

**S.I.T.O S.p.A.**

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2015

**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 sul bilancio d'esercizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della S.I.TO S.p.A., costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2015, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

#### *Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio*

Gli amministratori della S.I.TO S.p.A. 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.

#### *Responsabilità della società di revisione*

E' nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione contabile. Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D.Lgs. 39/10. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

La revisione contabile comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione contabile comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della presentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

### *Giudizio*

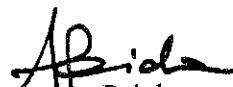
A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della S.I.TO S.p.A. al 31 dicembre 2015 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

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

#### *Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio*

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete agli amministratori della S.I.TO S.p.A., con il bilancio d'esercizio della S.I.TO S.p.A. al 31 dicembre 2015. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della S.I.TO S.p.A. al 31 dicembre 2015.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.

  
Andrea Paiola  
Socio

Torino 11 aprile 2016

## S.I.TO S.P.A.

Sede in ORBASSANO (TO) - STRADA PRIMA 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 31/12/2015

Signori Azionisti,

il bilancio al 31 dicembre 2015 che il Consiglio di Amministrazione presenta alla Vostra approvazione si chiude con un utile di esercizio di Euro 160.418, al netto di imposte di competenza per Euro 332.017 ed ammortamenti e svalutazioni per Euro 2.204.140 rispetto al precedente esercizio che ha registrato una perdita di Euro 37.066.

Il raggiungimento di tale risultato è frutto di una attenta politica di controllo dei costi che il Consiglio di Amministrazione ha attuato e seguito con particolare attenzione sin dalla sua nomina avvenuta a settembre 2014 in quanto il perdurare della crisi economica non ha permesso di incrementare i ricavi societari.

La presente relazione ha lo scopo di fornire tutte le informazioni riguardanti la società in chiave attuale e prospettica ed è corredata dal bilancio di esercizio redatto a norma dell'articolo 2428 del codice civile.

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

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 e nel corso dell'esercizio 2015 ha operato per il raggiungimento degli obiettivi fissati dallo statuto stesso avviando anche nuovi programmi aziendali nell'ottica di una visione societaria futura.

Nel corso dell'esercizio, le iniziative e le attività poste in essere dal Consiglio di Amministrazione e riportate nella presente relazione si sono estrinsecate in particolare nella

impostazione, oltre che della gestione, corrente anche dell'attività futura della società alla luce dei notevoli cambiamenti ed impulsi che sono previsti nel settore della logistica delle merci con particolare riferimento alla intermodalità ovvero al passaggio dal trasporto su "gomma" al trasporto su "ferro".

## INIZIATIVE – ATTIVITA'

Protocollo di intesa sistema logistico Nord-Ovest: in data 11 novembre 2015 è stato sottoscritto un protocollo d'intesa tra l'Autorità Portuale di Savona e la S.I.TO S.P.A. per l'attuazione delle sinergie fra i due soggetti orientate allo sviluppo del trasporto intermodale. La firma è avvenuta alla presenza del Presidente della Regione Piemonte On. Sergio Chiamparino, del Commissario Governativo per la TAV Arch. Paolo Foietta, dell'Assessore ai Trasporti della Regione Piemonte dott. Francesco Balocco e di altre Autorità ed operatori portuali. Si tratta di un primo atto concreto di intesa riguardante la linea ferroviaria tra Savona e Torino per il trasporto merci. In attuazione di tale Protocollo d'Intesa a titolo sperimentale, nel mese di dicembre è stato programmato e realizzato il "Treno di Natale" denominato anche "Treno della Frutta", con partenza dal porto di Savona-Vado e arrivo nel terminal S.I.TO. Tale iniziativa ha suscitato notevole interesse tra gli operatori intermodali ed in tal senso sono allo studio e programmati altri treni nel corso dell'anno 2016.

Linea ferroviaria Torino-Lione: nel corso dell'anno 2015 si sono svolti alcuni incontri con il Commissario Governativo per la gestione della tratta ferroviaria Torino-Lione nel corso dei quali è stato discusso il ruolo che dovrà rivestire lo scalo di Orbassano o meglio la "Piattaforma Logistica Integrata di Orbassano" nell'ambito della realizzazione della linea ad Alta Velocità con riferimento alle possibili sinergie tra S.I.TO – RFI – ed altri soggetti interessati. In particolare è stata auspicata una maggiore integrazione tra il terminal SITO e lo scalo ferroviario al fine di verificare la fattibilità di nuovi collegamenti ferroviari nell'area dell'interporto tra cui quello con il Centro Agroalimentare e con l'area in cui è ubicato l'inceneritore gestito dalla società TRM; il tutto nell'ottica di far viaggiare più merce su ferrovia rispetto a quello che oggi circola su gomma.

La riattivazione completa dello scalo di Orbassano è un argomento che interessa in particolare anche il Comune di Orbassano, tant'è che il Consiglio Comunale in data 7 luglio 2015 ha assunto una delibera che pone l'attenzione sulle iniziative da intraprendere per rendere al più presto operativo tale scalo, oggi sotto utilizzato, con riferimento alla gestione della logistica nell'area torinese; nel mese di novembre con il patrocinio della Regione Piemonte e della Città

Metropolitana è stato promosso un convegno sul tema “La piattaforma logistica di Orbassano per lo sviluppo del Piemonte”.

**Certificazione ISO9001 2008:** nel mese di luglio è stata avviata la procedura propedeutica all’ottenimento della certificazione di qualità della Società e a dicembre è stato ottenuto dall’Ente Certificatore tale riconoscimento valido sino al 15 settembre 2018. La certificazione di qualità riguarda la “progettazione ed erogazione di servizi di facility management finalizzati alla operatività funzionale dell’Interporto di Torino ed erogazione di servizi di locazione nell’area interportuale”.

Tale certificazione rappresenta un requisito indispensabile nell’attuale scenario caratterizzato da un elevato livello di concorrenza, inoltre è sicuramente utile ai fini dell’accesso a contributi pubblici e/o comunitari.

**Informatizzazione del patrimonio immobiliare:** a seguito di approfondita analisi dei programmi di informatizzazione disponibili presso il Consorzi CSI – Piemonte riguardanti l’informatizzazione della documentazione tecnico-amministrativa del patrimonio immobiliare peraltro già utilizzati da alcuni Enti Pubblici fra cui il Comune di Torino, è stato sottoscritto il contratto per l’utilizzo del software informatico afferente alla gestione del patrimonio immobiliare della Società. Tale attività è necessaria per una più efficace ed ordinata gestione aziendale e nel mese di dicembre si è conclusa la fase di addestramento del personale in ordine alla sua gestione con l’inserimento di tutti i dati disponibili relativi ad un primo magazzino di proprietà. Nel corso dell’esercizio 2016 si proseguirà con l’inserimento dei dati relativi agli altri immobili con l’obiettivo di concludere il progetto entro la fine del 2016/primo semestre 2017.

**Certificato prevenzione incendi Interporto:** a conclusione di una attività alquanto complessa iniziata nel settembre 2014 è stata presentata in data 23 luglio 2015 al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Torino la documentazione tecnica utile all’”esame progetto” in adempimento a quanto richiesto dalla Legge sull’obbligatorietà del CPI Interporti approvata nell’agosto 2014. Il Comando ha espresso parere favorevole nel mese di novembre 2015. La Società dovrà quindi effettuare alcuni adeguamenti onerosi alle infrastrutture di sua proprietà. Tali investimenti saranno sottoposti all’approvazione del Consiglio di Amministrazione unitamente al cronoprogramma di esecuzione.

**Video-aziendale – Brochure:** nell’ambito dell’attività promozionale della società è stato commissionato e realizzato un video di presentazione dell’azienda e sono state aggiornate le

brochure aziendali; entrambe le attività consentono una migliore e più dettagliata presentazione societaria. E' stato anche aggiornato il sito web con l'inserimento sia del video che della brochure oltre ad altre informazioni riguardanti le attività della Società.

**Attività commerciale:** l'attività commerciale, soprattutto quella relativa alla locazione di locali ad uso ufficio, è stata oggetto di attenta valutazione in considerazione degli spazi liberi. Si è ritenuto opportuno affidare, dopo i necessari approfondimenti, ad una società di intermediazione immobiliare l'incarico di ricercare eventuali nuovi affittuari.

**Cessione lotti di terreno disponibili:** sono state prese in esame le richieste peraltro alquanto limitate, di acquisizione dei lotti ancora disponibili.

Dopo la consueta fase conoscitiva tutte le trattative sono in attesa di risposte concrete e/o definitive.

E' ragionevole pensare che, nel momento in cui si concretizzeranno le iniziative in essere ed in particolare quelle che riguardano il potenziamento dello scalo merci di Orbassano con più efficaci collegamenti specie con i porti liguri, le aree ancora disponibili nel perimetro interportuale riprenderanno la loro giusta collocazione sul mercato ritornando ad essere di interesse degli operatori del settore.

**Rapporti con la Regione Piemonte:** è stato rinnovato il diritto di superficie con scadenza 31 dicembre 2015 per ulteriori sei anni a decorrere dal primo gennaio 2016 su aree e manufatti siti nella zona a Sud dell'Interporto; il pagamento del corrispettivo avviene in rate annuali garantite da apposita fidejussione bancaria.

Obiettivo del Consiglio di Amministrazione è giungere alla definizione entro la fine del mandato delle problematiche che interessano i rapporti SITO/REGIONE ed in particolare:

- la cessione in diritto di superficie alla Società delle strade e piazzali siti nella zona a Nord dell'Interporto in base ai disposti delle Leggi Regionali che regolano la costruzione e la gestione dell'Interporto;
- avviare la procedura con la quale la Società dovrà procedere alla corresponsione alla Regione Piemonte del valore di conguaglio sulle aree acquistate direttamente; l'importo presunto di tale debito è iscritto nelle apposite poste del bilancio. Le modalità di pagamento dovranno essere concordate con la Regione Piemonte tenendo conto delle disponibilità finanziarie della Società.

## RICAVI- COSTI – SITUAZIONE FINANZIARIA

**Ricavi da proventi immobiliari:** i ricavi da locazione delle strutture interportuali in proprietà ed in diritto di superficie, subiscono una lieve flessione (Euro 40.044) rispetto a quelli conseguiti nell'esercizio 2014, flessione dovuta alla rideterminazione di alcuni canoni richiesta dagli affittuari in considerazione del prezzo di mercato che si è determinato a fronte e soprattutto della notevole disponibilità di magazzini nelle aree limitrofe al perimetro dell'Interporto.

Tutti i magazzini in proprietà risultano locati ad eccezione di due piccole porzioni di magazzino; ciò sta a significare che le strutture interportuali, per la loro ubicazione e per i servizi che l'interporto offre, sono apprezzate dagli operatori del settore.

Per quanto riguarda i servizi e la eventuale implementazione di nuovi servizi agli utenti è stato predisposto ed inviato un apposito questionario a tutti gli insediati nell'area interportuale; i risultati confermano una buona soddisfazione del "cliente" e la richiesta di alcuni servizi rivolti soprattutto alla persona non ancora presenti nel perimetro interportuale.

**Costi di gestione:** nell'ambito dell'attività di contenimento dei costi la Società già dal 2014 ha avviato una politica aziendale rigorosa ed attenta i cui risultati si manifestano in modo evidente sul risultato positivo del presente esercizio.

Per quanto riguarda i costi fissi ogni singola voce è stata analizzata ed al termine dell'analisi sono stati apportati i necessari correttivi. In particolare per quanto riguarda l'affidamento dei servizi di gestione delle strutture interportuali, man mano che sono i scaduti i contratti, comunque già oggetto di affidamento tramite procedura pubblica, sono state indette nuove gare di appalto di lavori/forniture con le procedure previste in materia dal D.lgs.163/2006 e dalle procedure interne della Società definite nel Modello Organizzativo 231/2001.

I ribassi conseguiti in sede di gara hanno fornito risultati soddisfacenti.

Per quanto concerne i compensi spettanti alle Cariche Sociali, al Collegio Sindacale e all'Organismo di Vigilanza le riduzioni deliberate all'atto della nomina, settembre 2014 dall'Assemblea dei Soci e dal Consiglio di Amministrazione, producono i loro effetti in modo più evidente sul presente bilancio in quanto per l'esercizio 2014 impattavano solo parzialmente.

**Situazione finanziaria:** il presente bilancio presenta un notevole decremento dei debiti verso banche a breve che passano da Euro 2.479.584 del 2014 ad Euro 923.010 al 31 dicembre 2015 e la totale estinzione dei debiti verso banche oltre i dodici mesi in quanto le ultime rate mutuo hanno scadenza 30 giugno 2016.

Gli affidamenti bancari di cui la società dispone sono:

- un'apertura di credito, garantita da ipoteca della durata di anni cinque con scadenza 30 giugno 2016 dell'importo di Euro 5.500.000; sono in corso le trattative per il rinnovo di tale contratto;
- un fido per scoperto di c/c dell'importo di Euro 1.030.000 concesso sino a revoca.

Gli altri debiti non subiscono particolari variazioni ad eccezione dell'incremento del debito verso la Regione Piemonte di Euro 1.632.265 conseguente al rinnovo del diritto di superficie con decorrenza 1 gennaio 2016 da pagarsi in rate annuali posticipate garantite da fidejussione bancaria.

