

S.I.TO S.p.A.

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2025

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**

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

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Società S.I.TO S.p.A. (la Società) costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2025, 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 2025, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

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.

Altri aspetti

Il bilancio d'esercizio della Società S.I.TO S.p.A. per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, è stato sottoposto a revisione contabile da parte di altro revisore che, in data 13 giugno 2025, ha espresso un giudizio senza rilievi su tale bilancio.

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

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

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

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

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

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

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

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

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

Gli amministratori della S.I.TO S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della S.I.TO S.p.A. al 31 dicembre 2025, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

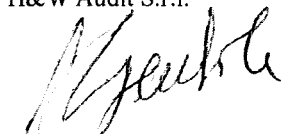
Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della S.I.TO S.p.A. al 31 dicembre 2025 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della S.I.TO S.p.A. al 31 dicembre 2025 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

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

Torino, 12 giugno 2026

H&W Audit S.r.l.



Annunziata Gentile
(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 31/12/2025*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 31/12/2025 sottoposto al Vostro esame.*

Premessa

Signori Soci, nella Nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31/12/2025; nel presente documento, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 del Codice Civile, Vi 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 499.174, al netto di ammortamenti e svalutazioni per Euro 2.391.867 e delle imposte di competenza per Euro (14.884).

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 2025:

ATTIVITA' DI COMPLETAMENTO DELLE STRUTTURE INTERPORTUALI

Come già riportato nelle precedenti relazioni di accompagnamento ai bilanci annuali il Consiglio di Amministrazione alla data della stesura della presente relazione 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 approvato dall'Assemblea dei Soci del 15 maggio 2023; 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.

Il Consiglio di Amministrazione nel corso dell'esercizio 2025 ha:

- proseguito nella sua attività attuando gli investimenti previsti nel Piano che riguardano la modernizzazione e informatizzazione delle attività di gestione del terminal ferroviario, che saranno meglio dettagliati nel corso della presente relazione di accompagnamento al bilancio;
- ha costituito il gruppo di lavoro tecnico, previsto nel protocollo di intesa sottoscritto dai 5 Comuni compresi nel territorio di SITO oltre che dalla Regione Piemonte, CAAT e Città Metropolitana , incaricato di esaminare e predisporre, con l'ausilio di professionisti qualificati incaricati da SITO gli atti tecnico-amministrativi necessari a

ridefinire ed aggiornare la strumentazione urbanistica dell'interporto, attività che risulta praticamente conclusa alla data della stesura della presente relazione con la predisposizione del Master-Plan seppur ancora in bozza da sottoporre all'esame per la definitiva approvazione da parte di tutti i soggetti interessati designati degli Enti di cui sopra come previsto allo stesso protocollo d'intesa .

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 state realizzate nei primi mesi dell'anno 2025, a seguito autorizzazione ministeriale, le opere aggiuntive finanziate con i ribassi conseguiti in sede di gara. Sono state completate le procedure di collaudo entro il 30 giugno 2025.

Il quadro di spesa complessivo di tale investimento ammonta ad Euro 4.445.368 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 2.754.599.

Alla data del 31 dicembre 2025 l'importo del contributo a fondo perduto spettante alla società di Euro 1.690.769 è stato interamente incassato.

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. Di tali mezzi la società ha acquistato nell'esercizio 2025 le n.3 reach stacker per un importo complessivo di Euro 1.751.839, il contributo a fondo perduto MIT per l'acquisto di tali mezzi ammonta ad Euro 841.350 interamente incassato nell'anno 2025.

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 portale previste nel piano di investimenti, il Ministero nel mese di maggio 2025 ha comunicato che non era possibile ottenere una proroga in quanto erano 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 terminati alla fine dell’esercizio 2025, restano da effettuare ancora i lavori finanziati con i ribassi d’asta per i quali è giunta nei primi mesi del 2026 l’autorizzazione dal Ministero; la fine lavori e relativo collaudo è prevista per il 30 maggio 2026. 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.

Alla data della stesura del presente bilancio l’avanzamento lavori ammonta ad Euro 1.668.206 con un contributo a fondo perduto presunto da incassare di Euro 809,213,95.

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.

Il progetto è gestito dalla UIR e nel corso dell'esercizio 2025, sono state avviate tutte le attività necessarie per realizzare gli investimenti previsti.

La data di ultimazione dell'intervento è prevista per il 30/05/2026.

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 strettamente correlata allo sviluppo del Piano Industriale.

Per quanto concerne il rimborso del congruo prezzo alla Regione Piemonte sulle aree acquisite direttamente da S.I.TO in adempimento a quanto previsto dalle leggi regionali che regolano l'Interporto dell'importo complessivo di Euro 12.953.321 la Regione Piemonte con Determinazione Dirigenziale n.1147/A1102A/2025 del 21 novembre 2025 ha approvato un piano di rateazione del debito in attuazione degli indirizzi stabiliti con D.G.R. n.17-1781/2025/XII del 3 novembre 2025. Nella medesima

determinazione la Regione Piemonte ha quantificato gli interessi maturati nel predetto debito di Euro 2.188.485,47. In data 30 dicembre 2025 la S.I.TO ha inviato alla Regione Piemonte alcune osservazioni e richieste di rettifica del piano di rientro del debito contenuto nella D.G.R. 3 novembre 2025 n.17-1781/2025/XII e successivamente, a seguito di una nuova interlocuzione tra la SITO spa e con la medesima Regione Piemonte, è emersa la possibilità di adottare un nuovo percorso di rimborso del debito in 10 rate annuali di cui tre entro l'esercizio 2026 ed il residuo in 7 rate annuali, con corresponsione degli interessi calcolati secondo con una articolazione diversa da quanto previsto dalla richiamata D.G.R. n.17-1781/2025/XII del 3 novembre 2025. Il Consiglio di Amministrazione, in base al disposto dell'art.16 dello Statuto Sociale, ha deliberato di sottoporre all'Assemblea dei Soci l'approvazione della preventiva autorizzazione per l'approvazione del Piano di Rimborso del debito di complessivi Euro 12.953.321 ai sensi dell'art. 5 della Legge Regionale n. 8 del 18 marzo 1982 e smi, secondo la nuova articolazione.

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 2026 con l'intento di redigere una nuova convenzione dopo la sottoscrizione del protocollo di intesa riguardante l'adeguamento della strumentazione urbanistica dell'interporto.

Parallelamente all'attività di elaborazione del Master Plan descritto in precedenza è stato istituito presso la SITO un gruppo di lavoro per la definizione della nuova convenzione. I lavori sono iniziati nel novembre dell'anno 2025 e la definizione della nuova convenzione si presume possa avvenire entro il 2026.

ATTIVITA' COMMERCIALE

La locazione di magazzini per la logistica, principale attività societaria, nell'esercizio 2025 ha evidenziato un lieve incremento 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 2025 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 incremento del 2,00% rispetto all'esercizio precedente dovuto sostanzialmente all'aggiornamento Istat dei canoni di locazione; purtroppo perdura la mancata locazione di un magazzino della superficie di circa 10.000 mq. per tutto l'esercizio 2025, si tratta infatti di una superficie importante destinata ad importanti e qualificati operatori del trasporto e della logistica; una porzione di tale magazzino è stata locata nel mese di febbraio 2026.

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 233.921.

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

Alla data di chiusura dell'esercizio la società non dispone di affidamenti bancari.

