b>Totale calcolato</b>	54.827

## 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		
<b>Capitale</b>	5.170.000	-	-		5.170.000
<b>Riserve di rivalutazione</b>	29.325.435	-	-		29.325.435
<b>Riserva legale</b>	1.034.000	-	-		1.034.000
<b>Altre riserve</b>					
<b>Riserva straordinaria</b>	8.943.465	-	-		8.943.465
<b>Varie altre riserve</b>	15.687.638	5	-		15.687.643
<b>Totale altre riserve</b>	24.631.103	5	-		24.631.108
<b>Utili (perdite) portati a nuovo</b>	883.217	191.097	-		1.074.314
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	191.097	-	191.097	(261.531)	(261.531)
<b>Totale patrimonio netto</b>	61.234.852	191.102	191.097	(261.531)	60.973.326

### **Dettaglio delle varie altre riserve**

Descrizione	Importo
<b>Fondi riserve in sospensione di imposta</b>	7.326.506
<b>Riserve non distribuibili</b>	7.950.530
<b>Riserva da condono ex L. 27 dicembre 2002, n. 289</b>	410.605
<b>Totale</b>	15.687.643

### Commento analisi delle variazioni nelle voci di patrimonio netto

La società, avendo optato per la deroga alla valutazione dei titoli non immobilizzati, ha accantonato con delibera dell'assemblea dei Soci del 26 luglio 2023 apposita riserva. La stessa ammonta ad Euro 64.432,44, avendo la società provveduto all'alienazione dei titoli entro la chiusura dell'esercizio ed avendo realizzato una plusvalenza, la riserva accantonata ritorna ad essere distribuibile previa delibera dell'assemblea dei Soci.

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.

La società non ritiene opportuno aderire alla possibilità di affrancamento con l'applicazione di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e IRAP del 10% delle riserve in sospensione di imposta prevista dal D. Lgs.192/2024 iscritte a bilancio per Euro 22.150.865.

## 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	Quota disponibile
<b>Capitale</b>	5.170.000		-
<b>Riserve di rivalutazione</b>	29.325.435	A/B/C	29.325.435
<b>Riserva legale</b>	1.034.000	B	1.034.000
<b>Altre riserve</b>			
<b>Riserva straordinaria</b>	8.943.465	A/B/C	8.943.465
<b>Varie altre riserve</b>	15.687.643	A/B/C	15.687.643
<b>Totale altre riserve</b>	24.631.108	A/B/C	24.631.108
<b>Utili portati a nuovo</b>	1.074.314	A/B/C	1.074.314
<b>Totale</b>	61.234.857		56.064.857
<b>Quota non distribuibile</b>			56.064.857

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

## **Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve**

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile
<b>Fondi riserve in sospensione d</b>	7.326.506	A/B/C	7.326.506
<b>Riserve non distribuibili</b>	7.950.530	A/B	-
<b>Riserva da condono ex L. 27 di</b>	410.605	A/B/C	410.605
<b>Totale</b>	15.687.643		

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

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

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

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

Non vi sono vincoli di indisponibilità 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	1.029.308	100.000	1.129.308
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
Accantonamento nell'esercizio	40.000	-	40.000
Utilizzo nell'esercizio	-	100.000	100.000
<b>Totale variazioni</b>	40.000	(100.000)	(60.000)
Valore di fine esercizio	1.069.308	0	1.069.308

La voce per imposte anche differite comprende anche il fondo stanziato 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 320.000 importo stanziato in quote annuali di Euro 40.000 a partire dall'esercizio 2017 - anno dell'accertamento - fino al 2024. 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" relativa ad accantonamenti stanziati per far fronte ad eventuali oneri connessi ad alcune pratiche legali in corso è stata stornata in quanto nel corso dell'esercizio è stata emessa la sentenza definitiva che ha accolto il ricorso presentato dalla società SITO.

## 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	367.746
<b>Variazioni nell'esercizio</b>	
Accantonamento nell'esercizio	29.034
Utilizzo nell'esercizio	35.989
Altre variazioni	(1.427)
<b>Totale variazioni</b>	(8.382)
Valore di fine esercizio	359.364

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 11.380 ed è stato trasferito ad un fondo il T.F.R. di un dipendente.