I crediti verso clienti non subiscono particolare variazione rispetto all'esercizio precedente e sono in linea con i tempi di incasso; a tal proposito la società dedica particolare attenzione alla gestione dello scaduto cercando di limitare per quanto possibile le insolvenze.

Per una migliore e più approfondita analisi finanziaria si rimanda al rendiconto finanziario contenuto nella nota integrativa.

Per l'analisi della situazione economico reddituale e per i commenti sulle poste economiche si rinvia ai successivi paragrafi ed alla nota integrativa.

Il disposto del 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 stato patrimoniale riclassificato
- i principali indicatori finanziari
- il conto economico riclassificato
- i principali indicatori economici

### **Situazione patrimoniale e finanziaria**

Lo stato patrimoniale risulta così riassumibile in termini finanziari:

<b>ATTIVITA'</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>Scostamento %</b>
Attivo immobilizzato	67.929.252	68.299.549	(0,54)
Rimanenze	10.939.903	10.895.763	0,41
Liquidità differite	1.666.626	2.020.355	(17,51)
Liquidità immediate	76.774	58.968	30,20
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>80.612.555</b>	<b>81.274.635</b>	<b>(0,81)</b>
<b>PASSIVITA'</b>			
Patrimonio netto	54.965.104	54.804.685	0,29
Passività correnti	23.729.586	25.547.685	(7,12)
Passività consolidate	1.917.865	922.265	107,95
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>80.612.555</b>	<b>81.274.635</b>	<b>(0,81)</b>

La voce attivo immobilizzato comprende i crediti tributari e crediti verso altri oltre 12 mesi.

Nelle passività correnti sono inclusi:

- a) i risconti passivi afferenti a contributi in conto impianti per Euro 8.138.399 che non determineranno esborsi finanziari per la società e che saranno imputati a conto economico in quote annuali; la quota relativa al 2015 è pari ad Euro 348.472;
- b) il debito presunto di Euro 12.447.605 verso la Regione Piemonte a conguaglio delle aree acquisite direttamente dalla Società in base alle Leggi Regionali vigenti; le scadenze di pagamento di tale conguaglio sono ancora da definire con la Regione Piemonte; il Consiglio di Amministrazione, in sede di definizione delle condizioni di pagamento, concorderà con la Regione un pagamento dilazionato in base alle disponibilità finanziarie della società;
- c) il debito bancario relativo all'apertura di credito in conto corrente garantita da ipoteca dell'importo di Euro 529.195; tale debito subisce un decremento di Euro 1.193.783 rispetto all'esercizio precedente.

Dai dati sopra esposti si possono derivare i seguenti indicatori:

indici relativi alla struttura patrimoniale e finanziaria	31/12/2015	31/12/2014
indice di rigidità degli impieghi	0,84	0,84
indice di indebitamento	0,47	0,48
indice di indipendenza finanziaria	0,68	0,67
indice di liquidità	0,07	0,08
indice di autocopertura del capitale fisso	0,81	0,80

**L'indice di rigidità degli impieghi** permette di definire la composizione degli impieghi che dipende sostanzialmente dal tipo di attività svolta dall'azienda e dal grado di flessibilità della struttura aziendale. Più la struttura degli impieghi è elastica, maggiore è la capacità di adattamento dell'azienda alle mutevoli condizioni di mercato; un'eccessiva rigidità degli impieghi comporta difficoltà da parte dell'impresa ad adeguarsi alle nuove situazioni che si verificano oltre che il sostenimento di notevoli costi di struttura. Il grado di rigidità è tanto più elevato quanto più l'indice si avvicina all'unità. Tale indice rimane invariato rispetto all'esercizio precedente.

**L'indice di indebitamento** pone in evidenza l'incidenza del capitale netto sul totale delle passività. Esso indica pertanto il grado di capitalizzazione dell'azienda. Rispetto allo scorso esercizio tale indice subisce un lieve decremento.

**L'indice di indipendenza finanziaria** è un rapporto tra mezzi propri e totale attivo e stabilisce il grado di capitalizzazione aziendale, cioè la capacità dell'azienda di finanziarsi maggiormente con capitale di rischio. In condizioni di normalità tale indice deve essere compreso tra il 33% e il 66%.

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

L'indice di autocopertura del capitale fisso è una proporzione tra mezzi propri ed immobilizzazioni nette; tale indice evidenzia come sono state utilizzate le fonti per finanziare gli impieghi. Una situazione ideale prevede che l'indice di copertura sia maggiore di 1 e i correlati margini di struttura maggiori di zero.

#### Situazione economico – reddituale

voci	Esercizio 2015	Esercizio 2014
Ricavi netti	6.357.191	6.481.218
Costi esterni	3.054.618	3.535.396
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>3.302.573</b>	<b>2.945.822</b>
Costo del Lavoro	631.567	631.954
<b>Margine operativo lordo (EBITDA)</b>	<b>2.671.006</b>	<b>2.313.868</b>
Ammortamenti ed altri accantonamenti	2.204.140	2.198.467
<b>Risultato operativo (EBIT)</b>	<b>466.866</b>	<b>115.401</b>
Oneri finanziari netti e rettifiche di valore di attività finanziarie	12.369	(113.726)
<b>Risultato ordinario</b>	<b>479.235</b>	<b>1.675</b>
Componenti straordinarie nette	13.200	244.849
<b>Risultato prima imposte</b>	<b>492.435</b>	<b>246.524</b>
Imposte sul reddito	(332.017)	(283.590)
<b>Risultato Netto</b>	<b>160.418</b>	<b>(37.066)</b>

Dai dati sopra esposti si possono derivare i seguenti indicatori di redditività:

indice	esercizio 2015	esercizio 2014
<b>R.O.E.</b>	0,29	(0,07)
(risultato netto/patrimonio netto)		
<b>R.O.I.</b>	0,58	0,14
(Reddito operativo/attività nette)		

Il R.O.E. (Return On Equity) esprime la redditività del capitale proprio in termini di utile netto, cioè quanto 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 allo scorso esercizio tale indice passa da un valore negativo ad un valore positivo.

**Il R.O.I (Return On Investment)** è dato dal rapporto tra Utile Operativo (o Ebit) e Capitale Investito Netto (patrimonio netto + indebitamento finanziario netto); tale indice sintetizza il rendimento della gestione tipica dell'azienda, in base al capitale in essa investito, al lordo degli oneri finanziari, degli oneri fiscali ed è indipendente dai risultati della gestione non caratteristica e straordinaria. Più elevato è il risultato di questo indice, maggiore è la capacità reddituale dell'azienda. Rispetto allo scorso esercizio subisce un incremento.

### **Indicatori di risultato non finanziari**

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

I ricavi delle vendite e della produzione relativi all'esercizio 2015 subiscono un sensibile decremento rispetto a quelli conseguiti nell'esercizio precedente in quanto in tale voce lo scorso esercizio era compreso il ricavo conseguito dalla vendita di aree con annesso magazzino per l'importo di Euro 8.254.873.

### **Informazioni attinenti all'ambiente e al personale**

La Società svolge la propria attività nel rispetto delle disposizioni in materia di ambiente, di igiene, di sicurezza sul posto di lavoro e di sorveglianza sanitaria secondo quanto disposto dal Decreto Legislativo n.81/2008 e sue modifiche ed integrazioni.

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

Al 31 dicembre 2015 il personale dipendente era pari a n.11 unità; nessuna variazione rispetto all'esercizio precedente.

Nel corso dell'esercizio 2015 non si sono verificati infortuni; nel biennio 2014 – 2015 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 ammontano a:

- per il mandato con scadenza con approvazione del bilancio al 31/12/2016: compenso annuo per l'intero Consiglio di Amministrazione Euro 60.000 comprensivo del gettone di presenza oltre contributi di legge e rimborso spese sostenute nell'adempimento del mandato - delibera Assemblea Ordinaria degli Azionisti del 10 settembre 2014.

### Investimenti

Nel corso dell'esercizio la società ha effettuato investimenti per Euro 2.001.633 nelle seguenti aree:

<b>IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>ACQUISIZIONI NELL'ESERCIZIO</b>
Diritto di superficie e di proprietà superficaria	1.787.000
Terreni e fabbricati	214.633

Per un commento su tali investimenti si rinvia a quanto esposto in Nota Integrativa.

### Attività di ricerca e sviluppo

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

### Rapporti con imprese controllate, collegate e controllanti

#### Società collegate

##### SITO LOGISTICA S.c.p.A.

Nel corso dell'esercizio è proseguita l'attività di supporto alla gestione dell'attività della partecipata.

La Vostra Società al 31/12/2015 è debitrice per servizi marginali ricevuti per Euro 696.

I rapporti in dettaglio con la Società collegata sono riportati nell'apposito prospetto.

Il bilancio al 31 dicembre 2014 si è chiuso con un risultato di esercizio di Euro 98.141.

Dai informazioni assunte presso la collegata il bilancio al 31/12/2015 chiuderà con un risultato positivo.

#### Società controllanti

Per quanto riguarda i rapporti intrattenuti con la controllante Finpiemonte Partecipazioni S.p.A.

si precisa che nel corso dell'esercizio 2015 la controllante ha erogato servizi alla Società per complessivi Euro 6.200.

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.

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

società	debiti commerciali	crediti commerciali	prestazioni di servizi	costi per servizi
<b>SITO LOGISTICA S.c.p.A.</b>				
(società collegata)				
ammontare debiti al 31/12/2015	696			
ammontare crediti al 31/12/2015		-		
ricavi per attività di coordinamento attività logistiche			56.000	
ricavi esercizio per prestazioni da convenzione			55.000	
ricavi esercizio per rimborsi spese utiliz.strutture			48.547	
addebito interessi di mora			665	
costi per servizi resi alla S.I.TO.				1.386
<b>FINPIEMONTE PARTECIPAZIONI S.P.A.</b>				
ammontare crediti al 31/12/2015				
ammontare debiti al 31/12/2015				
costi per servizi resi alla nostra società				6.200
<b>REGIONE PIEMONTE</b>				
ammontare debiti al 31/12/2015 entro 12 mesi	12.719.649			
ammontare debiti al 31/12/2015 oltre 12 mesi	1.360.221			
ammontare crediti al 31/12/2015		536.814		

#### Assoggettamento ad attività di direzione e coordinamento

Ai sensi dell'art.2497 bis comma 4 del Codice Civile si evidenzia che la società non è soggetta ad attività di direzione e coordinamento e pertanto non sussistono obblighi di informativa al riguardo.

#### Breve informativa sulle altre società partecipate

##### C.A.A.T. S.c.p.A.

Il bilancio al 31 dicembre 2014 ha registrato una perdita di Euro 699.600.

L'Assemblea Ordinaria e Straordinaria degli Azionisti del 22 dicembre 2015 ha preso atto della cessazione della partecipazione societaria della Provincia di Torino (ora Città Metropolitana) ai

sensi dell'art.1, comma 569 bis della Legge 147/2013 ed a seguito di detta cessazione ha deliberato di rimborsare alla medesima la somma complessiva di Euro 376.000,00, prezzo determinato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 2 dicembre 2015, e di ridurre conseguentemente il capitale sociale da Euro 34.781.166,66 ad Euro 34.350.763,89 e così per Euro 430.402,77 mediante annullamento delle corrispondenti n.843.927 azioni detenute dalla cessata Provincia di Torino (ora Città Metropolitana).

### C.I.M. S.p.A.

Il bilancio al 31 dicembre 2014 si è chiuso con una perdita di Euro 886.213, perdita derivante da componenti eccezionali e straordinari. La società nel corso dell'esercizio ha proseguito l'attività sociale con l'obiettivo di realizzazione dell'Interporto di Novara individuato nel Piano Strategico di Sviluppo Industriale approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 14 ottobre 2011, piano di sviluppo articolato in aree di investimento funzionali-intemodalità/terminalistica, logistica e servizi in fasi temporali di realizzazione.

### UIRNET S.P.A.

Il bilancio al 31 dicembre 2014 chiude con un utile di esercizio di Euro 9.210.

La Società è nata nel 2005 ai sensi del Decreto Ministeriale n.18T del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, quale Società di scopo per la realizzazione del progetto per lo sviluppo della piattaforma nazionale per la logistica integrata e l'intermodalità.

### Situazione societaria

La compagine societaria risulta essere la seguente e non ha subito variazioni rispetto all'esercizio precedente:

AZIONISTI	n. azioni	valore totale delle azioni	valore % della quota
FINPIEMONTE PARTECIPAZIONI S.P.A.	2.726.834	2.726.834	52,74
SOCOTRAS S.P.A.	2.236.366	2.236.366	43,26
F.S. LOGISTICA S.P.A.	206.800	206.800	4,00
<b>TOTALE</b>	<b>5.170.000</b>	<b>5.170.000</b>	<b>100,00</b>

### **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.

### **Strumenti finanziari**

La Società non utilizza strumenti finanziari derivati o simili nell'ambito dell'attività gestionale, né per puro scopo di negoziazione.

### **Principali rischi e incertezze a cui è esposta la Società**

La Società opera esclusivamente nell'area dell'Euro.

La Società ha sostenuto il fabbisogno finanziario necessario alla realizzazione di tutti gli investimenti realizzati nel complesso interportuale con il ricorso a operazioni di debito a lungo termine (mutui ipotecari).