La situazione debitoria complessiva della Società subisce un decremento di Euro 797.112 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	31/12/2025	%	31/12/2024	%	VARIAZ.	VARIAZ %
Ricavi netti di esercizio (Fatturato)	6.409.898	100,00	6.839.900	100,00	-430.002	-6,28
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.
VALORE EFFETTIVO DELLA PRODUZIONE	6.409.898	100,00	6.839.900	100,00	-430.002	-6,28
Rimanenze iniziali	0	0,00	0	0,00	0	N.C.
Acquisti	6.496	0,10	172.602	2,52	-166.106	-96,23
Rimanenze finali	0	0,00	0	0,00	0	N.C.
CONSUMI DI MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE E DI CONSUMO	6.496	0,10	172.602	2,52	-166.106	-96,23

Costi commerciali	82.311	1,28	17.097	0,24	65.214	381,43
Costi amministrativi	1.273.995	19,87	1.329.807	19,44	-55.812	-4,19
Costi generali	2.858.853	44,60	3.083.268	45,07	-224.415	-7,27
SPESE PER SERVIZI	4.215.159	65,76	4.430.172	64,76	-215.013	-4,85
VALORE AGGIUNTO (DA GESTIONE CARATTERISTICA)	2.188.243	34,13	2.237.126	32,70	-48.883	-2,18
Ricavi e proventi extragestione caratteristica	351.891	5,48	473.975	6,92	-122.084	-25,75
Costi e oneri extragestione caratteristica	67.962	1,06	3.554	0,05	64.408	1812,26
VALORE AGGIUNTO LORDO GLOBALE	2.472.172	38,56	2.707.547	39,58	-235.375	-8,69
Ammortamento delle immobilizzazioni	2.315.558	36,12	2.315.494	33,85	64	0,00
VALORE AGGIUNTO NETTO GLOBALE	156.614	2,44	392.053	5,73	-235.439	-60,05

Tale valore aggiunto viene così distribuito in base ai percettori:

PERCETTORI (stakeholders)	TIPOLOGIA DI REMUNERAZIONE	31/12/2025	%	31/12/2024	%	VARIAZ.	VARIAZ %
DIPENDENTI	Salari e stipendi , oneri sociali	640.837	409,18	650.400	165,89	-9.563	-1,47
	Quota annua TFR - IFR	28.269	18,05	30.026	7,65	-1.757	-5,85
STATO	Imposte	-14.884	-9,50	-28.602	-7,29	13.718	-47,96
TERZI FINANZIATORI	Oneri finanziari	1.566	0,99	1.760	0,44	-194	-11,02
SOCI E AZIONISTI	Utili	-499.174	-318,72	-261.531	-66,70	-237.643	90,86
VALORE AGGIUNTO DISTRIBUITO		156.614	100,00	392.053	100,00	-235.439	-60,05

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	31/12/2025	%	31/12/2024	%	VARIAZ.	VARIAZ. %
Disponibilità liquide	7.879.059	9,24	8.112.980	9,55	-233.921	-2,88
Titoli di stato e attività finanziarie facilmente liquidabili	0	0,00	0	0,00	0	N.C.
LIQUIDITA' IMMEDIATE	7.879.059	9,24	8.112.980	9,55	-233.921	-2,88

Crediti commerciali scadenti entro l'esercizio successivo	898.342	1,05	528.644	0,62	369.698	69,93
Crediti finanziari scadenti entro esercizio successivo	536.814	0,62	536.814	0,63	0	0,00
Crediti diversi scadenti entro esercizio successivo	1.330.538	1,56	1.209.393	1,42	121.145	10,01
Partecipazioni non immobilizzate liquidabili entro esercizio successivo	0	0,00	0	0,00	0	N.C.
Ratei e risconti attivi entro esercizio successivo	180.499	0,21	234.681	0,27	-54.182	-23,08
LIQUIDITA' DIFFERITE	2.946.193	3,45	2.509.532	2,95	436.661	17,40
Rimanenze	9.917.534	11,63	9.917.534	11,68	0	0,00
MAGAZZINO	9.917.534	11,63	9.917.534	11,68	0	0,00
ATTIVITA' A BREVE	20.742.786	24,33	20.540.046	24,19	202.740	0,98
Immobilizzazioni materiali	63.459.367	74,46	62.832.043	74,00	627.324	0,99
Immobilizzazioni immateriali	575.965	0,67	863.947	1,01	-287.982	-33,33
Immobilizzazioni finanziarie	211.250	0,24	217.181	0,25	-5.931	-2,73
Crediti scadenti oltre l'esercizio successivo	234.688	0,27	450.634	0,53	-215.946	-47,92
ATTIVITA' IMMOBILIZZATE	64.481.270	75,66	64.363.805	75,80	117.465	0,18
TOTALE ATTIVO	85.224.056	100,00	84.903.851	100,00	320.205	0,37
Debiti finanziari scadenti entro l'esercizio successivo	39.135	0,04	0	0,00	39.135	N.C.
Debiti commerciali scadenti entro l'esercizio successivo	4.901.814	5,75	5.780.795	6,80	-878.981	-15,20
Debiti diversi scadenti entro l'esercizio successivo	185.367	0,21	142.633	0,16	42.734	29,96
Ratei e risconti passivi entro l'esercizio successivo	617.559	0,72	465.544	0,54	152.015	32,65
PASSIVITA' A BREVE	5.743.875	6,73	6.388.972	7,52	-645.097	-10,09
Fondo TFR e fondi indennità di fine rapporto	351.473	0,41	359.364	0,42	-7.891	-2,19
Fondi per rischi e oneri	1.132.199	1,32	1.069.308	1,25	62.891	5,88
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	10,63	9.067.325	10,67	0	0,00
Debiti diversi scadenti oltre l'esercizio successivo	0	0,00	0	0,00	0	N.C.
Ratei e risconti passivi oltre l'esercizio successivo	8.455.030	9,92	7.045.556	8,29	1.409.474	20,00
PASSIVITA' A MEDIO/LUNGO TERMINE	19.006.027	22,30	17.541.553	20,66	1.464.474	8,34
Capitale Sociale	5.170.000	6,06	5.170.000	6,08	0	0,00
Riserve	54.990.545	64,52	54.990.543	64,76	2	0,00
Utili/perdite portati a nuovo	812.783	0,95	1.074.314	1,26	-261.531	-24,34
Risultato di bilancio	-499.174	-0,58	-261.531	-0,30	-237.643	90,86
PATRIMONIO NETTO	60.474.154	70,95	60.973.326	71,81	-499.172	-0,81
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO.	85.224.056	100,00	84.903.851	100,00	320.205	0,37

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	31/12/2025	31/12/2024	VARIAZIONE	VARIAZIONE %
ROE (%)	-0,81	-0,42	-0,39	92,85
ROI (%)	-0,69	-0,62	-0,07	11,29
ROS (%)	-8,94	-7,48	-1,46	19,51
Ebit	-595.248,02	-533.211,51	-62.036,51	11,63
Incidenza OF (%)	0,12	0,11	0,01	9,09

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 incrementato rispetto allo scorso esercizio.

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.

Indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

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

INDICE	31/12/2025	31/12/2024	VARIAZIONE	VARIAZIONE %
Indice di struttura secco	0,94	0,95	- 0,01	-1,05
Indice di struttura allargato	1,23	1,22	0,01	0,81
Indice di rigidità degli impieghi	0,75	0,75	0,00	0,00
Indice di indebitamento	2,44	2,54	-0,10	-3,93
Indice di disponibilità	3,61	3,21	0,40	12,46

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 rimane sostanzialmente invariato.

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 rimane invariato.