## 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	2.160.650	(265.851)	1.894.799	1.894.799	-	-
Debiti verso imprese collegate	924	(924)	0	0	-	-
Debiti verso controllanti	12.953.321	-	12.953.321	3.885.996	9.067.325	2.590.664
Debiti tributari	22.618	4.636	27.254	27.254	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	27.976	6.277	34.253	34.253	-	-
Altri debiti	79.641	1.485	81.126	81.126	-	-
<b>Totale debiti</b>	<b>15.245.130</b>	<b>(254.377)</b>	<b>14.990.753</b>	<b>5.923.428</b>	<b>9.067.325</b>	<b>2.590.664</b>

La voce "Debiti tributari" accoglie:

- il debiti verso l'erario per ritenute trattenute in qualità di sostituto di imposta per Euro 26.926.
- il debito verso l'erario per imposta di bollo 4' trimestre 2024 per Euro 54.
- il debito verso l'erario per imposta sostitutiva rivalutazione TFR per Euro 274.

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

Di seguito viene fornito un dettaglio dei debiti verso fornitori.

Descrizione	Importo
Fornitori di beni e servizi	1.283.567
Fatture da ricevere	611.232
<b>Totale calcolato</b>	<b>1.894.799</b>

Di seguito viene fornito un dettaglio degli altri debiti

Descrizione	Importo
Debiti verso amministratori o sindaci per emolumenti o altro	61.215
Altri debiti	19.911
<b>Totale calcolato</b>	<b>81.126</b>

### 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. Alla data di redazione del presente bilancio non sono ancora stati definiti con il settore Regionale competente gli atti necessari per il pagamento del corrispettivo.

### Suddivisione dei debiti per area geografica

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

Area geografica	Territorio italiano	Totale
Debiti verso fornitori	1.894.799	1.894.799
Debiti verso imprese collegate	-	0
Debiti verso imprese controllanti	12.953.321	12.953.321
Debiti tributari	27.254	27.254
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	34.253	34.253
Altri debiti	81.126	81.126
<b>Debiti</b>	<b>14.990.753</b>	<b>14.990.753</b>

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.

#### **Commento conclusivo: debiti**

In deroga al principio generale di divieto di compensazione di partite, si segnala che durante l'esercizio sono state effettuate compensazioni tra crediti e debiti relativi ad imposte IRES ed IRAP ammesse ai sensi dell'articolo 2423-ter comma 6, ovvero nei limiti delle disposizioni legali o contrattuali, compresa la compensazione legale ex articolo 1243, comma 1 del Codice Civile.

### **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	79.778	2.133	81.911
Risconti passivi	7.020.461	408.728	7.429.189
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	<b>7.100.239</b>	<b>410.861</b>	<b>7.511.100</b>

L'importo oltre l'esercizio successivo ammonta ad Euro 7.045.556 ed 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	72.750
Contributi INPS	838
Quote associative	3.225
Convenzioni diverse	5.098
<b>Totale calcolato</b>	<b>81.911</b>

La voce "Risconti passivi" risulta così composta:

Descrizione	Importo
Canoni di locazione e rimborsi spese	82.965
Corrispettivo diritto di superficie entro 12 mesi	71.391
Corrispettivo diritto di superficie oltre 12 mesi	343.690
Contributi c/impianti entro 12 mesi	229.277
Contributi c/impianti oltre 12 mesi	6.701.866
<b>Totale calcolato</b>	<b>7.429.189</b>

### **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 31.12.23	Valore di bilancio al 31.12.24	Variazione
Fidejussioni rilasciate favore di terzi .	318.724	318.724	----
Fidejussioni ricevute	8.596.652	3.092.986	5.503.666
<b>TOTALE DA BILANCIO</b>	<b>8.915.376</b>	<b>3.411.710</b>	<b>5.503.666</b>

La voce fidejussioni rilasciate a favore di terzi comprende le fidejussioni rilasciate al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti a garanzia dei contributi a fondo perduto assegnati alla società per l'ammodernamento del terminale ferroviario e la fidejussione rilasciata all'Ente Ferrovie dello Stato per la gestione del Terminal ferroviario.

