

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

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2016

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.

**Ria Grant Thornton S.p.A.**  
C.so Matteotti 32A  
10121 Torino  
Italy

T 0039 (0) 11 – 4546544  
F 0039 (0) 11 – 4546549  
E [info.torino@ria.it](mailto:info.torino@ria.it)  
W [www.ria-grantthornton.it](http://www.ria-grantthornton.it)

**Relazione sul bilancio d'esercizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio della S.I.TO S.p.A., costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2016, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

*Responsabilità degli Amministratori per il bilancio d'esercizio*

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

*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 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 di 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 2016, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

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

*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 2016. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della S.I.TO S.p.A. al 31 dicembre 2016.

Torino, 11 aprile 2017

Ria Grant Thornton S.p.A.



Gianluca Coluccio  
Socio

## **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 31/12/2016**

*Signori Azionisti,*

*Vi diamo lettura della relazione sulla gestione che, a norma dell'art. 2428 del codice civile, correda il bilancio d'esercizio al 31/12/2016 sottoposto al Vostro esame.*

L'esercizio che si è appena concluso chiude con un utile di Euro 66.688 al netto di ammortamenti e svalutazioni per Euro 2.270.120 e delle imposte di competenza per Euro 363.034.

Con l'approvazione del presente bilancio l'attuale Consiglio di Amministrazione termina il suo mandato triennale e nel ringraziare gli Azionisti per la fiducia accordata ritiene doveroso esporre qui di seguito una breve sintesi delle attività espletate nel corso del triennio.

Il primo obiettivo che il Consiglio di Amministrazione si è posto è quello di una puntuale verifica dei costi aziendali e del contenimento degli stessi al fine di consentire alla società di raggiungere risultati positivi di bilancio, tenuto conto che la situazione economica congiunturale non consentiva e non consente tuttora di incrementare i ricavi aziendali.

E' stata effettuata una attenta analisi delle possibilità di sviluppo avente come obiettivo quello di dotare la società di una solida strategia concentrata sul trasporto delle merci su ferrovia anziché su gomma valutando le azioni da intraprendere per incrementare il traffico nel terminal ferroviario interportuale in collaborazione con la partecipata SITO LOGISTICA – società che gestisce il traffico intermodale interportuale.

In tale ambito si colloca la sottoscrizione del *Protocollo di intesa promozione sistema logistico Nord-Ovest* con la Regione Lombardia, la Regione Piemonte e la Regione Liguria riguardante lo sviluppo del sistema logistico a fronte del quale, tra le altre iniziative, è stato predisposto un dossier contenente l'elenco delle opere prioritarie e delle risorse necessarie per il potenziamento delle infrastrutture del sistema logistico Nord-Ovest. Tra le opere individuate riveste particolare

importanza per la Vostra società quella relativa all'implementazione dello scalo ferroviario di Orbassano che contiene anche uno studio di fattibilità per il collegamento ferroviario tra S.I.TO e C.A.A.T. – Centro Agroalimentare di Torino.

Ad oggi non è quantificabile l'ammontare dei finanziamenti destinati allo scalo ferroviario di Orbassano né i tempi né le modalità di erogazione essendo tuttora in corso l'iter istruttorio.

La società ha partecipato e partecipa agli incontri indetti dall'Osservatorio sulla Torino- Lione riguardanti la *Linea ferroviaria Torino- Lione ed integrazione del terminal intermodale con lo scalo di Orbassano* e segue con particolare attenzione il ruolo che andrà a rivestire lo scalo o meglio la "Piattaforma Logistica Integrata di Orbassano", nell'ambito della realizzazione della linea ad alta velocità.

Il Consiglio di Amministrazione ha altresì avviato alcune importanti attività nell'ambito della sicurezza ed in adempimento del disposto del D.P.R. n.151/2011 e successive circolari esplicative a conclusione di un iter alquanto complesso anche per il coinvolgimento di tutti gli utenti interportuali; nel luglio 2015 è stata presentata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco la documentazione tecnica utile all'esame progetto. A novembre 2015 il Comando dei Vigili del Fuoco ha espresso parere favorevole soggetto ad alcune prescrizioni gestionali e all'adeguamento di alcune infrastrutture interportuali. In base al cronoprogramma degli interventi sono state avviate le relative attività propedeutiche alla realizzazione di quanto prescritto ed alcune di esse si sono già concluse nel 2016 mentre l'esecuzione delle altre è programmata per gli esercizi 2017 e 2018.