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 incremento.

Indicatori di risultato non finanziari

La presente sezione, coerentemente con il dettato del nuovo comma 2 dell'art. 2428

del codice civile, recentemente introdotto dal D.Lgs. n. 32/2007, accoglie gli indicatori non finanziari che contribuiscono ad una più chiara informazione sulla situazione aziendale.

I ricavi delle vendite e della produzione relativi all'esercizio 2025 derivano esclusivamente dai proventi immobiliari e dalla gestione delle strutture interportuali; rispetto all'esercizio precedente subiscono un incremento del 2,00% circa.

Nel corso dell'esercizio 2025 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 2026.

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 2025 non si sono verificati infortuni; nel biennio 2024-2025 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 per l'esercizio 2025 che il 30% del compenso del Presidente è legato agli obiettivi deliberati dalla Giunta Regionale con delibera n.32-661-2024/XII del 23/12/2024 ed in conformità con quanto previsto dall'art.19 c5 del D.Lgs. n.175/2016 e approvati dall'Assemblea stessa. Gli obiettivi deliberati per l'esercizio 2025 sono stati raggiunti;
- 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	508.731
Altre immobilizzazioni	49.429
Immobilizzazioni materiali in corso	1.735.861
TOTALE INVESTIMENTI	2.294.021

Per quanto riguarda gli investimenti iscritti alla voce terreni e fabbricati trattasi di investimenti effettuati 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 sono riguardano gli avanzamenti lavori degli investimenti di ammodernamento del terminal ferroviario e della sua informatizzazione 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 2025 la controllante ha erogato servizi alla Società per complessivi Euro 10.988.

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 commerciali e finanziari	crediti commerciali	prestazioni di servizi	costi per servizi acquisto im.
SITO LOGISTICA S.c.p.A.				
(società collegata)				
ammontare debiti al 31/12/2025	39.423			
ammontare crediti al 31/12/2025		169.496		
ricavi esercizio per prestazioni da convenzione			178.100	
ricavi esercizio per rimborsi spese utiliz.strutture			84.431	
ricavi esercizio per rimborso tasa registro contr.			1.035	
ricavi esercizio per affitti attivi			206.101	
costi per servizi resi alla S.I.TO.				3.618
FINPIEMONTE PARTECIPAZIONI S.P.A.				
ammontare crediti al 31/12/2025				
ammontare debiti al 31/12/2025				
costi per servizi resi alla nostra società				10.988
REGIONE PIEMONTE				
ammontare debiti al 31/12/2025 entro 12 mesi	3.885.996			
ammontare debiti al 31/12/2025 oltre 12 mesi	9.067.325			
ammontare crediti al 31/12/2025 entro 12 mesi		536.814		

Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti

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

Evoluzione prevedibile della gestione

Per quanto riguarda la prevedibile evoluzione della gestione nell'esercizio 2026, la Società prosegue:

- nella gestione del patrimonio immobiliare i cui proventi dovrebbero subire un lieve incremento dovuto alla locazione parziale a partire dal mese di febbraio 2026 del

magazzino della superficie di mq. 10.000 circa;

- con il completamento degli investimenti previsti nei progetti ammessi a finanziamento con contributi a fondo perduto già descritti nella prima parte della presente relazione;
- con la definizione del Master-Plan relativo all'aggiornamento della strumentazione urbanistica dell'interporto e relativa trasmissione ai Comuni per gli adempimenti di competenza;
- con la definizione della convenzione con i Comuni per la gestione dei servizi comuni e relativa sottoscrizione.

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 427.397 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 giugno 2025 con validità sino a dicembre 2025, attribuisce a S.I.TO un Rating Finanziario A - QUALITA' DEL CREDITO BUONA - e conferma anche per il 2025 l'assenza di situazioni di tensione finanziaria che possano compromettere la continuità aziendale ed i parametri relativi alla "Crisi di Impresa" non segnalano alcun fattore di rischio nel periodo considerato.

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 10 marzo 2026 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 2025 che viene presentato all'esame e all'approvazione dell'Assemblea dei Soci si chiude con una perdita di esercizio di Euro 499.174 (importo senza arrotondamento Euro 499,173,73).

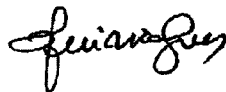
Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato, unitamente alla proposta di copertura della perdita di esercizio di Euro 499.174 (importo senza arrotondamenti Euro 499.173,73) con gli utili esercizi precedenti rinviati a nuovo per pari importo.

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

Orbassano, lì 26 maggio 2026

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Ing. Giovanni Battista Quirico



S.I.TO SPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2025

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

Stato patrimoniale

	31-12-2025	31-12-2024
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
7) altre	575.965	863.947
Totale immobilizzazioni immateriali	575.965	863.947
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	59.374.328	56.424.161
2) impianti e macchinario	522.730	580.385
3) attrezzature industriali e commerciali	11.339	16.790
4) altri beni	1.751.840	0
5) immobilizzazioni in corso e acconti	1.799.130	5.810.707
Totale immobilizzazioni materiali	63.459.367	62.832.043
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
b) imprese collegate	13.000	18.931
d-bis) altre imprese	196.924	196.924
Totale partecipazioni	209.924	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	211.250	217.181
Totale immobilizzazioni (B)	64.246.582	63.913.171
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
4) prodotti finiti e merci	9.917.534	9.917.534
Totale rimanenze	9.917.534	9.917.534
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	666.779	272.852
esigibili oltre l'esercizio successivo	227.974	443.920
Totale crediti verso clienti	894.753	716.772
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	169.496	83.272
Totale crediti verso imprese collegate	169.496	83.272
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	536.814	698.698
Totale crediti verso controllanti	536.814	698.698
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	214.989	213.566
Totale crediti tributari	214.989	213.566
5-ter) imposte anticipate	296.355	269.109
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	881.261	737.354
esigibili oltre l'esercizio successivo	6.714	6.714

Totale crediti verso altri	887.975	744.068
Totale crediti	3.000.382	2.725.485
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	7.878.956	8.112.812
3) danaro e valori in cassa	103	168
Totale disponibilità liquide	7.879.059	8.112.980
Totale attivo circolante (C)	20.796.975	20.755.999
D) Ratei e risconti	180.499	234.681
Totale attivo	85.224.056	84.903.851
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	15.687.645	15.687.643
Totale altre riserve	24.631.110	24.631.108
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	812.783	1.074.314
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(499.174)	(261.531)
Totale patrimonio netto	60.474.154	60.973.326
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	1.109.308	1.069.308
4) altri	22.891	0
Totale fondi per rischi ed oneri	1.132.199	1.069.308
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	351.473	359.364
D) Debiti		
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.015.530	1.894.799
Totale debiti verso fornitori	1.015.530	1.894.799
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	39.423	0
Totale debiti verso imprese collegate	39.423	0
11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.885.996	3.885.996
esigibili oltre l'esercizio successivo	9.067.325	9.067.325
Totale debiti verso controllanti	12.953.321	12.953.321
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	62.164	27.254
Totale debiti tributari	62.164	27.254
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	32.160	34.253
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	32.160	34.253
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	91.043	81.126
Totale altri debiti	91.043	81.126
Totale debiti	14.193.641	14.990.753
E) Ratei e risconti	9.072.589	7.511.100
Totale passivo	85.224.056	84.903.851