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, risulta leggermente diminuito rispetto alla percentuale di concentrazioni.

Il fondo svalutazione crediti in essere al termine dell'esercizio di Euro 550.987 è ritenuto congruo per coprire la tipologia di rischio.

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

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

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

### **Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

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.

### **Organizzazione aziendale**

L'assetto organizzativo della Società non ha subito variazioni rispetto all'esercizio precedente.

### **Evoluzione prevedibile della gestione**

La Società nell'esercizio 2016 dedicherà particolare attenzione alle iniziative riguardanti l'implementazione dello scalo ferroviario di Orbassano che potrebbero comportare anche la necessità di effettuare investimenti sul terminal ferroviario di S.I.TO per i quali saranno redatti i relativi progetti e verificate le possibilità di aderire a bandi indetti dall'Unione Europea, dal nostro Governo, dalla Regione Piemonte e dalla Città di Torino, per il loro finanziamento.

Nel frattempo il Consiglio di Amministrazione ha preso in esame una prima ipotesi di investimenti da effettuare nel corso degli esercizi 2016-2017-2018 per un importo complessivo di Euro 1.100.000 suddiviso in tre esercizi che riguardano principalmente gli adeguamenti richiesti per l'ottenimento del CPI Interportuale e l'adeguamento dei raccordi ferroviari in quanto alcuni operatori insediati hanno manifestano la necessità di utilizzarli.

La Società, proseguirà nei rapporti con la Città di Torino nell'ambito dello sviluppo del progetto URBELOG relativo al tema della consegna con sistemi innovativi delle merci in Città sull'ultimo miglio. Sono allo studio le modalità operative per il coinvolgimento diretto della S.I.TO nel progetto nell'ottica di offrire nuovi servizi agli operatori di logistica insediati nell'Interporto per il trasporto delle merci in città.

Il Consiglio di Amministrazione ha preso in esame il budget di previsione per l'esercizio 2016 che prevede un risultato positivo da conseguirsi con un sostanziale equilibrio economico fra i flussi dei ricavi derivanti dai proventi immobiliari ed i costi di 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, approvato dal Consiglio di Amministrazione del 20 novembre 2006, contenente l'insieme dei diritti, dei doveri e delle responsabilità della Società stessa nei confronti di tutti i portatori di interessi (dipendenti, fornitori, clienti, pubblica amministrazione, azionisti/soci, mercato finanziario, ...).

Dopo aver inventariato i diversi ambiti aziendali di attività ed aver analizzato per ogni ambito i potenziali rischi connessi, la Società ha inoltre formalizzato un modello organizzativo che prevede la precisa attribuzione di compiti e responsabilità; tale modello è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione del 23 gennaio 2009 e viene aggiornato sistematicamente per adeguarlo alle continue modifiche della normativa in merito; l'ultimo aggiornamento è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione del 26 giugno 2015.

Il modello organizzativo predisposto dalla Società si fonda su un complesso di procedure e controlli posti a tutela delle attività aziendali potenzialmente esposte alla commissione dei reati contemplati dal D.Lgs.231/2001.

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

#### **Conclusioni – proposte - destinazione del risultato d'esercizio**

Signori Azionisti,

qualora approviate il bilancio così come Vi è stato sottoposto, Vi proponiamo la seguente destinazione dell'utile di esercizio di Euro 160.418:

- Utile di esercizio	Euro 160.418
- A nuovo salvo diversa delibera dell'Assemblea Ordinaria dei Soci	Euro 160.418

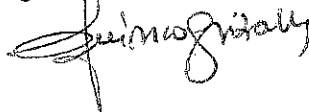
Vi ringraziamo per la fiducia accordata e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato, unitamente alla proposta di destinazione dell'utile di esercizio.

Orbassano, 23 marzo 2016

p. Il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Ing. Giovanni Battista Quirico



**S.I.TO SPA**

## Bilancio di esercizio al 31-12-2015

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

Gli importi presenti sono espressi in Euro

# Stato Patrimoniale

	31-12-2015	31-12-2014
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Parte da richiamare	0	0
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	952	1.270
2) costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	0	0
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	0	0
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	0	0
5) avviamento	0	0
6) immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
7) altre	1.787.000	7.700
Totale immobilizzazioni immateriali	1.787.952	8.970
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	61.299.846	63.130.468
2) impianti e macchinario	592.325	659.472
3) attrezzature industriali e commerciali	24.465	37.950
4) altri beni	0	0
5) immobilizzazioni in corso e acconti	142.513	223.323
Totale immobilizzazioni materiali	62.059.149	64.051.213
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	0	0
b) imprese collegate	132.139	132.139
c) imprese controllanti	0	0
d) altre imprese	3.672.984	3.672.984
Totale partecipazioni	3.805.123	3.805.123
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso imprese controllate	0	0
b) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso imprese collegate	0	0
c) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso controllanti	0	0
d) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	22.572	22.572
Totale crediti verso altri	22.572	22.572
Totale crediti	22.572	22.572

3) altri titoli	0	0
4) azioni proprie	0	0
azioni proprie, valore nominale complessivo	0	0
Totale immobilizzazioni finanziarie	3.827.695	3.827.695
Totale immobilizzazioni (B)	67.674.796	67.887.878
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	0	0
3) lavori in corso su ordinazione	0	0
4) prodotti finiti e merci	10.939.903	10.895.763
5) acconti	0	0
Totale rimanenze	10.939.903	10.895.763
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	905.666	962.968
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso clienti	905.666	962.968
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso imprese controllate	0	0
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	136.196
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso imprese collegate	0	136.196
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	536.814	536.814
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso controllanti	536.814	536.814
4-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	17.044	52.537
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	92.819
Totale crediti tributari	17.044	145.356
4-ter) imposte anticipate		
esigibili entro l'esercizio successivo	9.570	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	247.742	312.138
Totale imposte anticipate	257.312	312.138
5) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	11.875	11.783
esigibili oltre l'esercizio successivo	6.714	6.714
Totale crediti verso altri	18.589	18.497
Totale crediti	1.735.425	2.111.969
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
1) partecipazioni in imprese controllate	0	0
2) partecipazioni in imprese collegate	0	0
3) partecipazioni in imprese controllanti	0	0
4) altre partecipazioni	0	0
5) azioni proprie	0	0
azioni proprie, valore nominale complessivo	0	0
6) altri titoli.	0	0



Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV - Disponibilità liquide	76.431	58.768
1) depositi bancari e postali	0	0
2) assegni	343	200
3) danaro e valori in cassa	76.774	58.968
Totale disponibilità liquide	12.752.102	13.066.700
Totale attivo circolante (C)		
D) Ratei e risconti	185.657	320.057
Ratei e risconti attivi	0	0
Disaggio su prestiti	185.657	320.057
Totale ratei e risconti (D)	80.612.555	81.274.635
Totale attivo		
Passivo		
A) Patrimonio netto	5.170.000	5.170.000
I - Capitale	0	0
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	22.457.015	22.457.015
III - Riserve di rivalutazione	1.034.000	1.034.000
IV - Riserva legale	0	0
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Riserva per azioni proprie in portafoglio	0	0
VII - Altre riserve, distintamente indicate	8.943.465	8.943.465
Riserva straordinaria o facoltativa	0	0
Riserva per acquisto azioni proprie	0	0
Riserva da deroghe ex art. 2423 Cod. Civ	0	0
Riserva azioni (quote) della società controllante	0	0
Riserva non distribuibile da rivalutazione delle partecipazioni	0	0
Versamenti in conto aumento di capitale	0	0
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	0	0
Versamenti in conto capitale	0	0
Versamenti a copertura perdite	0	0
Riserva da riduzione capitale sociale	0	0
Riserva avanzo di fusione	0	0
Riserva per utili su cambi	15.687.640	15.687.638
Varie altre riserve	24.631.105	24.631.103
Totale altre riserve	1.512.566	1.549.633
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo		
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	160.418	(37.066)
Utile (perdita) dell'esercizio	0	0
Copertura parziale perdita d'esercizio	160.418	(37.066)
Utile (perdita) residua	54.965.104	54.804.685
Totale patrimonio netto		
B) Fondi per rischi e oneri	0	0
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0	0
2) per imposte, anche differite	100.000	103.843
3) altri	100.000	103.843
Totale fondi per rischi ed oneri	457.644	424.608
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato		
D) Debiti		
1) obbligazioni	0	0
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo		

Totale obbligazioni	0	0
2) obbligazioni convertibili		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale obbligazioni convertibili	0	0
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso soci per finanziamenti	0	0
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	923.010	2.479.584
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	393.814
Totale debiti verso banche	923.010	2.873.398
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso altri finanziatori	0	0
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale acconti	0	0
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.351.079	1.355.088
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso fornitori	1.351.079	1.355.088
8) debiti rappresentati da titoli di credito		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti rappresentati da titoli di credito	0	0
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso imprese controllate	0	0
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	696	381
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso imprese collegate	696	381
11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	12.719.649	12.698.568
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.360.221	0
Totale debiti verso controllanti	14.079.870	12.698.568
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	46.449	129.794
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti tributari	46.449	129.794
13) debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	24.871	28.414
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale	24.871	28.414
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	55.543	15.599

esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale altri debiti	55.543	15.599
Totale debiti	16.481.518	17.101.242
E) Ratei e risconti		
Ratei e risconti passivi	8.608.289	8.840.257
Aggio su prestiti	0	0
Totale ratei e risconti	8.608.289	8.840.257
Totale passivo	80.612.555	81.274.635



## Conti Ordine

	31-12-2015	31-12-2014
Conti d'ordine		
Rischi assunti dall'impresa		
Fideiussioni		
a imprese controllate	0	0
a imprese collegate	0	0
a imprese controllanti	1.883.228	501.926
a imprese controllate da controllanti	0	0
ad altre imprese	0	0
Totale fideiussioni	1.883.228	501.926
Avalli		
a imprese controllate	0	0
a imprese collegate	0	0
a imprese controllanti	0	0
a imprese controllate da controllanti	0	0
ad altre imprese	0	0
Totale avalli	0	0
Altre garanzie personali		
a imprese controllate	0	0
a imprese collegate	0	0
a imprese controllanti	0	0
a imprese controllate da controllanti	0	0
ad altre imprese	2.825.960	2.825.960
Totale altre garanzie personali	2.825.960	2.825.960
Garanzie reali		
a imprese controllate	0	0
a imprese collegate	0	0
a imprese controllanti	0	0
a imprese controllate da controllanti	0	0
ad altre imprese	11.984.964	11.984.964
Totale garanzie reali	11.984.964	11.984.964
Altri rischi		
crediti ceduti	0	0
altri	0	0
Totale altri rischi	0	0
Totale rischi assunti dall'impresa	16.694.152	15.312.850
Impegni assunti dall'impresa		
Totale impegni assunti dall'impresa	0	0
Beni di terzi presso l'impresa		
merci in conto lavorazione	0	0
beni presso l'impresa a titolo di deposito o comodato	0	0
beni presso l'impresa in pegno o cauzione	0	0
altro	0	0
Totale beni di terzi presso l'impresa	0	0
Altri conti d'ordine		
Totale altri conti d'ordine	25.318.411	25.946.475
Totale conti d'ordine	42.012.563	41.259.325

## Conto Economico

	31-12-2015	31-12-2014
Conto economico		
A) Valore della produzione:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.328.839	12.623.756
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	44.140	10.895.763
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	0	(19.069.779)
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	0
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	0	0
altri	1.984.212	2.030.478
Totale altri ricavi e proventi	1.984.212	2.030.478
Totale valore della produzione	6.357.191	6.481.218
B) Costi della produzione:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	48.778	124.080
7) per servizi	2.207.421	2.487.955
8) per godimento di beni di terzi	33.000	57.588
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	456.187	458.075
b) oneri sociali	138.030	137.432
c) trattamento di fine rapporto	34.119	33.287
d) trattamento di quiescenza e simili	3.231	3.160
e) altri costi	0	0
Totale costi per il personale	631.567	631.954
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	8.017	8.017
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.125.887	2.118.058
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	62.953	62.953
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	7.283	9.439
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.204.140	2.198.467
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
12) accantonamenti per rischi	0	0
13) altri accantonamenti	0	0
14) oneri diversi di gestione	765.419	865.773
Totale costi della produzione	5.890.325	6.365.817
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	466.866	115.401
C) Proventi e oneri finanziari:		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	0	0
da imprese collegate	31.200	0
altri	0	0
Totale proventi da partecipazioni	31.200	0
16) altri proventi finanziari:		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
da imprese controllate	0	0
da imprese collegate	0	0
da imprese controllanti	0	0
altri	0	0
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0	0

b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	0	0
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllate	0	0
da imprese collegate	0	0
da imprese controllanti	0	0
altri	30.421	68.668
Totale proventi diversi dai precedenti	30.421	68.668
Totale altri proventi finanziari	30.421	68.668
17) interessi e altri oneri finanziari		
a imprese controllate	0	0
a imprese collegate	0	0
a imprese controllanti	0	0
altri	49.252	154.547
Totale interessi e altri oneri finanziari	49.252	154.547
17-bis) utili e perdite su cambi	0	0
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	12.369	(85.879)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie:		
18) rivalutazioni:		
a) di partecipazioni	0	0
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0	0
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
Totale rivalutazioni	0	0
19) svalutazioni:		
a) di partecipazioni	0	27.847
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0	0
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
Totale svalutazioni	0	27.847
Totale delle rettifiche di valore di attività finanziarie (18 - 19)	0	(27.847)
E) Proventi e oneri straordinari:		
20) proventi		
plusvalenze da alienazioni i cui ricavi non sono iscrivibili al n 5	0	0
altri	53.434	324.574
Totale proventi	53.434	324.574
21) oneri		
minusvalenze da alienazioni i cui effetti contabili non sono iscrivibili al n 14	0	336
imposte relative ad esercizi precedenti	21.648	79
altri	18.586	79.310
Totale oneri	40.234	79.725
Totale delle partite straordinarie (20 - 21)	13.200	244.849
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D + - E)	492.435	246.524
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	277.191	275.548
imposte differite	0	0
imposte anticipate	(54.826)	(8.042)
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	0	0
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	332.017	283.590
23) Utile (perdita) dell'esercizio	160.418	(37.066)

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2015

## Nota Integrativa parte iniziale

Il presente bilancio è stato redatto in modo conforme alle disposizioni del D.Lgs. 9 aprile 1991, n. 127, che ha dato attuazione alle Direttive CEE 25 luglio 1978, n. 78/660 (IV Direttiva) e 13 giugno 1983, n. 83/349 (VII Direttiva) in materia di redazione dei conti annuali e consolidati, ed in modo conforme al D.Lgs. 17 gennaio 2003, n. 6, recante la riforma organica della disciplina delle società di capitali e delle società cooperative.