Le fidejussioni ricevute sono state rilasciate a favore della società a garanzia delle opere e dei servizi affidati tramite la procedura prevista per gli appalti pubblici 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	4.086.765
<b>Totale</b>	<b>4.086.765</b>

Con riguardo alle informazioni presentate nel prospetto precedente è possibile svolgere le seguenti considerazioni:  
- i ricavi da proventi immobiliari subiscono un decremento rispetto allo scorso esercizio di Euro 514.516.

#### 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
Territorio italiano	4.086.765
<b>Totale</b>	<b>4.086.765</b>

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 31/12/2023	Valore al 31/12/2024	Variazione
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.601.282	4.086.765	-514.517
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	2.719.691	2.978.717	259.026
<b>Totale calcolato</b>	<b>7.320.973</b>	<b>7.065.482</b>	<b>-255.491</b>

I ricavi delle vendite e delle prestazioni sono costituiti dai proventi derivanti dalla locazione degli immobili di proprietà e in diritto di superficie.

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.

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

Descrizione	Valore al 31/12/2023	Valore al 31/12/2024	Variazione
<b>Fitti attivi (attività caratteristica)</b>	4.501.305	3.984.479	-516.826
<b>Altri ricavi relativi alla gestione immobiliare</b>	99.977	102.286	2.309
<b>Totale calcolato</b>	4.601.282	4.086.765	-514.517

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

Descrizione	Valore al 31/12/2023	Valore al 31/12/2024	Variazione
<b>Rimborsi spese</b>	2.170.472	2.269.585	99.113
<b>Ricavi per appalti in concessione</b>	-	161.884	161.884
<b>Ricavi diversi</b>	43.887	60.199	16.312
<b>Sopravvenienze e insussistenze attive ordinarie</b>	165	1.700	1.535
<b>Indennità per perdita o danneggiamento bveni</b>	23.980	147.340	123.360
<b>Contributi in conto esercizio</b>	19.833	-	-19.833
<b>Contributi in conto capitale</b>	253.698	229.277	-24.421
<b>Proventi straordinari da transazioni</b>	202.443	-	-202.443
<b>Rettifiche di costi di esercizi precedenti</b>	5.213	8.732	3.519
<b>Utilizzo fondo rischi ed oneri</b>	-	100.000	100.000
<b>Totale calcolato</b>	2.719.691	2.978.717	259.026

## 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 31/12/2023	Valore al 31/12/2024	Variazione
<b>Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci</b>	7.643	173.529	165.886
<b>Per servizi</b>	3.228.127	3.325.118	96.991
<b>Per godimento di beni di terzi</b>	38.065	41.736	3.671
<b>Per il personale</b>	654.839	680.426	25.587
<b>Ammortamenti e svalutazioni</b>	2.324.544	2.320.317	-4.227
<b>Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</b>	-	-	-
<b>Accantonamenti per rischi</b>	-	-	-
<b>Altri accantonamenti</b>	-	-	-
<b>Oneri diversi di gestione</b>	896.602	1.057.568	160.966
<b>Totale calcolato</b>	7.149.820	7.598.694	448.874

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

Descrizione	Valore al 31/12/2023	Valore al 31/12/2024	Variazione
<b>Acquisti vari</b>	1.497	4.456	2.959
<b>Cancelleria</b>	3.861	4.824	963
<b>Carburanti e lubrificanti per autovetture</b>	1.734	1.438	-296
<b>Beni di costo unitario non superiore a Euro 516,46</b>	551	927	376
<b>Lavori per appalti in concessione</b>	-	161.884	161.884

Descrizione	Valore al 31/12/2023	Valore al 31/12/2024	Variazione
<b>Totale calcolato</b>	7.643	173.529	165.886