Conto economico

	31-12-2025	31-12-2024
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.172.428	4.086.765
5) altri ricavi e proventi		
altri	2.438.648	2.978.717
Totale altri ricavi e proventi	2.438.648	2.978.717
Totale valore della produzione	6.611.076	7.065.482
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	7.645	173.529
7) per servizi	3.132.108	3.325.118
8) per godimento di beni di terzi	39.405	41.736
9) per il personale		
a) salari e stipendi	481.250	489.782
b) oneri sociali	146.867	149.238
c) trattamento di fine rapporto	28.269	30.026
d) trattamento di quiescenza e simili	12.720	11.380
Totale costi per il personale	669.106	680.426
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	287.982	287.982
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.026.427	2.026.585
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	77.458	5.750
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.391.867	2.320.317
14) oneri diversi di gestione	966.193	1.057.568
Totale costi della produzione	7.206.324	7.598.694
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(595.248)	(533.212)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	19.656
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	150.713	228.737
Totale proventi diversi dai precedenti	150.713	228.737
Totale altri proventi finanziari	150.713	248.393
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	1.566	5.314
Totale interessi e altri oneri finanziari	1.566	5.314
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	149.147	243.079
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	67.957	0
Totale svalutazioni	67.957	0
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(67.957)	0
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(514.058)	(290.133)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	12.362	8.393
imposte differite e anticipate	(27.246)	(36.995)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	(14.884)	(28.602)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(499.174)	(261.531)

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2025	31-12-2024
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(499.174)	(261.531)
Imposte sul reddito	(14.884)	(28.602)
Interessi passivi/(attivi)	(149.147)	(226.977)
(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	(663.205)	(533.212)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	26.968	29.035
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.314.409	2.314.567
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	67.957	-
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	2.409.334	2.343.602
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.746.129	1.810.390
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(168.918)	41.139
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(930.700)	(202.184)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	54.182	(122.091)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	1.561.489	410.861
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(102.159)	(293.862)
Totale variazioni del capitale circolante netto	413.894	(166.137)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	2.160.023	1.644.253
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	149.147	226.977
(Imposte sul reddito pagate)	159.538	(100.294)
(Utilizzo dei fondi)	(25.989)	(149.788)
Totale altre rettifiche	282.696	(23.105)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	2.442.719	1.621.148
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(2.653.751)	(2.958.066)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(62.026)	(3.554)
Attività finanziarie non immobilizzate		
Disinvestimenti	-	819.656
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(2.715.777)	(2.141.964)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Accensione finanziamenti	39.135	-
Mezzi propri		
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	2	5
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	39.137	5
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(233.921)	(520.811)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	8.112.812	8.633.490
Danaro e valori in cassa	168	301

Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	8.112.980	8.633.791
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	7.878.956	8.112.812
Danaro e valori in cassa	103	168
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	7.879.059	8.112.980

Informazioni in calce al rendiconto finanziario

Per completezza di informazione si rileva che la società non presenta disponibilità liquide non liberamente disponibili.

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2025

Nota integrativa, parte iniziale

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

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

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

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

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

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

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

Principi di redazione

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

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

Struttura e contenuto del bilancio

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

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

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

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

Cambiamenti di principi contabili

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

Correzione di errori rilevanti

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

Problematiche di comparabilità e di adattamento

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

Criteri di valutazione applicati

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

Immobilizzazioni immateriali

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

- è dimostrata la loro utilità futura;
- esiste una correlazione oggettiva con i relativi benefici futuri di cui godrà la società;

- è stimabile con ragionevole certezza la loro recuperabilità che è stata determinata tenendo conto del principio della prudenza.

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

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

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

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

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

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

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

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

Immobilizzazioni materiali

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

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

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

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

Piazzali e sedimi binari per raccordi ferroviari	1,00%
Manufatti su beni in proprietà superficiaria e di terzi (durata del diritto di superficie sei anni dal 2022)	16,67%
Opere ferroviarie	5,00%
Impianti generici	10,00%
Impianti frigoriferi	15,00%
Impianti antincendio	15,00%
Impianti depurazione scarichi	15,00%
Impianti elettrici	10,00%
Impianti di segnalamento ferroviario	25,00%
Impianti specifici	25,00%
Attrezzatura varia	15,00%
Mezzi mobili - gru reach stacker	non in funzione
Automezzi	25,00%
Macchine ufficio elettroniche	20,00%
Mobili e arredi ufficio	12,00%

Le valutazioni effettuate trovano il loro limite massimo nel valore d'uso, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.

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

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

I beni materiali possono essere rivalutati solo nei casi in cui la legge lo preveda o lo consenta. I criteri seguiti per procedere alla rivalutazione, le metodologie adottate per la sua applicazione ed i limiti entro cui la rivalutazione viene effettuata sono conformi a quanto stabilito dalla relativa legge. Il limite massimo della rivalutazione è fissato nei valori attribuibili ai beni con riferimento alla loro consistenza, alla loro capacità produttiva, all'effettiva possibilità economica di utilizzazione nell'impresa, nonché ai valori correnti e alle quotazioni rilevate in mercati regolamentari italiani.

Nel bilancio in cui viene eseguita la rivalutazione, gli ammortamenti sono calcolati sui valori non rivalutati, in quanto la rivalutazione è ritenuta un'operazione successiva e pertanto l'ammortamento di tali maggiori valori è effettuato a partire dall'esercizio successivo alla loro iscrizione.

In base al disposto della Legge 160 del 27/12/2019 (cd. "Legge di Bilancio 2020") che ha riaperto i termini per la rivalutazione dei beni di impresa risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2018 nel bilancio al 31 dicembre 2019 sono stati rivalutati i beni immobili di proprietà aziendale costituiti da fabbricati ad uso industriale e relative pertinenze definite dalla normativa "Aree fabbricate".

Ai fine della rivalutazione è stata utilizzata la tecnica contabile di riduzione del fondo di ammortamento e di incremento del valore del bene, nel caso in cui il fondo non risultasse sufficientemente capiente, secondo quanto previsto dalla circolare n.22/E dell'Agenzia delle Entrate del 6 maggio 2009. Tale tecnica determina un allungamento del periodo di ammortamento.

I valori dei beni iscritti a bilancio e in inventario a seguito della rivalutazione non sono superiori ai valori effettivamente attribuibili ai beni con riguardo alla loro consistenza, alla loro capacità produttiva, all'effettiva possibilità di economica utilizzazione dell'impresa, nonché ai valori correnti degli immobili in base alle quotazioni di mercato.

Leasing

La società non ha in essere operazioni di locazione finanziaria.

Immobilizzazioni finanziarie ed attività finanziarie immobilizzate.**Partecipazioni**

Rappresentano investimenti di capitale in altre imprese e consistono in partecipazioni in imprese collegate, così come definite dall'art.2359 del Codice Civile, nonché da partecipazioni in altre imprese.

Le partecipazioni destinate ad una permanenza durevole nel portafoglio della società sono iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie. Tali voci sono iscritte al costo di acquisto o di costituzione, comprensivo dei costi accessori.

Qualora si riscontri una perdita durevole di valore le partecipazioni vengono corrispondentemente svalutate. Nel momento in cui, in uno o più esercizi successivi, vengono meno le cause che hanno determinato la svalutazione il valore viene totalmente o parzialmente ripristinato fino alla concorrenza, al massimo, del valore originario.

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

Crediti

I crediti sono classificati nell'attivo immobilizzato ovvero nell'attivo circolante sulla base della destinazione /origine degli stessi rispetto all'attività ordinaria e sono iscritti al presunto valore di realizzo.

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria.