Si compone dei seguenti documenti:

- stato patrimoniale (attività, passività e capitale netto) e, in calce a questo, i conti d'ordine;
- conto economico;
- nota integrativa.

Il presente documento costituisce pertanto, con lo stato patrimoniale e il conto economico, un unico atto. La sua funzione 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 elementi di valutazione.

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.

Le informazioni inerenti ai fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio, all'evoluzione prevedibile della gestione ed ai rapporti con imprese controllate, collegate e altre consociate sono illustrate nella relazione sulla gestione a corredo del presente bilancio.

In ottemperanza al disposto di cui all'art. 2423 ter del codice civile, si segnala che non sono state aggiunte ulteriori voci rispetto a quelle previste dal codice civile e i dati del presente bilancio sono stati affiancati a quelli relativi all'esercizio precedente.

Il bilancio di esercizio viene redatto con gli importi espressi in euro. In particolare, ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c. lo stato patrimoniale e il conto economico 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. La quadratura dei prospetti di bilancio viene assicurata riepilogando i differenziali dello stato patrimoniale in una "Riserva per arrotondamenti in unità di euro" iscrivibile nella voce A.VII Altre riserve e quelli del conto economico, alternativamente, in E.20) Proventi straordinari o in E.21) Oneri straordinari.

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

### **Criteri di valutazione**

I criteri di valutazione utilizzati per redigere il presente bilancio non si discostano da quelli seguiti per la formazione del bilancio del precedente esercizio.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi ai principi generali:

- della prudenza. Sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio e si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;

- della competenza economica. L'effetto delle operazioni di gestione e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
- della prospettiva di continuità aziendale;
- della continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo, condizione essenziale per la comparabilità dei bilanci nei diversi esercizi;
- della prevalenza degli aspetti sostanziali su quelli formali. Le operazioni e tutti gli accadimenti economici sono stati rappresentati secondo la realtà economica sottostante gli aspetti formali.

In particolare, i criteri utilizzati nella redazione del bilancio vengono di seguito illustrati con riferimento alle singole voci di bilancio.

### **Immobilizzazioni immateriali**

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

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. La recuperabilità è stata stimata dando prevalenza al 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.

Il valore delle immobilizzazioni è stato rettificato dagli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi ed imputati direttamente alle singole voci. La durata ipotizzata per il processo di ammortamento, distinta per singola categoria, risulta la seguente:

- costi di impianto e di ampliamento: anni 5 (aliquota 20%);
- altri oneri pluriennali: anni 5 (aliquota 20%).
- altri oneri pluriennali - diritto di superficie e di proprietà superficaria: in base alla durata contrattuale per cui è stato costituito (essendo la decorrenza a partire dal 01 gennaio 2016 non sono stati iscritti ammortamenti sul bilancio del presente esercizio).

Qualora si riscontri una riduzione durevole delle condizioni di utilizzo futuro e pertanto una perdita durevole di valore, le immobilizzazioni vengono corrispondentemente svalutate. Nel momento in cui, in esercizi successivi, vengano meno le cause che hanno determinato la svalutazione, il valore originario viene ripristinato al netto degli ulteriori ammortamenti non calcolati a causa della precedente svalutazione.

### **Immobilizzazioni materiali**

Il valore dei cespiti del capitale fisso iscritto in bilancio è pari al costo di acquisto, rivalutato nei casi previsti dalla legge, o di costruzione comprensivo degli oneri di diretta imputazione e sono sistematicamente ammortizzati in ogni esercizio in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione.

I costi rivolti all'ampliamento, ammodernamento o miglioramento delle immobilizzazioni sono stati capitalizzati solo nella misura in cui si sono tradotti in un aumento significativo e misurabile di capacità o di produttività o di sicurezza o di vita utile del bene.

Qualora si riscontri una riduzione durevole delle condizioni di utilizzo futuro e pertanto una perdita durevole di valore, le immobilizzazioni vengono corrispondentemente svalutate. Nel momento in cui, in esercizi successivi,

vengano meno le cause che hanno determinato la svalutazione, il valore originario viene totalmente o parzialmente ripristinato.

In adempimento a quanto stabilito dall'art.10 della Legge 19 marzo 1983 n.72, si ricorda che sui beni costituenti il patrimonio della società è stata eseguita ai sensi della Legge 266/2005 la rivalutazione sulle aree edificabili possedute alla data del 31/12/2004 ed iscritte sia a magazzino che a patrimonio. La legge istitutiva prevedeva che la rivalutazione di tali aree sortisse i propri effetti fiscali a condizione che l'utilizzazione edificatoria delle aree fosse avvenuta entro i cinque anni successivi alla rivalutazione stessa; pertanto avendo eseguito tale rivalutazione nel bilancio al 31/12/2005 il quinquennio sarebbe terminato il 31 dicembre 2010; con la conversione del Decreto Legge 29 dicembre 2011 n.216 nella Legge 24 febbraio 2012 n.14 il termine di cinque anni previsto per l'utilizzazione edificatoria dell'area è stato prorogato a dieci anni e quindi la nuova scadenza risulta essere il 31 dicembre 2015.

Si riporta qui di seguito il prospetto delle rivalutazioni effettuate sulle aree edificabili iscritte a patrimonio al 31 dicembre 2015 in applicazione della Legge 266/2005.

### AREE EDIFICABILI

destin. P.I.P. area	mq.	costo totale euro	valore da perizia euro/mq	valore terreno rivalutato euro	importo rivalutaz. euro	imposta sostitutiva euro	fondo riv. L.266/05 euro
N - L - M	15.811	371.131	80	1.264.880	893.749	169.812	723.937
N - E	25.775	783.626	100	2.577.500	1.793.874	340.836	1.453.038
<b>totale</b>	<b>41.586</b>	<b>1.154.757</b>		<b>3.842.380</b>	<b>2.687.623</b>	<b>510.648</b>	<b>2.176.975</b>

In base al disposto del D. Lgs. 185/2008 convertito nella Legge 2/2009 in ordine alla possibilità di rivalutazione dei beni immobili nel bilancio al 31/12/2008, sono stati rivalutati i beni immobili di proprietà aziendale corrispondenti ai fabbricati ad uso industriale e le relative aree di sedime e di pertinenza definite dalla normativa "aree fabbricate" nonché le aree non edificabili quali aree agricole site all'esterno del perimetro dell'interporto. Ai fini della rivalutazione è stata utilizzata la tecnica contabile di riduzione del fondo di ammortamento e, nel caso in cui il fondo non risultasse sufficientemente capiente, di incremento del valore del bene, secondo quanto previsto dalla circolare n. 22/E dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Normativa e Contenzioso - del 6 maggio 2009.

La società non si è avvalsa della facoltà prevista dalla L.147/2013 che ha previsto la possibilità di usufruire di una ulteriore rivalutazione dei beni aziendali.

I valori dei beni iscritti in bilancio ed in inventario a seguito della rivalutazione non sono superiori ai valori effettivamente attribuibili ai beni così come sottoscritto da apposita perizia indipendente.

Dall'esercizio 2006 si è provveduto a scorporare la quota parte di costo riferito alle aree sottostanti e pertinenziali. Il valore attribuito ai terreni, ai fini del suddetto scorporo, è stato individuato sulla base del costo specifico degli stessi, maggiorato degli oneri di diretta imputazione, in quanto acquistati autonomamente e pertanto non più ammortizzati.

L'ammortamento delle immobilizzazioni materiali, la cui utilizzazione è limitata nel tempo, è stato calcolato a quote costanti sulla base di aliquote rappresentative della vita utile stimata dei cespiti, che trovano riferimento nelle aliquote ordinarie fiscali di cui al D.M. 29.10.1974, per i cespiti acquistati negli esercizi precedenti al 1989, e D.M. 31/12/1988, per i cespiti acquistati a partire dall'esercizio 1989, e precisamente:

BENI STRUMENTALI	Aliquota ordinaria
Immobili in proprietà superficiale (durata del diritto sei anni dal 2010)	16,67%
Immobili in proprietà superficiale (durata del diritto dieci anni dal 2011)	10,00%
Prefabbricati	10,00%
Fabbricati	4,00%
Piazzali	1,00%-2,00%
Opere edili diverse	1,00%-2,00%
Piazzale ellisuperficie	non in funzione
Piazzali e sedili binari per raccordi ferroviari	1,00%
Manufatti su beni in proprietà superficiale e di terzi	20,00%
Opere ferroviarie	5,00%
Impianti generici	10,00%
Impianti frigoriferi	15,00%
Impianti antincendio	15,00%
Impianti depurazione scarichi	15,00%
Impianti elettrici	10,00%
Impianti di segnalamento ferroviario	25,00%
Impianti specifici	25,00%
Attrezzatura varia	30,00%
Automezzi	25,00%
Macchine ufficio elettriche	12,00%
Macchine ufficio elettroniche	20,00%
Mobili e arredi ufficio	12,00%

Per le immobilizzazioni acquistate nel corso dell'esercizio le quote di ammortamento sono state calcolate applicando l'aliquota ridotta alla metà in base alle norme dell'art.102 del D.P.R. 22/12/1986 n.917 e successive integrazioni e modificazioni.

Il costo dei beni aventi valore unitario inferiore a Euro 516,46 è stato integralmente dedotto nell'esercizio in cui il bene è stato acquisito ai sensi dell'art.102 comma 5' del D.P.R. 917/86 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria sono state imputate nel conto economico nel rispetto della vigente disposizione fiscale.

Le immobilizzazioni in corso sono costituite dalle spese di progettazione sostenute negli esercizi precedenti per la predisposizione di progetti relativi a nuove opere destinate al completamento delle strutture interportuali. Tale voce è stata svalutata nel corso dell'esercizio in quanto per alcuni progetti si è registrata una perdita durevole trattandosi di progetti ormai datati.

### **Leasing**

La società non ha in corso contratti di leasing.

### **Partecipazioni**

Le partecipazioni in imprese collegate e in altre società iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie in quanto ritenute un investimento durevole sono valutate al costo di acquisto, opportunamente ridotto per tenere conto delle perdite durevoli delle società partecipate.

Qualora si riscontri una perdita durevole di valore, le immobilizzazioni 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 di acquisto.

Al fine della valutazione di eventuali perdite durevoli di valore e della necessità di una conseguente svalutazione si è tenuto conto non solo dei dati di bilancio 2014, ultimi disponibili ma anche, ove disponibili, delle indicazioni sulle attese di risultato 2015 e delle informazioni ottenute circa l'andamento generale delle stesse.

### **Crediti**

I crediti sono esposti in bilancio al valore di presunto realizzo mediante accantonamento di appositi e specifici fondi svalutazione crediti.

I crediti sono stati svalutati secondo il procedimento sintetico previsto dal principio contabile OIC 15, applicando percentuali forfetarie. Il procedimento consente di pervenire a risultati sostanzialmente in linea con quelli ottenibili applicando il procedimento analitico che prevede una valutazione che tiene conto della solvibilità di ogni debitore, delle rettifiche di fatturazione, di ogni altra variazione diminutiva dei crediti stessi.

La società provvede ad addebitare ai clienti gli interessi per i ritardati incassi delle fatture emesse applicando il tasso di interesse deliberato dalla B.C.E. per il periodo di competenza in base al Decreto Legislativo n.231/2002 art.4; alla fine dell'esercizio è stato calcolato il rateo attivo di competenza.

### **Rimanenze - prodotti finiti e merci**

Alla data di chiusura dell'esercizio la società non ha alcuna commessa in corso.

Le rimanenze iscritte alla voce prodotti finiti e merci sono relative a terreni destinati alla rivendita iscritti al costo incrementato dei relativi oneri accessori.