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

Descrizione	Valore al 31/12/2023	Valore al 31/12/2024	Variazione
Trasporti e spedizioni	594	376	-218
Lavorazioni esterne	1.177.908	1.293.976	116.068
Energia elettrica	305.512	322.610	17.098
Gas e riscaldamento	62.900	56.588	-6.312
Acqua	541.515	577.679	36.164
Spese telefonia fissa	21.940	20.012	-1.928
Spese telefonia mobile	4.615	4.275	-340
Spese postali e di affrancatura	418	1.011	593
Consulenze tecniche	41.174	57.433	16.259
Spese legali e altre consulenze professionali	175.102	119.791	-55.311
Pubblicità e promozione	-	1.500	1.500
Spese di rappresentanza	1.160	1.793	633
Viaggi (ferrovia, aereo, auto ...)	8.179	7.184	-995
Manutenzione e riparazione su beni propri	263.371	371.547	108.176
Manutenzione e riparazione su beni di terzi	145.167	38.613	-106.554
Contributi Co.Co.Co.	-	2.641	2.641
Compensi agli amministratori	49.200	40.600	-8.600
Contributi INPS amministratori	654	184	-470
Contributi INAIL soci/amministratori	3	-	-3
Compenso Collegio Sindacale	16.000	16.000	-
Compenso Organismo di Vigilanza	16.380	18.650	2.270
Compenso Società di Revisione	5.780	5.340	-440
Rimborso spese Amministratori e Sindaci	2.420	1.561	-859
Assicurazioni varie	81.157	75.215	-5.942
Prestazioni di terzi	106.948	86.145	-20.803
Spese per servizi bancari	6.300	6.499	199
Spese varie	1.918	1.437	-481
Spese per pulizia	66.558	72.927	6.369
Spese per convenzioni diverse	63.846	64.206	360
Spese per certificato prevenzione incendi interporto	2.254	5.301	3.047
Spese autovetture	1.090	3.434	2.344
Spese gestione programmi elaboratore	22.514	20.128	-2.386
Spese fidejussioni assicurative e bancarie	2.679	4.035	1.356
Spese aggiornamento personale	1.341	300	-1.041
Spese per visite mediche personale	917	284	-633
Spese per buoni mensa dipendenti	14.124	15.075	951
Altre spese generali e di gestione	16.489	10.768	-5.721
<b>Totale calcolato</b>	<b>3.228.127</b>	<b>3.325.118</b>	<b>96.991</b>

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

Descrizione	Valore al 31/12/2023	Valore al 31/12/2024	Variazione
<b>Noleggi</b>	38.065	41.736	3.671
<b>Totale calcolato</b>	38.065	41.736	3.671

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

Descrizione	Valore al 31/12/2023	Valore al 31/12/2024	Variazione
<b>Stipendi</b>	471.361	489.782	18.421
<b>Contributi INPS</b>	140.936	146.100	5.164
<b>Contributi INAIL</b>	2.977	3.137	160
<b>Accantonamento fondo TFR</b>	31.580	29.034	-2.546
<b>Indennità TFR</b>	-	991	991
<b>Contributi a forme pensionistiche complementari</b>	7.985	11.380	3.395
<b>Totale calcolato</b>	654.839	680.424	25.585
<b>arrotondamento</b>	-	2	-
<b>da bilancio</b>	654.839	680.426	-

L'incremento del costo del personale riguarda gli aggiornamenti contrattuali previsti dalle contrattazioni di categoria.

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

Descrizione	Valore al 31/12/2023	Valore al 31/12/2024	Variazione
<b>Ammortamento altre immobilizzazioni immateriali</b>	287.982	287.982	-
<b>Ammortamento terreni e fabbricati</b>	1.900.431	1.925.916	25.485
<b>Ammortamento impianti e macchinari</b>	76.154	95.263	19.109
<b>Ammortamento attrezzature industriali e commerciali</b>	3.765	5.406	1.641
<b>Accantonamento al fondo svalutazione crediti</b>	56.212	5.750	-50.462
<b>Totale calcolato</b>	2.324.544	2.320.317	-4.227