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

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

Crediti tributari e attività per imposte anticipate

La voce crediti tributari accoglie gli importi certi e determinati derivanti da crediti per i quali sia sorto un diritto di realizzo tramite rimborso o compensazione.

Sono iscritti, in ossequio al dettato del principio contabile OIC n.25, attività a fronte di imposte anticipate su costi che si renderanno deducibili dal reddito imponibile in esercizi futuri. La loro determinazione avviene applicando le aliquote in vigore al momento in cui si ritiene che tali differenze si riverseranno.

Titoli

I titoli che non rappresentano un investimento durevole sono rilevati nell'attivo circolante.

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 esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni immateriali.

	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio		
Costo	1.727.893	1.727.893
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	863.946	863.946
Valore di bilancio	863.947	863.947
Variazioni nell'esercizio		
Ammortamento dell'esercizio	287.982	287.982
Totale variazioni	(287.982)	(287.982)
Valore di fine esercizio		
Costo	1.727.893	1.727.893
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.151.928	1.151.928
Valore di bilancio	575.965	575.965

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

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	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	87.313.365	3.114.256	363.062	-	5.810.707	96.601.390
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	30.889.204	2.533.871	346.272	-	-	33.769.347
Valore di bilancio	56.424.161	580.385	16.790	0	5.810.707	62.832.043
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	508.731	33.449	-	15.980	1.735.861	2.294.021
Riclassifiche (del valore di bilancio)	4.367.437	-	-	1.735.861	(5.747.438)	355.860
Ammortamento dell'esercizio	1.929.871	91.104	5.451	1	-	2.026.427
Altre variazioni	3.870	-	-	-	-	3.870
Totale variazioni	2.950.167	(57.655)	(5.451)	1.751.840	(4.011.577)	627.324
Valore di fine esercizio						
Costo	92.189.533	3.147.706	363.062	1.751.840	1.799.130	99.251.271
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	32.815.205	2.624.976	351.723	-	-	35.791.904
Valore di bilancio	59.374.328	522.730	11.339	1.751.840	1.799.130	63.459.367

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 l'esecuzione dei lavori e per l'acquisto delle forniture per la digitalizzazione del terminal ferroviario.

Rivalutazioni e svalutazioni effettuate nell'esercizio

Non sono state operate rivalutazioni

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

Commento conclusivo: immobilizzazioni materiali

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

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

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

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

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

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

Operazioni di locazione finanziaria

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

Immobilizzazioni finanziarie

Di seguito vengono dettagliate le immobilizzazioni finanziarie

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Partecipazioni in imprese collegate	18.931	5.931	13.000
Partecipazioni in altre imprese	196.924		196.924
Crediti verso altri esigibili oltre l'esercizio successivo	1.326		1.326
Totale immobilizzazioni finanziarie	217.181	5.931	211.250

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

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

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

	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	18.931	200.862	219.793
Svalutazioni	-	3.938	3.938
Valore di bilancio	18.931	196.924	215.855
Variazioni nell'esercizio			
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	5.931	-	5.931
Totale variazioni	(5.931)	-	(5.931)
Valore di fine esercizio			
Costo	13.000	200.862	213.862
Svalutazioni	-	3.938	3.938
Valore di bilancio	13.000	196.924	209.924

Rispetto all'esercizio precedente la voce partecipazioni verso società collegate subisce un decremento di Euro 18.931 a seguito azzeramento dell'intero valore della partecipazioni per perdite conseguite al 31/12/2025 ed un incremento di Euro 13.000 per ricostituzione del capitale sociale il cui versamento è stato effettuato in data 15 maggio 2026.

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 ad eccezioni che per la partecipazione nella società collegata SITO LOGISTICA.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Qui di seguito sono dettagliati i movimenti dei crediti immobilizzati.

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	1.326	1.326	1.326
Totale crediti immobilizzati	1.326	1.326	1.326

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

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

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

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
S.I.TO LOGISTICA S. c.p.A	TORINO	07739430010	50.000	(165.752)	(100.518)	13.000	26,00%	13.000

I dati relativi al patrimonio netto ed al risultato d'esercizio dell'impresa collegata si riferiscono all' esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2025, approvato dall'Assemblea dei Soci del 19 maggio 2026, in sede di assemblea i Soci ai sensi di legge hanno deliberato:

- di procedere al ripristino del capitale sociale minimo di legge di Euro 50.000 mediante versamento da effettuarsi in misura proporzionale alle azioni possedute da ciascun socio;
- di procedere alla copertura della perdita residua al 31/12/2025 di Euro 100.518 mediante versamento da effettuarsi in misura proporzionale alle azioni possedute da ciascun socio;
- di procedere alla copertura delle perdite emergenti alla data del 31 marzo 2026 dell'importo di Euro 88.043 mediante versamento in conto capitale a copertura perdite da effettuarsi in misura proporzionale alle azioni possedute da ciascun socio a titolo di riserva copertura perdite;
- di procedere al versamento in conto capitale di una ulteriore somma dell'importo di euro 62.000 da effettuarsi in misura proporzionale alle azioni possedute da ciascun socio entro la data del 30 giugno 2026 a titolo di riserva copertura perdite.

I primi versamenti di competenza della società S.I.TO sono stati effettuati prima dell'assemblea e precisamente in data 15 maggio 2026.

La copertura della perdita della società collegata ed il conseguente ripristino del capitale sociale, essendo tutti fatti noti alla stesura del presente bilancio sono stati così iscritti.

- l'azzeramento del valore a bilancio della partecipazione di Euro 18.931 ed i versamenti a copertura perdite esercizio 2025 e esercizio 2026 alla voce D19 -a) svalutazioni di partecipazioni del conto economico.

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	152.366	34.827.955	169.910	170.102
Totale da bilancio		0,49%	170.102	34.350.764	152.366	34.827.955	169.910	170.102

I dati relativi al patrimonio netto ed al risultato d'esercizio dell'impresa si riferiscono all'esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2025 approvato dall'assemblea dei Soci del 20 maggio 2026.

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
---------------	--------------	---------	--------------------------------------	-----------------------	---------------------------------------	-----------------------	---	------------------------

digITalog S.p.A. in liquidazione - Roma -Via Po n.12	ROMA	2,452%	28.000	1.142.000	(273.923)	1.436.845	35.231	28.000
Fondo svalutazione partecipazione								(3.939)
Totale da bilancio		2,452%	28.000	1.142.000	(273.923)	1.436.845	35.231	24.061

I dati relativi al patrimonio netto ed al risultato d'esercizio dell'impresa si riferiscono all' esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2025 approvato dall'Assemblea dei Soci del 11 maggio 2026

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

Denominazione	Sede impresa	% poss.	Capitale sociale Euro	Patrimonio netto Euro	Utile/perdita dell'esercizio Euro	quota patrimonio netto corrispondente alla quota di possessione Euro	Valore in bilancio Euro
BENE BANCA CREDITO COOPERATIVO DI BENE VAGIENNA Bene Vagienna - Piazza Botero n.7	BENE VAGIENNA	0,0118%	22.855-853	83.616.619	10.114-910	11.022	2.760
Totale da bilancio		0,0118%	22.855.853	83.616.619	10.114.910	11.022	2.760

I dati relativi al patrimonio netto ed al risultato d'esercizio dell'impresa si riferiscono all' esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2025 approvato dall'Assemblea dei Soci del 18 maggio 2026.