### **Disponibilità liquide**

I depositi bancari e la cassa sono iscritti in bilancio al valore nominale.

### **Ratei e risconti attivi e passivi**

I ratei e i risconti si riferiscono a ricavi e costi la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione finanziaria. L'importo dei ratei e dei risconti è determinato mediante la ripartizione del ricavo o del costo, al fine di attribuire all'esercizio in corso solo la quota parte di competenza.

La ripartizione del provento o del costo e dunque l'attribuzione all'esercizio in corso della quota parte di competenza è effettuata in proporzione al tempo.

Per quanto concerne i risconti passivi pluriennali riferiti ai contributi in conto impianti, i medesimi sono imputati al conto economico corrispondentemente alle quote di ammortamento dei cespiti cui si riferiscono.

### **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 e comprende uno stanziamento prudenziale per oneri derivanti da contenziosi in essere con terzi dei quali alla scadenza dell'esercizio sono ancora indeterminati l'ammontare complessivo o la data di effettiva sopravvenienza.

Tale fondo si ritiene congruo, tenuto conto della situazione conosciuta ed attualmente nota.

### **Fondo TFR**

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti secondo l'articolo 2120 c.c. e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

### **Debiti**

Sono rilevati al loro valore nominale.

### **Riconoscimento dei ricavi**

I ricavi relativi a prestazioni di servizi sono riconosciuti in base alla competenza temporale.

### **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 qualora vi sia la ragionevole certezza del loro recupero negli esercizi successivi.

### **Garanzie, impegni, beni di terzi e rischi**

Le garanzie risultano iscritte per un importo pari all'ammontare della garanzia prestata.

Gli impegni sono indicati al valore nominale, desunto dalla relativa documentazione.

### **Operazioni che prevedono l'obbligo di retrocessione a termine**

Con riferimento alla disciplina del codice civile (art. 2427, comma 1, n. 6-ter) che prevede che in nota integrativa deve essere indicato «distintamente per ciascuna voce, l'ammontare dei crediti e dei debiti relativi ad operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine», si comunica che la società non ha in essere alcuna operazione che prevede l'obbligo di retrocessione.

**Deroghe**

Non vi sono deroghe ai criteri di valutazione applicati.

**Cambiamenti dei principi contabili**

Non sono stati effettuati cambiamenti del criterio di valutazione rispetto a quelli adottati nel precedente esercizio.

**Correzione di errori**

Non sono state effettuate correzioni di errori contabili commessi nell'esercizio precedente.

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

## 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 contrapposte, denominate rispettivamente Attivo e Passivo.

Sono dettagliati i crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie di origine finanziaria esigibili entro l'esercizio e i crediti iscritti nell'attivo circolante di origine commerciale esigibili oltre l'esercizio.

### **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

Qui di seguito sono dettagliati i movimenti delle immobilizzazioni immateriali.

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>								
Costo	1.587	-	-	-	-	-	38.500	40.087
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	317	-	-	-	-	-	30.800	31.117
Valore di bilancio	1.270	0	0	0	0	0	7.700	8.970
<b>Variazioni nell'esercizio</b>								
Incrementi per acquisizioni	-	-	-	-	-	-	1.787.000	1.787.000
Ammortamento dell'esercizio	317	-	-	-	-	-	7.700	8.017
Totale variazioni	(317)	-	-	-	-	-	1.779.300	1.778.983
<b>Valore di fine esercizio</b>								
Costo	1.587	-	-	-	-	-	1.825.500	1.827.087
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	635	-	-	-	-	-	38.500	39.135
Valore di bilancio	952	0	0	0	0	0	1.787.000	1.787.952

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

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

### **Costi di impianto e ampliamento**

Tali costi risultano capitalizzati, con il consenso del Collegio Sindacale, in virtù della loro utilità futura, il cui permanere viene periodicamente accertato per verificarne il requisito della realizzabilità. Il loro ammortamento viene effettuato a quote costanti e si esaurisce in un periodo non superiore a cinque anni.

### Altri oneri pluriennali

Tali costi risultano capitalizzati, con il consenso del Collegio Sindacale, in virtù della loro utilità futura, il cui permanere viene periodicamente accertato per verificarne il requisito della realizzabilità. Il loro ammortamento viene effettuato a quote costanti e si esaurisce in un periodo non superiore a cinque anni.

Le acquisizioni iscritte tra gli altre immobilizzazioni immateriali si riferiscono al rinnovo del diritto di superficie e della proprietà superficaria e relativi accessori per la durata di anni sei il cui rogito notarile è stato stipulato il 23 dicembre 2015 con decorrenza 01/01/2016; iscritto in base al "Documento n.16" dell' Istituto di Ricerca dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili. Il piano di ammortamento partirà dall'esercizio 2016 e le quote saranno calcolate in base alla durata contrattuale di anni sei.

### 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

Qui di seguito sono dettagliati i movimenti 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
<b>Valore di inizio esercizio</b>						
Costo	77.180.331	2.605.807	342.167	-	223.323	80.351.628
Rivalutazioni	7.659.498	-	-	-	-	7.659.498
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	21.709.361	1.946.335	304.217	-	-	23.959.913
Valore di bilancio	63.130.468	659.472	37.950	0	223.323	64.051.213
<b>Variazioni nell'esercizio</b>						
Incrementi per acquisizioni	214.632	-	-	-	-	214.632
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-	-	(17.857)	(17.857)
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	19.687	-	-	19.687
Ammortamento dell'esercizio	2.045.254	67.147	13.486	-	-	2.125.887
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	-	-	62.953	62.953
Altre variazioni	-	-	19.687	-	-	19.687
Totale variazioni	(1.830.622)	(67.147)	(13.486)	-	(80.810)	(1.992.065)
<b>Valore di fine esercizio</b>						
Costo	85.054.462	2.605.807	322.480	-	142.513	88.125.262

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature Industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	23.754.616	2.013.482	298.015	-	-	26.066.113
Valore di bilancio	61.299.846	592.325	24.465	0	142.513	62.059.149

Le acquisizioni dell'esercizio si riferiscono alla costruzione e completamento delle vasche di prima pioggia e all'acquisto di una struttura metallica.

Le dismissioni sono relative a macchine elettriche ed elettroniche obsolete rottamate e completamente ammortizzate; lo storno del fondo è iscritto alla voce altre variazioni.

### Rivalutazioni e svalutazioni effettuate nell'esercizio

#### Svalutazioni effettuate nell'esercizio

La voce immobilizzazioni in corso è stata svalutata come lo scorso esercizio per un importo di Euro 62.953 in quanto si è registrata una perdita durevole di valore determinata dalla valutazione degli oneri sostenuti per la redazione di un progetto esecutivo ormai datato.

#### Rivalutazione dei beni immobili

Non sono state effettuate rivalutazioni di beni nell'esercizio.

### Commento conclusivo: immobilizzazioni materiali

Con riferimento alle rivalutazioni effettuate in esercizi precedenti, l'importo complessivo di Euro 7.659.498 si compone come di seguito illustrato ed è riferito ai soli importi iscritti ad incremento del valore degli immobili:

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

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

## Operazioni di locazione finanziaria

### Informazioni sulle operazioni di locazione finanziaria

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

## Immobilizzazioni finanziarie

Di seguito vengono dettagliate le immobilizzazioni finanziarie

### Movimenti delle immobilizzazioni finanziarie: partecipazioni, altri titoli, azioni proprie

Qui di seguito sono dettagliati i movimenti delle immobilizzazioni finanziarie.

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in imprese controllanti	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Altri titoli	Azioni proprie
<b>Valore di inizio esercizio</b>							
Costo	-	132.139	-	4.387.950	4.520.089	-	-
Svalutazioni	-	-	-	714.966	714.966	-	-
<b>Valore di bilancio</b>	0	132.139	0	3.672.984	3.805.123	0	0
<b>Valore di fine esercizio</b>							
Costo	-	132.139	-	4.387.950	4.520.089	-	-
Svalutazioni	-	-	-	714.966	714.966	-	-
<b>Valore di bilancio</b>	0	132.139	0	3.672.984	3.805.123	0	0

Non ci sono variazioni rispetto allo scorso esercizio.

### Rivalutazioni e svalutazioni effettuate nell'esercizio

Non sono state operate "rivalutazioni obbligatorie" o "facoltative" nel presente bilancio.

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 nel corso dell'esercizio non si è resa necessaria alcuna svalutazione o rivalutazione delle partecipazioni iscritte a bilancio.

### Movimenti delle immobilizzazioni finanziarie: crediti

Qui di seguito sono dettagliati i movimenti dei crediti immobilizzati.

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti immobilizzati verso imprese controllate	0	0	0	0	-
Crediti immobilizzati verso imprese collegate	0	0	0	0	-
Crediti immobilizzati verso imprese controllanti	0	0	0	0	-
Crediti immobilizzati verso altri	22.572	22.572	0	22.572	-
<b>Totale crediti immobilizzati</b>	22.572	22.572	0	22.572	0

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

### Informazioni sulle partecipazioni 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 o il corrispondente credito.

Denominazione	Città o Stato	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
SITO LOGISTICA S.c. p.a.	TORINO	500.000	98.141	798.818	130.000	26,00%	132.139

I dati relativi al patrimonio netto ed al risultato d'esercizio dell'impresa collegata si riferisce all'esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2014, quale risulta approvato dall'organo amministrativo.

### *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 il cui bilancio è stato approvato, la quota posseduta e il valore attribuito in bilancio:

Denominazione	Sede impresa	% poss.	quota posseduta in euro	Capitale sociale	Utile/ Perdita ultimo esercizio	Patrimonio netto	Valore in bilancio
<b>C.I.M. CENTRO INTERPORTUALE MERCI S.p.A.</b> Novara – via Carlo Panserì n. 100	NOVARA	13,80%	3.395.387	24.604.255	(886.213)	31.542.383	4.187.088
Fondo svalutazione partecipazione							(711.029)
<b>Totale da bilancio</b>		<b>13,80%</b>	<b>3.395.387</b>	<b>24.604.255</b>	<b>(886.123)</b>	<b>31.542.383</b>	<b>3.476.059</b>

Denominazione	Sede impresa	% poss.	quota posseduta in euro	Capitale sociale	Utile / Perdita ultimo esercizio	Patrimonio netto	Valore in bilancio
<b>C.A.A.T. CENTRO AGROALIMENTARE S.c.p.a.</b> Grugliasco – Strada del Portone n.10	GRUGLIASCO	0,49%	170.102	34.350.763,89	(699.600)	34.527.280	170.102
Fondo svalutazione partecipazione							
<b>Totale da bilancio</b>		<b>0,49%</b>	<b>170.102</b>	<b>34.350.763,89</b>	<b>(699.600)</b>	<b>34.527.280</b>	<b>170.102</b>

Denominazione	Sede impresa	% poss.	quota posseduta in Euro	Capitale sociale	Utile Perdita ultimo esercizio	Patrimonio netto	Valore a bilancio
<b>UIRNET S.p.A.</b> Roma – via Francesco Crispi n. 115	ROMA	2,639%	28.000	1.061.000	9.210	5.089.338	28.000
Fondo svalutazione partecipazione							(3.939)
<b>Totale da bilancio</b>		<b>2,639%</b>	<b>28.000</b>	<b>1.061.000</b>	<b>9.210</b>	<b>5.089.338</b>	<b>24.061</b>

Denominazione	Sede impresa	% poss.	Capitale sociale	Patrimonio netto	Utile/perdita dell'esercizio	Valore in bilancio
<b>BENE BANCA</b> Benevagienna Piazza Botero n.7	BENEVAGIENNA	0,011%	24.824.671	62.622.522	304.976	2.760
Fondo svalutazione partecipazione						
<b>Totale da bilancio</b>		<b>0,011%</b>	<b>24.824.671</b>	<b>62.622.522</b>	<b>304.976</b>	<b>2.760</b>

I dati relativi al patrimonio netto ed al risultato d'esercizio delle altre imprese in cui la Società detiene una partecipazione minoritaria, si riferiscono ai dati desunti dagli ultimi bilanci approvati relativi all'esercizio sociale chiuso al 31/12/2014.

### 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 controllate	Crediti immobilizzati verso collegate	Crediti immobilizzati verso controllanti	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
ITALIA	-	-	-	22.572	22.572
Totale	0	0	0	22.572	22.572

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

### Attivo circolante

Di seguito vengono dettagliate le voci dell'attivo circolante con specifico dettaglio delle rimanenze come richiesto dai principi contabili nazionali.

#### Rimanenze

Qui di seguito sono riportate le variazioni delle rimanenze.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	0	-	0
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	0	-	0
Lavori in corso su ordinazione	0	-	0
Prodotti finiti e merci	10.895.763	44.140	10.939.903
Acconti (versati)	0	-	0
Totale rimanenze	10.895.763	44.140	10.939.903

Le rimanenze iniziali sono costituite da terreni da commercializzare.

La variazione dell'esercizio è dovuta all'acquisto di alcune porzioni di terreno residuali necessarie per la perimetrazione dei lotti da commercializzare.

Il metodo di valorizzazione è già stato descritto nei criteri di valutazione e non è variato rispetto a quello adottato per la redazione del bilancio del precedente esercizio.