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

Descrizione	Valore al 31/12/2023	Valore al 31/12/2024	Variazione
<b>Imposta sugli immobili - IMU</b>	721.548	786.123	64.575
<b>Tassa di proprietà autovetture</b>	313	191	-122
<b>Tasse di concessione governativa</b>	516	516	-
<b>Altre imposte e tasse deducibili</b>	2.915	2.915	-
<b>Diritto annuale CCIAA</b>	510	524	14
<b>Quote associative</b>	13.733	17.062	3.329
<b>Imposte indirette contenzioso in corso</b>	40.000	40.000	-
<b>Imposta registro contratti di locazione</b>	45.381	41.402	-3.979
<b>Sopravenienze e insussistenze passive ordinarie</b>	29.753	7	-29.746
<b>Abbonamenti, libri, riviste, giornali</b>	1.661	1.058	-603
<b>Multe e ammende</b>	66	249	183
<b>Oneri riparazione danni rimborsabili assicurazione</b>	22.524	143.366	120.842
<b>Perdite su crediti</b>	-	11.798	11.798
<b>Oneri di gestione diversi</b>	17.682	12.357	-5.325
<b>Totale calcolato</b>	896.602	1.057.568	160.966

La voce di maggior rilievo è costituita dalle imposte sugli immobili I.M.U.

Le quote associative riguardano la partecipazione all'associazione di logistica UIR.NET ed la quota annuale richiesta dalla Autorità di Regolazione dei Trasporti - ART.

## 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	5.314
<b>Totale</b>	<b>5.314</b>

Sono costituiti dalle commissioni bancarie per la messa a disposizione del fido bancario e dalla minusvalenza conseguita dalla vendita dei fondi di investimento.

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

Descrizione	Valore al 31/12/2023	Valore al 31/12/2024	Variazione
Plusvalenze da alienazione di titoli non immobilizzati	-	19.656	19.656
Interessi su depositi bancari	178.863	214.610	35.747
Interessi attivi verso clienti	7.600	14.127	6.527
<b>Totale calcolato</b>	<b>186.463</b>	<b>248.393</b>	<b>61.930</b>

Con riguardo alle informazioni presentate nel prospetto precedente è possibile svolgere le seguenti considerazioni:  
 - gli interessi attivi sui depositi bancari subiscono un incremento di Euro 35.747 rispetto all'esercizio precedente conseguito dalla gestione delle liquidità.

## 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 31/12/2023	Valore al 31/12/2024	Variazione
IRES	148.863	-	-148.863
IRAP	38.022	8.393	-29.629
Calcolo IRES anticipata	-32.592	-56.052	-23.460
Calcolo IRAP anticipata	-1.677	-1.521	156
(Rigiro IRES anticipata)	10.560	18.901	8.341
(Rigiro IRAP anticipata)	1.583	1.677	94
<b>Totale calcolato</b>	<b>164.759</b>	<b>-28.602</b>	<b>-193.361</b>

Non sono state stanziare imposte sul reddito di esercizio in quanto l'imponibile fiscale è negativo.

## Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES	IRAP
<b>A) Differenze temporanee</b>		
Totale differenze temporanee deducibili	78.752	43.000
Totale differenze temporanee imponibili	233.549	39.000
Differenze temporanee nette	154.797	(4.000)
<b>B) Effetti fiscali</b>		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	218.456	13.657
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	37.128	(156)
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	255.584	13.501

## Dettaglio delle differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Ammortamenti cespiti rivalutati 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	380.012	35.752	344.260	24,00%	82.622	3,90%	-
Compensi Amministratori	47.200	(3.200)	44.000	24,00%	10.560	3,90%	1.521
Accantonamento imposte indirette in contenzioso	280.000	40.000	320.000	24,00%	45.120	3,90%	-
Perdita fiscale esercizio 2024	-	153.749	153.749	24,00%	36.900	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

## Informativa sulle perdite fiscali

	Esercizio corrente		
	Ammontare	Aliquota fiscale	Imposte anticipate rilevate
<b>Perdite fiscali</b>			
<b>dell'esercizio</b>	153.749		
<b>Totale perdite fiscali</b>	153.749		
<b>Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza</b>	153.749	24,00%	36.900

### **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 ha rilevato perdite fiscali nell'esercizio in corso per un importo di Euro 153.749, importo sul quale sono state calcolate le imposte anticipate in quanto c'è la ragionevole certezza del suo recupero nei prossimi esercizi.