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
Totale	1.326	1.326

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

Commento conclusivo immobilizzazioni

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

- la società ha ricevuto dal Ministero dei Trasporti e delle infrastrutture l'assegnazione:

- di un contributo a fondo perduto per l'ammodernamento del terminal intermodale dell'importo complessivo di Euro 1.000,000 su in investimento ammesso a finanziamento di Euro 2.151.897,11. I lavori sono iniziati nel 2024; l'ammontare dell'avanzamento lavori al 31 dicembre 2025 è stato iscritto alla voce "Immobilizzazioni in corso". Alla data del 31/12/2025 la società SITO deve incassare dal Ministero una rata di contributo pari ad Euro 809.213,95 che è stata contabilizzata alla Voce "Crediti vs. Ministero per contributi";
- di un contributo a fondo perduto per la digitalizzazione del terminal ferroviario di Euro 609.749,00 a fronte di un progetto ammesso a finanziamento di Euro 1.219.496,00: I lavori sono iniziati nel 2025 e termineranno nel 2026; l'ammontare dell'avanzamento lavori al 31 dicembre 2025 è stato iscritto alla voce "Immobilizzazioni in corso" . Non è stato iscritto a bilancio il credito verso il Ministero per contributi a fondo perduto in quanto la relativa rendicontazione dovrà essere presentata a fine lavori.

Attivo circolante

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

Rimanenze

Qui di seguito sono riportate le variazioni delle rimanenze.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti finiti e merci	9.917.534	-	9.917.534
Totale rimanenze	9.917.534	0	9.917.534

Le rimanenze sono costituite da terreni da commercializzare.

Nessuna variazione rispetto allo scorso esercizio.

Il metodo di valorizzazione è già stato descritto nei criteri di valutazione e non è variato rispetto a quello adottato nel precedente esercizio.

Il valore dei terreni comprende anche la quota di conguaglio relativo alle aree acquistate direttamente da S.I.TO da corrispondere alla Regione Piemonte in base alle Leggi Regionali vigenti.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

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

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	716.772	177.981	894.753	666.779	227.974
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	83.272	86.224	169.496	169.496	-

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	698.698	(161.884)	536.814	536.814	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	213.566	1.423	214.989	214.989	-
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	269.109	27.246	296.355		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	744.068	143.907	887.975	881.261	6.714
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	2.725.485	274.897	3.000.382	2.469.339	234.688

Gli importi iscritti a bilancio sono così ripartiti in base alle scadenze; i crediti di durata superiore a cinque anni di Euro 113.987 si riferiscono ai corrispettivi da incassare annualmente per la durata di anni 15 a partire dal 2018 per la concessione del diritto di superficie su alcune aree di proprietà della società.

La società si è avvalsa della facoltà prevista dagli OIC 15 di non applicare il criterio del costo ammortizzato e dell'attualizzazione per i crediti iscritti a bilancio, in quanto gli effetti di tale applicazione sono irrilevanti.

I crediti sono pertanto iscritti al presunto valore di realizzo.

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

Le imposte anticipate, stanziate a bilancio per Euro 296.355, sono generate da variazioni temporanee del reddito. Per un dettaglio delle movimentazioni degli esercizi precedenti e dell'esercizio in corso, si rimanda alla specifica sezione della presente nota integrativa dedicata al calcolo delle imposte.

I crediti tributari sono costituiti da crediti verso erario per:

- IRAP - Credito anno 2025 Euro 17.267 al netto dell'Irap dovuta per l'esercizio 2025 di Euro 12.362.
- IRES - Credito anno 2025 Euro 197.722

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	894.753	894.753
Crediti verso collegate iscritti nell'attivo circolante	169.496	169.496
Crediti verso controllanti iscritti nell'attivo circolante	536.814	536.814
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	214.989	214.989
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	296.355	296.355
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	887.975	887.975
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	3.000.382	3.000.382

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	714.750

Descrizione	Importo
Cambiali attive e altri documenti	235.106
Fatture da emettere	48.519
(Fondo svalutazione crediti)	-427.397
Crediti verso procedure concorsuali	95.801
Crediti documentati da fatture oltre 12 mesi	227.974
Totale calcolato	894.753

Incremento di Euro 177.981 rispetto all'esercizio precedente.

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

Descrizione	Fiscalmente rilevante	Fiscalmente eccedente	Totale
Saldo iniziale	5.750	344.261	350.011
Utilizzo fondo sval.crediti nell'eserc.	72	-	72
Accanton.fondo sval. crediti nell'eserc.	7.458	70.000	77.458
Totale calcolato	13.136	414.261	427.397

Il Fondo svalutazione crediti è stato utilizzato nel corso dell'esercizio a copertura di crediti inesigibili per Euro 72 ed incrementato di una quota a carico dell'esercizio di Euro 77.458 a copertura di crediti in contenzioso.

Il fondo si ritiene congruo.

Di seguito si fornisce un dettaglio dei crediti verso altri.

Descrizione	Importo
Fornitori c/anticipi	62.067
Crediti v.so Assicurazioni per sinistri da liquidare	9.980
Credito v.so Ministero Trasporti ed Infrastrutture per contributi	809.214
Crediti v.so diversi	6.714
Totale calcolato	887.975

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 2025.

Commento conclusivo: crediti

Non sono state effettuate nel corso dell'esercizio compensazioni di partite in deroga al principio generale ad eccezione della compensazione del Credito IRAP con l'imposta IRAP dovuta per l'esercizio 2026 - la relativa tabella viene riportata alla voce imposte della presente nota integrativa.

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	8.112.812	(233.856)	7.878.956
Denaro e altri valori in cassa	168	(65)	103
Totale disponibilità liquide	8.112.980	(233.921)	7.879.059

Non sussistono fondi liquidi vincolati.

Ratei e risconti attivi

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

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	179.854	(52.503)	127.351
Risconti attivi	54.827	(1.679)	53.148
Totale ratei e risconti attivi	234.681	(54.182)	180.499

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
Interessi attivi clienti	16.000
Rimborso spese gestione servizi interportuali	111.351
Totale calcolato	127.351

La voce "Risconti attivi" risulta così composta:

Descrizione	Importo
Assicurazioni	41.465
Buoni Pasto	1.111
Fidejussioni assicurative e bancarie	1.622
Servizi diversi	8.950
Totale calcolato	53.148

Oneri finanziari capitalizzati

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

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

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

Patrimonio netto

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

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

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

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	5.170.000	-	-		5.170.000
Riserve di rivalutazione	29.325.435	-	-		29.325.435
Riserva legale	1.034.000	-	-		1.034.000
Altre riserve					
Riserva straordinaria	8.943.465	-	-		8.943.465
Varie altre riserve	15.687.643	2	-		15.687.645
Totale altre riserve	24.631.108	2	-		24.631.110
Utili (perdite) portati a nuovo	1.074.314	-	261.531		812.783
Utile (perdita) dell'esercizio	(261.531)	261.531	-	(499.174)	(499.174)
Totale patrimonio netto	60.973.326	261.533	261.531	(499.174)	60.474.154

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Fondi riserve in sospensione di imposta	7.326.506
Riserve non distribuibili	7.950.530
Riserva da condono ex L. 27 dicembre 2002, n. 289	410.605
Totale	15.687.645

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 ha ritenuto 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 dalla Legge di bilancio 2026 che ha riaperto i termini previsti 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
Capitale	5.170.000	
Riserve di rivalutazione	29.325.435	A/B/C
Riserva legale	1.034.000	B
Altre riserve		
Riserva straordinaria	8.943.465	A/B/C
Varie altre riserve	15.687.645	A/B/C
Totale altre riserve	24.631.110	A/B/C
Utili portati a nuovo	812.783	A/B/C
Totale	60.973.328	

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazioni
Fondi riserve in sospensione d	7.326.506	A/B/C
Riserve non distribuibili	7.950.530	A/B
Riserva da condono ex L. 27 di	410.605	A/B/C
Totale	15.687.645	

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	1.069.308	0	1.069.308
Variazioni nell'esercizio			
Accantonamento nell'esercizio	40.000	22.891	62.891
Totale variazioni	40.000	22.891	62.891
Valore di fine esercizio	1.109.308	22.891	1.132.199

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 360.000 importo stanziato in quote annuali di Euro 40.000 a partire dall'esercizio 2017 - anno dell'accertamento - fino al 2025. 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" è relativa all'accantonamento a copertura della perdita della partecipata SITO LOGISTICA al 31 dicembre 2026 iscritta a fondo in quanto il versamento deliberato dall'assemblea dei Soci del 19 maggio 2026 per tale copertura dovrà essere effettuato entro il mese di giugno prossimo.