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

### Attivo circolante: crediti

Di seguito vengono dettagliate le voci dell'attivo circolante con specifico dettaglio delle variazioni dei crediti / dettaglio crediti verso clienti e/o dei crediti verso altri / dettaglio fondo svalutazione/ analisi disponibilità liquide come richiesto dai principi contabili nazionali.

#### Variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Qui di seguito sono riportate le variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	962.968	(57.302)	905.666	905.666	0	-

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	0	-	0	0	0	-
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	136.196	(136.196)	0	0	0	-
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	536.814	-	536.814	536.814	0	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	145.356	(128.312)	17.044	17.044	0	-
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	312.138	(54.826)	257.312	9.570	247.742	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	18.497	92	18.589	11.875	6.714	-
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>2.111.969</b>	<b>(376.544)</b>	<b>1.735.425</b>	<b>1.480.969</b>	<b>254.456</b>	<b>0</b>

Gli importi iscritti a bilancio sono ripartiti in base alle scadenze, non risultano crediti di durata superiore a cinque anni.

Sono state stanziare le imposte anticipate relative ai compensi amministratori anno 2015 non deducibili in quanto non pagati entro i termini previsti dalla normativa fiscale.

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 si riferiscono a:

- credito verso Erario per Ires saldo esercizio 2015 Euro 167;
- crediti verso Erario per imposte anni precedenti richiesto a rimborso Euro 8.647;
- crediti verso Erario per IVA Euro 8.230.

I crediti verso altri sono costituiti da crediti verso diversi e verso fornitori per anticipi.

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

Ai sensi dell'art.2427, punto 6 del Codice Civile si precisa che per quanto concerne la suddivisione dei crediti per area geografica, gli stessi si riferiscono tutti a crediti verso soggetti ubicati nel territorio nazionale e non ci sono crediti espressi originariamente in valuta.

Area geografica	ITALIA	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	905.666	905.666
Crediti verso controllate iscritti nell'attivo circolante	-	0
Crediti verso collegate iscritti nell'attivo circolante	-	0
Crediti verso controllanti iscritti nell'attivo circolante	536.814	536.814
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	17.044	17.044
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	257.312	257.312
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	18.589	18.589
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>1.735.425</b>	<b>1.735.425</b>

#### Altre informazioni: crediti

Di seguito si fornisce un dettaglio dei crediti verso clienti.

Descrizione	Importo
Crediti documentati da fatture	1.118.926
Cambiali attive e altri documenti	126.000
Crediti in sofferenza	150.824
Fatture da emettere	60.904
(Fondo svalutazione crediti)	-550.987
<b>Totale calcolato</b>	<b>905.667</b>
arrotondamento	-1
<b>da bilancio</b>	<b>905.666</b>

Il valore nominale dei crediti verso clienti risulta rettificato per le perdite per inesigibilità ragionevolmente previste tramite un fondo di svalutazione appositamente stanziato.

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

Descrizione	Fiscalmente rilevante	Fiscalmente eccedente	Totale
Saldo iniziale	10.692	777.871	788.563
Utilizzo fondo sval.crediti nell'eserc.	10.692	234.167	244.859
Accanton.fondo sval. crediti nell'eserc.	7.283	-	7.283
<b>Totale calcolato</b>	<b>7.283</b>	<b>543.704</b>	<b>550.987</b>

Il Fondo svalutazione crediti fiscalmente eccedente è stato utilizzato nel corso dell'esercizio a copertura di un credito relativo ad un cliente dichiarato fallito, svalutato negli esercizi precedenti, e ora divenuto deducibile.

Di seguito si fornisce un dettaglio dei crediti verso altri.

Descrizione	Importo
Crediti verso diversi	6.839
Fornitori c/anticipi	11.465
Crediti verso INAIL	285
<b>Totale calcolato</b>	<b>18.589</b>

## Attivo circolante: disponibilità liquide

### Variazioni delle 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	58.768	17.663	76.431
Assegni	0	-	0
Denaro e altri valori in cassa	200	143	343
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>58.968</b>	<b>17.806</b>	<b>76.774</b>

Non sussistono fondi liquidi vincolati.

L'incremento è correlato ai flussi derivanti dalla gestione caratteristica.

## Ratei e risconti attivi

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Disaggio su prestiti	0	-	0
Ratei attivi	259.000	(132.224)	126.776
Altri risconti attivi	61.057	(2.176)	58.881
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	<b>320.057</b>	<b>(134.400)</b>	<b>185.657</b>

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

La voce "Ratei attivi" risulta così composta:

Descrizione	Importo
servizi interportuali	84.660
interessi attivi verso clienti	42.116
<b>Totale calcolato</b>	<b>126.776</b>

La voce "Risconti attivi" risulta così composta:

Descrizione	Importo
telefoniche	4.981
assicurazioni	38.147
buoni pasto	865
servizi ricevuti	9.861
tasse possesso autovetture	11
giornali e riviste	525
fidejussioni bancarie	4.491
<b>Totale calcolato</b>	<b>58.881</b>

## Oneri finanziari capitalizzati

Non sussistono oneri finanziari iscritti all'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 alla data di chiusura dell'esercizio risulta composto da n.5.170.000 azioni del valore nominale di Euro 1,00 cadauna.

### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Con riferimento alla consistenza delle voci di patrimonio netto, si riportano nel prospetto che segue le principali variazioni registrate nell'esercizio in corso rispetto a quello precedente. Immediatamente sotto è dettagliata la composizione della voce "Altre riserve".

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Capitale	5.170.000	-	-	-		5.170.000
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	-	-	-		0
Riserve di rivalutazione	22.457.015	-	-	-		22.457.015
Riserva legale	1.034.000	-	-	-		1.034.000
Riserve statutarie	0	-	-	-		0
Riserva per azioni proprie in portafoglio	0	-	-	-		0
Altre riserve						
Riserva straordinaria o facoltativa	8.943.465	-	-	-		8.943.465
Riserva per acquisto azioni proprie	0	-	-	-		0
Riserva da deroghe ex art. 2423 Cod. Civ	0	-	-	-		0
Riserva azioni o quote della società controllante	0	-	-	-		0
Riserva non distribuibile da rivalutazione delle partecipazioni	0	-	-	-		0
Versamenti in conto aumento di capitale	0	-	-	-		0
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	0	-	-	-		0
Versamenti in conto capitale	0	-	-	-		0
Versamenti a copertura perdite	0	-	-	-		0
Riserva da riduzione capitale sociale	0	-	-	-		0
Riserva avanzo di fusione	0	-	-	-		0
Riserva per utili su cambi	0	-	-	-		0
Varie altre riserve	15.687.638	2	-	-		15.687.640
Totale altre riserve	24.631.103	2	-	-		24.631.105
Utili (perdite) portati a nuovo	1.549.633	-	37.066	(1)		1.512.566
Utile (perdita) dell'esercizio	(37.066)	197.484	-	-	160.418	160.418
Totale patrimonio netto	54.804.685	197.486	37.066	(1)	160.418	54.965.104

### Dettaglio 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
Riserve da arrotondamento	(1)
<b>Totale</b>	<b>15.687.640</b>

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 7.955.939
  - riserva rivalutazione D.L.29/11/2008 N.185 Euro 14.501.076.

### Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le voci di patrimonio netto e le altre riserve vengono analiticamente indicate nel prospetto seguente con la specificazione della loro origine, possibilità di utilizzazione, distribuibilità, nonché della loro avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti.

Specifica possibilità di utilizzazione:

**A** = per aumento di capitale; **B** = per copertura perdite; **C** = per distribuzione ai soci

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	5.170.000	B	5.170.000
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0		-
Riserve di rivalutazione	22.457.015	ABC	22.457.015
Riserva legale	1.034.000	B	1.034.000
Riserve statutarie	0		-
Riserva per azioni proprie in portafoglio	0		-
<b>Altre riserve</b>			
Riserva straordinaria o facoltativa	8.943.465	ABC	8.943.465
Riserva per acquisto azioni proprie	0		-
Riserva da deroghe ex art. 2423 Cod. Civ	0		-
Riserva azioni o quote della società controllante	0		-
Riserva non distribuibile da rivalutazione delle partecipazioni	0		-
Versamenti in conto aumento di capitale	0		-
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	0		-
Versamenti in conto capitale	0		-
Versamenti a copertura perdite	0		-
Riserva da riduzione capitale sociale	0		-
Riserva avanzo di fusione	0		-
Riserva per utili su cambi	0		-
<b>Varie altre riserve</b>	<b>15.687.640</b>	<b>ABC</b>	<b>15.687.640</b>
<b>Totale altre riserve</b>	<b>24.631.105</b>	<b>ABC</b>	<b>24.631.105</b>
<b>Utili portati a nuovo</b>	<b>1.512.566</b>	<b>ABC</b>	<b>1.512.566</b>

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Totale	54.804.686		54.804.686
Quota non distribuibile			6.204.000
Residua quota distribuibile			48.600.686

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

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi per copertura perdite	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi per altre ragioni
Fondi riserve in sospensione d	7.326.506	ABC	7.326.506	0	0
Riserve non distribuibili	7.950.530	ABC	7.950.530	0	0
Riserva da condono ex L. 27 di	410.605	ABC	410.605	0	0
Totale	15.687.640				

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 conclusivo: patrimonio netto

L'Assemblea ordinaria dei Soci del 14 maggio 2015 all'unanimità ha deliberato di coprire la perdita dell'esercizio 2014 di Euro 37.066 con gli utili portati a nuovo.

## Fondi per rischi e oneri

### Informazioni sui fondi per rischi e oneri

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

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	0	0	103.843	103.843
Variazioni nell'esercizio				
Accantonamento nell'esercizio	-	-	-	0
Utilizzo nell'esercizio	-	-	3.843	3.843
Altre variazioni	-	-	-	0
Totale variazioni	0	0	(3.843)	(3.843)
Valore di fine esercizio	0	0	100.000	100.000

Non sono stati effettuati accantonamenti nell'esercizio.

I decrementi sono relativi all'utilizzo dei fondi per conguaglio imposte esercizi precedenti per Euro 3.843 (fondo imposte).

La voce "Altri fondi" è costituita da un fondo rischi diversi per Euro 100.000 relativo ad alcune pratiche in contenzioso nei confronti di soggetti terzi, sorte nel corso di precedenti esercizi. In considerazione del fatto che i relativi oneri alla data di chiusura dell'esercizio non risultano definiti esattamente nel loro ammontare l'importo del fondo stanziato si ritiene congruo alla luce dei dati conosciuti alla data di chiusura del bilancio.

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

### Informazioni sul 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	424.608
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	34.119
Utilizzo nell'esercizio	0
Altre variazioni	(1.083)
Totale variazioni	33.036
Valore di fine esercizio	457.644

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.

Sono stati trasferiti ai fondi di previdenza complementare le quote relative ad Euro 3.231.

Nel corso dell'esercizio non sono stati erogati anticipi a dipendenti.

## Debiti

Di seguito vengono dettagliati i debiti.

E' importante sottolineare che 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
Obbligazioni	0	-	0	0	0	-
Obbligazioni convertibili	0	-	0	0	0	-
Debiti verso soci per finanziamenti	0	-	0	0	0	-
Debiti verso banche	2.873.398	(1.950.388)	923.010	923.010	0	-
Debiti verso altri finanziatori	0	-	0	0	0	-
Acconti	0	-	0	0	0	-
Debiti verso fornitori	1.355.088	(4.009)	1.351.079	1.351.079	0	-
Debiti rappresentati da titoli di credito	0	-	0	0	0	-

	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 imprese controllate	0	-	0	0	0	-
Debiti verso imprese collegate	381	315	696	696	0	-
Debiti verso controllanti	12.698.568	1.381.302	14.079.870	12.719.649	1.360.221	272.044
Debiti tributari	129.794	(83.345)	46.449	46.449	0	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	28.414	(3.543)	24.871	24.871	0	-
Altri debiti	15.599	39.944	55.543	55.543	0	-
<b>Totale debiti</b>	<b>17.101.242</b>	<b>(619.724)</b>	<b>16.481.518</b>	<b>15.121.297</b>	<b>1.360.221</b>	<b>272.044</b>

I debiti verso fornitori sono così composti:

Descrizione	Importo
Fornitori di beni e servizi	463.656
Fatture da ricevere	887.423
<b>Totale calcolato</b>	<b>1.351.079</b>

I debiti verso fornitori sono relativi a fatture ricevute e da ricevere da pagare alla data di chiusura dell'esercizio.

Gli altri debiti sono costituiti da:

Descrizione	Importo
Debiti verso amministratori o sindaci per emolumenti o altro	52.967
Debiti verso altri	2.576
<b>Totale calcolato</b>	<b>55.543</b>

Le principali variazioni sono da scriversi ai compensi amministratori ancora da pagare alla chiusura dell'esercizio.

Le principali variazioni sono da ascrivere sia ad una diminuzione dei debiti verso banche a breve ed alla completa estinzione dei debiti oltre 12 mesi relativi ai mutui; l'ultima rata mutuo infatti viene a scadere il 30 giugno 2016.

Per maggiori dettagli circa la disponibilità dei fidi, si rimanda a quanto illustrato nella relazione sulla gestione.