### **Commento conclusivo: imposte sul reddito**

Si fornisce di seguito il dettaglio delle compensazioni tra crediti e debiti tributari, come previsto dal Documento OIC 25:

Crediti tributari compensati	Ammontare credito lordo	Ammontare credito compensato	Ammontare a bilancio
• Acconto IRES	102.271	----	102.271
• Ritenute d'acconto subite	60.559	----	60.559
• Acconto IRAP	38.022	8.393	29.629
<b>Debiti tributari compensati</b>	Ammontare debito lordo	Ammontare debito compensato	Ammontare a bilancio
• Imposta IRES	----	-----	-----

• <b>Imposta IRAP</b>	-----	-----	-----

## **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
<b>Totale Dipendenti</b>	<b>11</b>

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
<b>Compensi</b>	40.600	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
<b>Revisione legale dei conti annuali</b>	5.340
<b>Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione</b>	<b>5.340</b>

### **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.

## 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 che vengono riassunti nel sottostante prospetto:

ENTE CONCEDENTE	TITOLO MISURA	IMPORTO CONTRIBUTO CONCESSO	DATA CONCESSIONE
Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - Direzione Generale per il Trasporto stradale e per l'Intermodalità	Incentivi per l'acquisto di mezzi intermodali per il trasporto ferroviario merci - acquisto di mezzi e dispositivi intermodali (gru e locotrattori)	Euro 6.106.794,30	18 OTTOBRE 2022
Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - Direzione Generale per il Trasporto stradale e per l'Intermodalità	Interventi per il completamento della rete nazionale degli interporti con particolare riferimento al Mezzogiorno	Euro 1.690.769,35	21 DICEMBRE 2020

<b>Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - Direzione Generale per il Trasporto stradale e per l'Intermodalità</b>	Interventi per il completamento della rete nazionale degli interporti con particolare riferimento al Mezzogiorno	Euro 1.000.000,00	2 AGOSTO 2023
<b>Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - Direzione Generale per il Trasporto stradale e per l'Intermodalità</b>	Interventi per la digitalizzazione degli interporti	Euro 609.749,00	17 SETTEMBRE 2024

La Relazione sulla gestione contiene la situazione degli interventi avviati dalla società e parzialmente finanziati con i contributi a fondo perduto sopra riportati.

La società non ha ricevuto incarichi pubblici retribuiti.

La società ha sottoscritto con la Regione Piemonte una convenzione per la realizzazione di una rotatoria nel perimetro dell'interporto su aree destinate alla viabilità interportuale per un importo complessivo di Euro 713.000, alla data del 31/12/2022 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 per un importo complessivo di Euro 197.672,20 iva compresa; i lavori sono terminati a dicembre 2024 e la relativa fattura è stata emessa nel mese di maggio 2025.

## **Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite**

Il progetto di bilancio al 31 dicembre 2024 che viene presentato all'esame e all'approvazione dell'assemblea dei soci si chiude con una perdita di Euro 261.531 (importo senza arrotondamenti Euro 261.530,75) che si propone di coprire per pari importo con gli utili esercizi precedenti rinviati a nuovo.

L'Assemblea sarà altresì chiamata a deliberare in ordine allo svincolo della riserva di utili indisponibili a seguito vendita di tutti i titoli per i quali era stata costituita dell'importo di Euro 64.432,44 il cui importo sarà nuovamente trasferito alla Voce "Utili esercizi precedenti rinviati a nuovo".

### **Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati**

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

## **Nota integrativa, parte finale**

Si ricorda che, nella seduta del 31 marzo 2025, 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) , 27 MAGGIO 2025

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Ing. Giovanni Battista Quirico