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	359.364
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	26.968
Utilizzo nell'esercizio	33.498
Altre variazioni	(1.361)
Totale variazioni	(7.891)
Valore di fine esercizio	351.473

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 12.720.

Debiti

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

Variazioni e scadenza dei debiti

Di seguito sono fornite le informazioni relative alle variazioni e alla scadenza dei debiti.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso fornitori	1.894.799	(879.269)	1.015.530	1.015.530	-	-
Debiti verso imprese collegate	0	39.423	39.423	39.423	-	-
Debiti verso controllanti	12.953.321	-	12.953.321	3.885.996	9.067.325	2.590.664
Debiti tributari	27.254	34.910	62.164	62.164	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	34.253	(2.093)	32.160	32.160	-	-
Altri debiti	81.126	9.917	91.043	91.043	-	-
Totale debiti	14.990.753	(797.112)	14.193.641	5.126.316	9.067.325	2.590.664

La voce “Debiti tributari” accoglie:

- il debito verso l'erario per saldo i.v.a. mese di dicembre 2025 per Euro 24.905
- il debiti verso l'erario per ritenute trattenute in qualità di sostituto di imposta per Euro 37.119.
- il debito verso l'erario per imposta di bollo 4' trimestre 2024 per Euro 76.
- il debito verso l'erario per imposta sostitutiva rivalutazione TFR per Euro 64.

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	275.129
Fatture da ricevere	740.401
Totale calcolato	1.015.530

Di seguito viene fornito un dettaglio degli altri debiti

Descrizione	Importo
Debiti verso amministratori o sindaci per emolumenti o altro	65.918
Clientsi saldo Avere	9.063
Altri debiti	16.062
Totale calcolato	91.043

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 di cui si è già dato conto nella Relazione sulla Gestione.

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	1.015.530	1.015.530
Debiti verso imprese collegate	39.423	39.423
Debiti verso imprese controllanti	12.953.321	12.953.321
Debiti tributari	62.164	62.164
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	32.160	32.160
Altri debiti	91.043	91.043
Debiti	14.193.641	14.193.641

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 non 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" nonché la sua variazione nell'esercizio.

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	81.911	44	81.955
Risconti passivi	7.429.189	1.561.445	8.990.634
Totale ratei e risconti passivi	7.511.100	1.561.489	9.072.589

L'importo oltre l'esercizio successivo ammonta ad Euro 8.182.731 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	72.147
Contributi INPS	1.258
Quote associative	3.225
Convenzioni diverse	5.098
Servizi diversi	125
Spese telefoniche	102
Totale calcolato	81.955

La voce “Risconti passivi” risulta così composta:

Descrizione	Importo
Canoni di locazione e rimborsi spese	253.396
Corrispettivo diritto di superficie entro 12 mesi	71.390
Corrispettivo diritto di superficie oltre 12 mesi	272.300
Contributi c/impianti entro 12 mesi	210.817
Contributi c/impianti oltre 12 mesi	8.182.731
Totale calcolato	8.990.634

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 31.12.24	Valore di bilancio al 31.12.24	Variazione
Fidejussioni rilasciate a favore di terzi .	318.724	149.724	-169.000
Fidejussioni ricevute	3.092.086	3.344.870	251.884
TOTALE DA BILANCIO	3.411.710	3.494.594	82.884

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	4.172.428
Totale	4.172.428

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

- i ricavi da proventi immobiliari subiscono un lieve incremento rispetto allo scorso esercizio di Euro 85.663 dovuto essenzialmente all'aggiornamento ISTAT dei contratti di locazione.

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	4.172.428
Totale	4.172.428

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 31/12/2024	Valore al 31/12/2025	Variazione
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.086.765	4.172.428	85.663
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	2.978.717	2.438.648	-540.069
Totale calcolato	7.065.482	6.611.076	-454.406

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 31/12/2024	Valore al 31/12/2025	Variazione
Fitti attivi (attività caratteristica)	3.984.479	4.069.912	85.433
Altri ricavi relativi alla gestione immobiliare	102.286	102.516	230
Totale calcolato	4.086.765	4.172.428	85.663

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

Descrizione	Valore al 31/12/2024	Valore al 31/12/2025	Variazione
Rimborsi spese	2.269.585	2.090.411	-179.174
Ricavi per appalti in concessione	161.884	-	-161.884
Ricavi diversi	60.199	40.267	-19.932
Sopravvenienze e insussistenze attive ordinarie	1.700	2.644	944
Indennità per perdita e danneggiamento beni	147.340	65.630	-81.710
Contributi in conto capitale	229.277	210.817	-18.460
Rettifiche di costi di esercizi precedenti	8.732	-	-8.732
Altri proventi straordinari	-	28.879	28.879
Utilizzo fondo rischi oneri	100.000	-	-100.000
Totale calcolato	2.978.717	2.438.648	-540.069

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 31/12/2024	Valore al 31/12/2025	Variazione
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	173.529	7.645	-165.884
Per servizi	3.325.118	3.132.108	-193.010
Per godimento di beni di terzi	41.736	39.405	-2.331
Per il personale	680.426	669.106	-11.320
Ammortamenti e svalutazioni	2.320.317	2.391.867	71.550
Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-	-
Accantonamenti per rischi	-	-	-
Altri accantonamenti	-	-	-
Oneri diversi di gestione	1.057.568	966.193	-91.375
Totale calcolato	7.598.694	7.206.324	-392.370

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

Descrizione	Valore al 31/12/2024	Valore al 31/12/2025	Variazione
Acquisti vari	4.456	27	-4.429
Cancelleria	4.824	5.223	399
Carburanti e lubrificanti per autovetture	1.438	1.246	-192
Beni di costo unitario non superiore a Euro 516,46	927	1.149	222
Lavori per appalti in concessione	161.884	-	-161.884

Descrizione	Valore al 31/12/2024	Valore al 31/12/2025	Variazione
Totale calcolato	173.529	7.645	-165.884