All'interno dei debiti verso banche entro 12 mesi sono ricompresi i debiti relativi alle ultime rate mutuo da pagare.

#### *La voce "Debiti verso controllante" accoglie:*

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

- il debito dilazionato in sei anni a partire dall'esercizio 2016 del corrispettivo relativo al rinnovo del diritto di superficie su aree e manufatti di proprietà regionale siti nel perimetro dell'interporto il cui rogito notarile è stato sottoscritto nel mese di dicembre 2015 da pagare in sei rate annuali; la prima rata scade il 31/12/2016;
- il debito presunto (Euro 12.447.605) da corrispondere a conguaglio delle aree acquisite direttamente dalla società in base alle Leggi Regionali vigenti. Le scadenze di pagamento di tale conguaglio sono ancora da definire con la Regione Piemonte. Il Consiglio di Amministrazione, in sede di definizione delle condizioni

di pagamento, concorderà con la Regione un pagamento dilazionato in base alle disponibilità finanziarie; ad oggi non avendo alcuna scadenza di pagamento concordata, come nel precedente esercizio, l'importo presunto è stato iscritto tra i debiti entro 12 mesi.

La voce "Debiti tributari" accoglie:

- il debito per saldo IRAP per Euro 2.208, rilevato al netto degli acconti versati nel corso dell'esercizio per Euro 46.862;
- il debito per ritenute IRPEF sostituti di imposta per Euro 24.573;
- il debito per ICI/IMU anni precedenti per Euro 19.668.

I debiti verso gli istituti di previdenza e di sicurezza sociale accolgono i debiti verso l'INPS/altri Enti previdenziali rilevati sulle retribuzioni dipendenti e compensi amministratori.

### Suddivisione dei debiti per area geografica

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

Area geografica	ITALIA	Totale
Obbligazioni	-	0
Obbligazioni convertibili	-	0
Debiti verso soci per finanziamenti	-	0
Debiti verso banche	923.010	923.010
Debiti verso altri finanziatori	-	0
Acconti	-	0
Debiti verso fornitori	1.351.079	1.351.079
Debiti rappresentati da titoli di credito	-	0
Debiti verso imprese controllate	-	0
Debiti verso imprese collegate	696	696
Debiti verso imprese controllanti	14.079.870	14.079.870
Debiti tributari	46.449	46.449
Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale	24.871	24.871
Altri debiti	55.543	55.543
Debiti	16.481.518	16.481.518

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

### Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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

	Debiti assistiti da garanzie reali				Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Debiti assistiti da pegni	Debiti assistiti da privilegi speciali	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Obbligazioni	-	-	-	-	-	0
Obbligazioni convertibili	-	-	-	-	-	0
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	-	-	-	0
Debiti verso banche	923.010	-	-	923.010	-	923.010

Debiti verso altri finanziatori	-	-	-	-	-	0
Acconti	-	-	-	-	-	0
Debiti verso fornitori	-	-	-	-	1.351.079	1.351.079
Debiti rappresentati da titoli di credito	-	-	-	-	-	0
Debiti verso imprese controllate	-	-	-	-	-	0
Debiti verso imprese collegate	-	-	-	-	696	696
Debiti verso controllanti	-	-	-	-	14.079.870	14.079.870
Debiti tributari	-	-	-	-	46.449	46.449
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	-	-	24.871	24.871
Altri debiti	-	-	-	-	55.543	55.543
<b>Totale debiti</b>	<b>923.010</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>923.010</b>	<b>15.558.508</b>	<b>16.481.518</b>

L'ammontare delle garanzie ipotecarie sugli immobili di proprietà della società, riferite ai debiti verso banche iscritte nei conti d'ordine ammonta a complessivi Euro 11.984.964 ed è così suddivisa:

- Euro 3.734.964 a garanzia dei mutui passivi
- Euro 8.250.000 a garanzia dell'apertura di credito in conto corrente di complessivi Euro 5.500.000.

Si riportano i dati essenziali relativi ai mutui ipotecari nel sottostante prospetto:

Finanziamento / banca	importo mutuo erogato	capitale residuo 31/12/2015	scadenza ultima rata	garanzie
Unicredit Banca				
614 001045864	3.615.198	206.236	30/06/2016	ipoteca
614 001052135	1.549.371	86.012	30/06/2016	ipoteca
614 001058823	1.900.000	101.565	30/06/2016	ipoteca
<b>TOTALE</b>	<b>7.064.569</b>	<b>393.813</b>		

### Finanziamenti effettuati da soci della società

Non ci sono finanziamenti effettuati dai soci alla società.

### **Commento conclusivo: debiti**

Si ritiene necessario fornire le seguenti informazioni complementari, utili a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica aziendale.

I debiti verso banche alla chiusura dell'esercizio risultano così suddivisi:

- debiti per utilizzo apertura di credito su conto corrente: Euro 529.196;
- debiti per mutui a breve termine: Euro 393.814.

## Ratei e risconti passivi

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

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	88.458	104.161	192.619
Aggio su prestiti emessi	0	-	0
Altri risconti passivi	8.751.799	(336.129)	8.415.670
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	<b>8.840.257</b>	<b>(231.968)</b>	<b>8.608.289</b>

Non sussistono, alla data di chiusura dell'esercizio, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni, ad eccezione dei risconti passivi relativi ai contributi in conto impianti imputati a conto economico in relazione alla durata degli ammortamenti cui i cespiti si riferiscono.

La voce "Ratei passivi" risulta così composta:

Descrizione	Importo
competenze dipendenti	88.908
spese legali	35.000
spese telefoniche	508
spese acqua	63.420
servizi interportuali diversi	4.783
<b>Totale calcolato</b>	<b>192.619</b>

La voce "Risconti passivi" risulta così composta:

Descrizione	Importo
affitti attivi immobili	104.009
servizi interportuali	10.452
corrispettivo cessione diritto di superficie	162.810
contributi c/impianti	8.138.399
<b>Totale calcolato</b>	<b>8.415.670</b>

## Impegni non risultanti dallo stato patrimoniale e conti ordine

### 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 società non ha alcun obbligo informativo in quanto non sussistono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

### CONTI D'ORDINE

I Conti d'ordine risultano così composti:

Categoria	Valore di bilancio al 31.12.14	Valore di bilancio al 31.12.15	Variazione
Fidejussioni a favore di controllanti	501.926	1.883.228	1.381.302
Garanzie reali per debiti ed altre obbligazioni verso banche	11.984.964	11.984.964	
Garanzia a favore partecipata CIM	2.825.960	2.825.960	-
Fidejussioni ricevute	25.946.475	25.318.411	(628.064)
<b>TOTALE DA BILANCIO</b>	<b>41.259.325</b>	<b>42.006.798</b>	<b>753.238</b>

La voce fidejussioni a favore di controllanti è relativa alle garanzie fidejussorie bancarie prestate dalla Società alla controllante indiretta Regione Piemonte a garanzia del puntuale pagamento della rata annuale del diritto di superficie.

La garanzia ipotecaria verso banche è stata iscritta a fronte della concessione del mutuo da parte della Banca Mediocredito S.p.A. ora Unicredit Banca e della apertura di credito ipotecaria concessa dalla Banca Regionale Europea. A tale riguardo si precisa che a fronte del debito effettivo di Euro 923.010 già iscritto nella voce "debiti verso banche" del bilancio l'importo iscritto nei conti d'ordine a garanzia è pari ad Euro 11.984.964.

La garanzia a favore della partecipata C.I.M. è stata sottoscritta a garanzia del finanziamento erogato alla medesima dalla Banca Popolare Veneta S.p.A. ora Monte dei Paschi di Siena.

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

I ricavi delle vendite e delle prestazioni sono relativi alla seguente categoria di attività

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Ricavi per proventi immobiliari	4.328.839
<b>Totale</b>	<b>4.328.839</b>

#### Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

La ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni secondo aree geografiche è la seguente:

Area geografica	Valore esercizio corrente
territorio italiano	4.328.839
<b>Totale</b>	<b>4.328.839</b>

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

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

Descrizione	Valore al 31/12/2014	Valore al 31/12/2015	Variazione
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	12.823.756	4.328.839	-8.294.917
Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	10.895.763	44.140	-10.851.623
Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-19.068.779	-	19.068.779
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-	-
Altri ricavi e proventi	2.030.478	1.984.212	-46.266
<b>Totale calcolato</b>	<b>6.481.218</b>	<b>6.357.191</b>	<b>-124.027</b>

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

Le rimanenze di magazzino determinate in base ai criteri sopra esposti sono costituite dalle aree residue da commercializzare.

La voce ricavi e proventi diversi comprende i contributi in conto impianti nonché il rimborso delle spese di gestione degli immobili e delle infrastrutture interportuali da parte degli operatori insediati.

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

Descrizione	Valore al 31/12/2014	Valore al 31/12/2015	Variazione
Ricavi per cessioni aree con annessi magazzini	8.254.873	-	-8.254.873
Ricavi per proventi immobiliari	4.368.883	4.328.839	-40.044
Totale calcolato	12.623.756	4.328.839	-8.294.917

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

Descrizione	Valore al 31/12/2014	Valore al 31/12/2015	Variazione
Rimborsi spese	1.624.147	1.576.240	-47.907
Plusvalenze ordinarie	29	-	-29
Altri ricavi	57.830	59.500	1.670
Contributi in c/impianti	348.472	348.472	-
Totale calcolato	2.030.478	1.984.212	-46.266

## 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 31/12/2014	Valore al 31/12/2015	Variazione
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	124.080	48.778	-75.302
Per servizi	2.487.955	2.207.421	-280.534
Per godimento di beni di terzi	57.588	33.000	-24.588
Per il personale	631.954	631.567	-387
Ammortamenti e svalutazioni	2.198.467	2.204.140	5.673
Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-	-
Accantonamenti per rischi	-	-	-
Altri accantonamenti	-	-	-
Oneri diversi di gestione	865.773	765.419	-100.354
Totale calcolato	6.365.817	5.890.325	-475.492

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

Descrizione	Valore al 31/12/2014	Valore al 31/12/2015	Variazione
Acquisto materiale di consumo	1.156	1.289	133
Acquisto terreni particelle residuali	64.019	44.140	-19.879
Spese di costruzione	54.437	-	-54.437
Altri acquisti di beni	4.468	3.349	-1.119
Totale calcolato	124.080	48.778	-75.302

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

Descrizione	Valore al 31/12/2014	Valore al 31/12/2015	Variazione
Spese per servizi generali e di gestione	2.325.029	2.092.291	-232.738
Compensi amministratori	78.210	60.000	-18.210
Emolumenti sindacali	48.340	22.640	-25.700
Compensi società di revisione	14.168	13.770	-398
Compenso Organismo di vigilanza	22.208	18.720	-3.488
Totale calcolato	2.487.955	2.207.421	-280.534

I costi per servizi comprendono tutti i costi sostenuti per la gestione della società e delle strutture interportuali ivi compresa la loro manutenzione, i costi per servizi amministrativi, legali e tecnici, le spese generali diverse, il compenso spettante all'organismo di vigilanza, alla società di revisione, agli amministratori e al collegio sindacale.

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

Descrizione	Valore al 31/12/2014	Valore al 31/12/2015	Variazione
Noleggi	52.605	33.000	-19.605
Noleggi autoveature	4.983	-	-4.983
<b>Totale calcolato</b>	<b>57.588</b>	<b>33.000</b>	<b>-24.588</b>

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

Descrizione	Valore al 31/12/2014	Valore al 31/12/2015	Variazione
Stipendi	458.075	456.187	-1.888
Contributi INPS	134.400	134.326	-74
Accantonamento fondo TFR	33.287	34.119	832
Contributi a forme pensionistiche complementari	3.160	3.231	71
Contributi INAIL	3.032	3.704	672
<b>Totale calcolato</b>	<b>631.954</b>	<b>631.567</b>	<b>-387</b>

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

Descrizione	Valore al 31/12/2014	Valore al 31/12/2015	Variazione
Ammortamento costi di impianto e di ampliamento	317	317	-
Ammortamento altre immobilizzazioni immateriali	7.700	7.700	-
Ammortamento ordinario terreni e fabbricati	2.035.446	2.045.254	9.808
Ammortamento ordinario impianti e macchinari	69.064	67.147	-1.917
Ammortamento ordinario attrezzature industriali e commerciali	13.548	13.486	-62
Altre	62.953	62.953	-
Accantonamento al fondo svalutazione crediti	9.439	7.283	-2.156
<b>Totale calcolato</b>	<b>2.198.467</b>	<b>2.204.140</b>	<b>5.673</b>

In sede di valutazione delle immobilizzazioni in corso alla fine dell'esercizio si è riscontrata una riduzione durevole delle condizioni di utilizzo futuro di un progetto e pertanto una perdita durevole di valore, conseguentemente tale immobilizzazione, iscritta tra gli immobilizzazioni in corso di costruzione, è stata svalutata.

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

Descrizione	Valore al 31/12/2014	Valore al 31/12/2015	Variazione
Imposte e tasse diverse	57.745	45.883	-11.862
Imposte sugli immobili	717.694	705.768	-11.926
Oneri diversi	63.814	4.726	-59.088
Quote associative	26.520	9.042	-17.478
<b>Totale calcolato</b>	<b>865.773</b>	<b>765.419</b>	<b>-100.354</b>

La voce di maggior rilievo è costituita dalle imposte sugli immobili I.M.U. - T.A.S.I..