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

Descrizione	Valore al 31/12/2024	Valore al 31/12/2025	Variazione
Trasporti e spedizioni	376	374	-2
Lavorazioni esterne	1.293.976	1.278.892	-15.084
Energia elettrica	322.610	320.848	-1.762
Gas e riscaldamento	56.588	72.139	15.551
Acqua	577.679	344.029	-233.650
Spese telefonia fissa	20.012	18.953	-1.059
Spese telefonia mobile	4.275	7.882	3.607
Spese postali e di affrancatura	1.011	388	-623
Consulenze tecniche	57.433	63.109	5.676
Spese legali e altre consulenze professionali	119.791	140.040	20.249
Pubblicità e promozione	1.500	300	-1.200
Spese di rappresentanza	1.793	1.296	-497
Viaggi (ferrovia, aereo, auto ...)	7.184	2.883	-4.301
Manutenzione e riparazione su beni propri	371.547	389.831	18.284
Manutenzione e riparazione su beni di terzi	38.613	40.603	1.990
Contributi Co.Co.Co.	2.641	3.269	628
Compensi agli amministratori	40.600	42.200	1.600
Contributi INPS amministratori	184	420	236
Compenso Collegio Sindacale	16.000	16.000	-
Compenso Organismo di Vigilanza	18.650	18.758	108
Compenso società di revisione	5.340	4.800	-540
Rimborso spese Amministratori e Sindaci	1.561	1.583	22
Assicurazioni varie	75.215	92.864	17.649
Prestazioni di terzi	86.145	64.967	-21.178
Spese per servizi bancari	6.499	6.460	-39
Spese varie	1.437	2.460	1.023
Spese convenzioni diverse	64.206	64.881	675
Spese certificato prevenzione incendi	5.301	2.320	-2.981
Spese automezzi	3.434	4.143	709
Spese gestione programmi elaboratore	20.128	17.650	-2.478
Spese fidejussioni assicurative e bancarie	4.035	3.889	-146
Spese aggiornamento personale	300	65	-235
Spese visite mediche personale	284	798	514
Spese per buoni mensa dipendenti	15.075	14.695	-380
Altre spese di gestione	10.768	5.078	-5.690
Spese per pulizia	72.927	83.241	10.314
Totale calcolato	3.325.118	3.132.108	-193.010

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

Descrizione	Valore al 31/12/2024	Valore al 31/12/2025	Variazione
Noleggi	41.736	39.405	-2.331
Totale calcolato	41.736	39.405	-2.331

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

Descrizione	Valore al 31/12/2024	Valore al 31/12/2025	Variazione
Stipendi	489.782	481.250	-8.532
Contributi INPS	146.100	143.736	-2.364
Contributi INAIL	3.137	3.130	-7
Accantonamento fondo TFR	29.034	26.968	-2.066
Indennità TFR	991	1.301	310
Contributi a forme pensionistiche complementari	11.380	12.720	1.340
Totale calcolato	680.424	669.105	-11.319
arrotondamento	2	1	-
da bilancio	680.426	669.106	-

Rispetto all'esercizio precedente tale voce subisce in decremento per dimissioni di una unità per pensionamento.

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

Descrizione	Valore al 31/12/2024	Valore al 31/12/2025	Variazione
Ammortamento altre immobilizzazioni immateriali	287.982	287.982	-
Ammortamento terreni e fabbricati	1.925.916	1.929.871	3.955
Ammortamento impianti e macchinari	95.263	91.104	-4.159
Ammortamento attrezzature industriali e commerciali	5.406	5.451	45
Accantonamento al fondo svalutazione crediti	5.750	77.458	71.708
Totale calcolato	2.320.317	2.391.866	71.549
arrotondamento	-	1	-
da bilancio	2.320.317	2.391.867	-

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

Descrizione	Valore al 31/12/2024	Valore al 31/12/2025	Variazione
Imposta sugli immobili	786.123	787.125	1.002
Tassa proprietà autoveicoli	191	194	3
Tasse di concessione governativa	516	516	-
Altre imposte e tasse deducibili	2.915	2.915	-
Diritto annuale CCIAA	524	511	-13
Quote associative	17.062	11.204	-5.858
Imposte indirette contenzioso in corso	40.000	40.000	-
Imposta registro contratti di locazione	41.402	41.968	566
Sopravvenienze e insussistenze passive ordinarie	7	4	-3
Abbonamenti giornali e riviste	1.058	437	-621
Multe e ammende	249	4	-245
Oneri riparazione danni rimborsabili assicurazione	143.366	39.616	-103.750
Perdite su crediti	11.798	-	-11.798
Oneri di gestione diversi	12.357	7.697	-4.660
Risarcimento danni a terzi	-	13.002	13.002
Oneri per maggiori stanziamenti esercizi precedenti	-	21.000	21.000

Totale calcolato	1.057.568	966.193	-91.375
-------------------------	-----------	---------	---------

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

Le quote associative riguardano la partecipazione della società all'associazione di logistica Unione Interporti Riuniti, all'Unione Industriale e 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	1.566
Totale	1.566

Sono costituiti dalle commissioni bancarie per la messa a disposizione del fido bancario.

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

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

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

Descrizione	Valore al 31/12/2024	Valore al 31/12/2025	Variazione
Svalutazione partecipazione a copertura perdite	-	67.957	67.957
Totale calcolato	-	67.957	67.957

Trattasi delle perdite conseguite al 31 dicembre 2025 e presunte al 31/12/2026 della partecipata SITO LOGISTICA.

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 31/12/2024	Valore al 31/12/2025	Variazione
IRAP	8.393	12.362	3.969
Calcolo IRES anticipata	-56.052	-36.192	19.860
Calcolo IRAP anticipata	-1.521	-1.544	-23
(Rigiro IRES anticipata)	18.901	9.024	-9.877
(Rigiro IRAP anticipata)	1.677	1.466	-211
Totale calcolato	-28.602	-14.884	13.718

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
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	37.600	37.600
Totale differenze temporanee imponibili	150.800	39.600
Differenze temporanee nette	113.200	2.000
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	255.608	13.501
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	27.168	78
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	282.776	13.579

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%	-
Accantonamento svalutazione crediti eccedenti la quota deducibile	344.260	70.000	414.260	24,00%	99.422	3,90%	-
Compensi Amministratori	44.000	3.200	47.200	24,00%	11.328	3,90%	1.599
Accantonamento imposte indirette in contenzioso	320.000	40.000	360.000	24,00%	54.720	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 255/2005	2.685.690	2.685.690	24,00%	644.566	3,90%	104.742

Informativa sulle perdite fiscali

	Esercizio corrente			Esercizio precedente		
	Ammontare	Aliquota fiscale	Imposte anticipate rilevate	Ammontare	Aliquota fiscale	Imposte anticipate rilevate
Perdite fiscali						
dell'esercizio	131.073			153.749		
di esercizi precedenti	153.749			-		
Totale perdite fiscali	284.822			153.749		
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	153.749	24,00%	36.900	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 loro 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
• Credito IRES esercizio precedente	162.830	----	162.830
• Credito IRAP esercizio precedente	29.629	12.362	17.267

Debiti tributari compensati	Ammontare debito lordo	Ammontare debito compensato	Ammontare a bilancio
• Imposta IRES	----	----	----
• Imposta IRAP	12.362	12.362	----

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	8
Totale Dipendenti	10

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

L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, ha subito la diminuzione di una unità rispetto all'esercizio precedente.

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

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	42.200	16.000

Compensi al revisore legale o società di revisione

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

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	4.800
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	4.800

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 841.350,02	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

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 1.000.000,00	2 AGOSTO 2023
Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - Direzione Generale per il Trasporto stradale e per l'Intermodalità	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.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Il progetto di bilancio al 31 dicembre 2025 che viene presentato all'esame e all'approvazione dell'assemblea dei soci si chiude con una perdita di Euro 499.174 (importo senza arrotondamenti Euro 499.173,73) che si propone di coprire per pari importo con gli utili 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 10 marzo 2026, 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, 26 maggio 2026

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Ing. Giovanni Battista Quirico