Le imposte e tasse diverse comprendono il diritto annuale Camera di Commercio, la tassa annuale vidimazione libri sociali, le imposte su insegne pubblicitarie, le tasse di registro sui contratti di locazione immobiliare e le altre imposte di competenza dell'esercizio.

Gli altri oneri riguardano spese per abbonamenti giornali e riviste, cancelleria, sanzioni e multe diverse.

Le quote associative sono relative alla partecipazione alla associazione di logistica UIR.NET.

In tale voce sono state altresì iscritte le perdite su crediti deducibili a seguito intervenuta dichiarazione di fallimento nel corso dell'esercizio 2015 per complessivi Euro 234.167 ed il conseguente utilizzo del fondo svalutazione crediti tassato stanziato negli esercizi precedenti nel momento in cui è sorto il contenzioso.

## Proventi e oneri finanziari

Di seguito vengono dettagliati 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), non sono iscritti a bilancio proventi da partecipazioni, indicati nell'articolo 2425, numero 15), diversi dai dividendi.

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

Descrizione	Valore al 31/12/2014	Valore al 31/12/2015	Variazione
DIVIDENDI SITOLOGISTICA	-	31.200	31.200
Totale calcolato	-	31.200	31.200

Nel corso dell'esercizio sono stati incassati i dividendi dalla partecipata SITO LOGISTICA.

### 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
Prestiti obbligazionari	0
Debiti verso banche	48.611
Altri	641
Totale	49.252

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

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

Descrizione	Valore al 31/12/2014	Valore al 31/12/2015	Variazione
Interessi su depositi bancari	1.634	362	-1.272
Interessi attivi verso clienti	67.034	26.146	-40.888

Descrizione	Valore al 31/12/2014	Valore al 31/12/2015	Variazione
Interessi su crediti di imposta	-	3.913	3.913
<b>Totale calcolato</b>	<b>68.868</b>	<b>30.421</b>	<b>-38.247</b>

## Rettifiche di valore di attività finanziarie

In questo esercizio non ci sono rettifiche di partecipazioni, di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni e di titoli a reddito fisso iscritti in attivo circolante, il sottostante prospetto viene riportato per comparazione con l'esercizio precedente.

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

Descrizione	Valore al 31/12/2014	Valore al 31/12/2015	Variazione
Svalutazioni di partecipazioni	27.847	-	-27.847
<b>Totale calcolato</b>	<b>27.847</b>	<b>-</b>	<b>-27.847</b>

## Proventi e oneri straordinari

Di seguito si offre il dettaglio dei valori iscritti nella classe E del conto economico.

Descrizione	Valore al 31/12/2014	Valore al 31/12/2015	Variazione
Sopravvenienze attive straordinarie	436	61	-375
Altri proventi straordinari	21.769	1.396	-20.373
Rettifiche di costi esercizi precedenti	449	130	-319
Indennizzi assicurativi	7.920	41.829	33.909
Devoluzione gratuita stazione di servizio	294.000	-	-294.000
Penalità contrattuali	-	10.018	10.018
<b>Totale calcolato</b>	<b>324.574</b>	<b>53.434</b>	<b>-271.140</b>

Di seguito viene fornito un dettaglio della variazione degli oneri straordinari.

Descrizione	Valore al 31/12/2014	Valore al 31/12/2015	Variazione
Sopravvenienze passive	361	135	-216
Imposte esercizi precedenti	79	21.648	21.569
Costi sistemazione danni	77.676	11.348	-66.328
Altri oneri	1.619	7.103	5.484
<b>Totale calcolato</b>	<b>79.725</b>	<b>40.234</b>	<b>-39.491</b>

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

### Imposte 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, anticipate e differite.

Descrizione	Valore al 31/12/2014	Valore al 31/12/2015	Variazione
IRES	228.687	228.121	-566

IRAP	46.861	49.070	2.209
Calcolo IRES anticipata	-7.658	-9.570	-1.912
(Rigiro IRES anticipata)	15.700	64.396	48.696
Totale calcolato	283.590	332.017	48.427

## Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES
<b>A) Differenze temporanee</b>	
Totale differenze temporanee deducibili	234.167
Totale differenze temporanee imponibili	34.800
Differenze temporanee nette	(199.367)
<b>B) Effetti fiscali</b>	
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(312.138)
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	64.826
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	257.312

## Dettaglio 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 su cespiti rivalutati esercizio 2009	75.120	0	75.120	27,50%	20.658	3,90%	2.930
Ammortamenti su cespiti rivalutati esercizio 2010	75.120	0	75.120	27,50%	20.658	3,90%	2.930
Ammortamenti su cespiti rivalutati esercizio 2011	75.120	0	75.120	27,50%	20.658	3,90%	2.930
Ammortamenti su cespiti rivalutati esercizio 2012	75.120	0	75.120	27,50%	20.658	3,90%	2.930
Svalutazione partecipazione CAAT esercizio 2014	27.847	0	27.847	27,50%	7.658	-	0
Accantonam.ti f.do svalutazione cred.ecced.quota deducibile	764.105	(234.167)	529.838	27,50%	145.733	-	0
Compensi Amministratori esercizio 2015 non incassati	0	34.800	34.800	27,50%	9.570	-	0

### Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

Non sono state rilevate passività per imposte differite.

### Dettaglio differenze temporanee deducibili

Sono state rilevate attività per imposte anticipate nella misura in cui sussista il ragionevole grado di certezza di realizzo economico ovvero pari al risparmio d'imposta realizzabile negli esercizi successivi per effetto delle variazioni in diminuzione permanenti che saranno apportate al reddito complessivo e che andranno ad annullare le seguenti variazioni temporanee in aumento rilevate nel corso dell'esercizio e degli esercizi precedenti.

L'ammontare delle attività per imposte anticipate è stato determinato sulla base delle aliquote IRES IRAP attualmente in vigore pari rispettivamente al 27,50% ed al 3,90%; non si è provveduto al loro adeguamento in funzione delle nuove aliquote determinate per gli anni successivi al 2016 in quanto non si ha la certezza che siano confermate.

### Commento conclusivo: imposte sul reddito

Di seguito si espone il raccordo tra risultato d'esercizio e base imponibile.

### IMPOSTA IRES

DESCRIZIONE	Valore	Imposte
<b>Utile (Perdita) di esercizio</b>	<b>160.418</b>	
<b>Costi deducibili in esercizi successivi</b>		<b>34.800</b>
<b>Compensi amministratori iscritti per competenza e non corrisposti:</b>		
<b>Totale costi deducibili in esercizi successivi</b>		<b>34.800</b>
<b>Costi di esercizi precedenti deducibili nell'esercizio</b>		
<b>Compensi amministratori esercizi precedenti corrisposti nell'esercizio</b>		
<b>Totale costi di esercizi precedenti deducibili nell'esercizio</b>		
<b>Costi non deducibili sostenuti nell'esercizio:</b>		
<b>IMU- IRES - IRAP - Altre imposte non deducibili</b>	<b>910.688</b>	
<b>Ammortamenti non deducibili</b>	<b>204</b>	
<b>Altri costi non deducibili</b>	<b>10.961</b>	
<b>Svalutazione partecipazioni</b>		
<b>Svalutazione immobilizzazioni</b>	<b>62.953</b>	
<b>Interessi passivi</b>	<b>641</b>	
<b>Totale costi non deducibili sostenuti nell'esercizio</b>	<b>1.020.247</b>	
<b>Proventi non soggetti a tassazione</b>		
<b>IRAP deducibile 10%</b>	<b>(5.518)</b>	
<b>Deduzione IRAP costo del personale</b>	<b>(5.692)</b>	
<b>Altre variazioni in diminuzione</b>	<b>(234.491)</b>	
<b>Altri proventi non tassati/imposte anticipate e differite</b>	<b>(39.210)</b>	
<b>Totale proventi non soggetti a tassazione</b>	<b>(284.911)</b>	
<b>ACE - aiuto alla crescita</b>	<b>(66.222)</b>	
<b>Imponibile fiscale</b>	<b>829.532</b>	
<b>Imposte correnti sul reddito dell'esercizio - IRES aliquota 27,50%</b>	<b>228.121</b>	

### IMPOSTA IRAP

DESCRIZIONE	Valore	Imposte
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>6.357.191</b>	
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>5.890.325</b>	
<b>Differenza tra valore e costi della produzione</b>	<b>466.866</b>	
<b>Costi non rilevanti ai fini IRAP</b>		
<b>Costo del personale</b>	<b>631.567</b>	
<b>Svalutazioni non deducibili</b>	<b>70.326</b>	
<b>Valore della produzione netta</b>	<b>1.168.759</b>	
<b>Costi non deducibili ai fini IRAP</b>	<b>689.370</b>	
<b>Altre variazioni deducibili ai fini IRAP comprese negli oneri straordinari</b>	<b>31.060</b>	
<b>Deduzioni costo del personale</b>	<b>(630.984)</b>	
<b>Imponibile IRAP</b>	<b>1.258.205</b>	
<b>IRAP corrente per l'esercizio - aliquota 3,90%</b>		<b>49.070</b>

Con riferimento alla possibilità di deduzione extracontabile di taluni componenti negativi di reddito ancorché non imputati a conto economico, riconosciuta dal disposto dell'art. 6, lettera a), della legge 366/2001, nulla vi è da rilevare in quanto la società non ha operato rettifiche od accantonamenti di valore esclusivamente in applicazione di norme tributarie.

## Nota Integrativa Rendiconto Finanziario

Di seguito si presenta lo schema di rendiconto finanziario che include tutti i flussi finanziari in entrata e in uscita che hanno comportato una variazione delle disponibilit  liquide (depositi bancari e postali, assegni, denaro e valori in cassa).

### Rendiconto Finanziario Indiretto

	31-12-2015	31-12-2014
A) Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	160.418	(37.066)
Imposte sul reddito	332.017	283.590
Interessi passivi/(attivi)	(12.369)	85.879
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attivit�	-	-307
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	480.066	332.710
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	37.350	36.447
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.133.904	2.126.075
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	70.236	100.239
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	2.241.490	2.262.761
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	2.721.556	2.595.471
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(44.140)	8.173.016
Decremento/(Incremento) dei crediti vs clienti	57.302	(4.890.527)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(4.009)	(2.911.961)
Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi	134.400	(58.766)
Incremento/(Decremento) ratei e risconti passivi	(231.968)	(347.990)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	1.545.599	136.558
Totale variazioni del capitale circolante netto	1.457.184	100.330
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	4.178.740	2.695.801
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	12.369	(85.879)
(Imposte sul reddito pagate)	(230.984)	(1.879)
(Utilizzo dei fondi)	(8.157)	(57.710)
Totale altre rettifiche	(226.772)	(145.468)
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	3.951.968	2.550.333
B) Flussi finanziari derivanti dall'attivit� d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Flussi da investimenti)	(196.776)	(492.324)
Immobilizzazioni immateriali		
(Flussi da investimenti)	(1.786.998)	(1.587)
Flusso finanziario dell'attivit� di investimento (B)	(1.983.774)	(493.911)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attivit� di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(1.193.783)	(1.676.263)
(Rimborso finanziamenti)	(756.605)	(747.875)
Mezzi propri		

Dividendi e acconti su dividendi pagati	-	(496.324)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(1.950.388)	(2.920.462)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	17.806	(864.040)
Disponibilità liquide a inizio esercizio	58.968	923.008
Disponibilità liquide a fine esercizio	76.774	58.968



## Nota Integrativa Altre Informazioni

Verranno dettagliate specifiche informazioni che si ritengono rilevanti.

### Dati sull'occupazione

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

	Numero medio
Quadri	3
Impiegati	8
<b>Totale Dipendenti</b>	<b>11</b>

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

L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, non ha subito variazioni rispetto all'esercizio precedente.

### Compensi amministratori e sindaci

Si evidenziano di seguito i compensi complessivi spettanti ai membri del consiglio di amministrazione e del collegio sindacale.

	Valore
Compensi a amministratori	60.000
Compensi a sindaci	22.640
<b>Totale compensi a amministratori e sindaci</b>	<b>82.640</b>

### Compensi revisore legale o società di revisione

Come richiesto dall'articolo 2427, comma 1, numero 16-bis), si indica l'importo totale dei corrispettivi spettanti alla società di revisione legale per la revisione legale dei conti annuali; non sono stati corrisposti corrispettivi per altri servizi svolti.

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	13.770
Altri servizi di verifica svolti	0
Servizi di consulenza fiscale	0
Altri servizi diversi dalla revisione contabile	0
<b>Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione</b>	<b>13.770</b>

### Patrimoni destinati a specifici affari

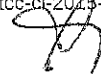
La società, nel corso dell'esercizio, non ha deliberato in merito alla facoltà concessa dalla lettera a) del comma 1 dell'art. 2447 *bis* del codice civile sulla costituzione di patrimoni destinati a specifici affari.

**Finanziamenti destinati ad uno specifico affare**

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.

**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 rinvia a quanto già riportato nella relazione sulla gestione rapporti con imprese controllate, collegate e controllanti.



## Nota Integrativa parte finale

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, 23 marzo 2016

p. Il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Ing. Giovanni Battista Quirico