Sempre nel corso del mandato triennale il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto necessario dotare la società della *Certificazione ISO 9001:2008*, certificazione conseguita a dicembre 2015 e valida sino al 15 settembre 2018. Nel mese di luglio 2016 è stata avviata la procedura per ottenere la certificazione ambientale ISO 14001:2015.

Tali certificazioni costituiscono un requisito necessario per la presentazione di candidature per l'ottenimento di contributi pubblici regionali, statali o comunitari eventualmente deliberati nell'ambito dei piani di sviluppo della logistica dei trasporti e dell'intermodalità nazionali e comunitari.

In considerazione dell'entità del patrimonio immobiliare della società e dell'esigenza di procedere alla sua informatizzazione è stato individuato un idoneo software informatico per una più ordinata ed efficace gestione tecnico – amministrativa del patrimonio stesso. Tale attività è in corso.

Infine, dal punto di vista promozionale, è stato realizzato un nuovo video di presentazione dell'azienda e sono state aggiornate le brochure aziendali ormai datate; ovviamente entrambi i documenti sono stati inseriti sul sito web che viene costantemente aggiornato e che contiene

oltre alle notizie riguardanti le attività della società anche quelle previste dalle norme di legge in materia di società a partecipazione pubblica.

### **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 2016 ha operato per il raggiungimento degli obiettivi fissati dallo statuto stesso avviando anche nuovi programmi aziendali.

In particolare, per quanto concerne:

- l'attività commerciale propedeutica alla locazione dei spazi ad uso ufficio, nonostante l'affidamento di tale attività ad una importante società di intermediazione immobiliare, i risultati conseguiti non possono considerarsi soddisfacenti. Si tratta di spazi sempre meno richiesti dal mercato in quanto buona parte delle attività di ufficio vengono ormai svolte tramite internet;
- la cessione di lotti di terreno disponibili: le richieste di acquisizione pervenute nel corso dell'esercizio 2016 sono state alquanto scarse e limitate alla consueta fase conoscitiva; ciò anche a causa del perdurare dell'incertezza economica del Paese.

Per quanto riguarda l'obiettivo relativo alla definizione 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;
- l'impostazione della procedura per la corresponsione alla Regione Piemonte del valore di conguaglio sulle aree acquistate direttamente da S.I.TO nel perimetro interportuale; 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;

nell'anno 2016 si sono tenuti alcuni incontri tecnici propedeutici al reperimento di tutti i dati necessari per l'impostazione degli atti conseguenti da parte della Regione Piemonte.

La contrazione del risultato di esercizio 2016 rispetto all'esercizio 2015 è dovuta essenzialmente a tre fattori principali quali la riduzione dei proventi immobiliari conseguenza della rinegoziazione dei canoni di locazione, la svalutazione delle immobilizzazioni in corso riferibili a progetti per i quali si è registrata una perdita durevole trattandosi di progetti ormai datati e la

diminuzione dei crediti per imposte anticipate per riallineamento dell'aliquota IRES dal 27,5% al 24,00% - aliquota determinata per il 2017.

## **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 31.927) rispetto a quelli conseguiti nell'esercizio 2015, flessione dovuta alla rideterminazione di alcuni canoni richiesti dagli affittuari in considerazione della costante riduzione del prezzo di mercato determinata soprattutto della notevole disponibilità di spazi in aree limitrofe al perimetro dell'Interporto. La politica aziendale adottata ha comunque consentito di mantenere la percentuale dei magazzini locati oltre il 90% del disponibile e di non avere disdette significative per gli esercizi successivi.

**Costi di gestione:** la società ha proseguito con la politica aziendale rigorosa ed attenta di verifica e contenimento dei costi fissi e di gestione.

In particolare per quanto riguarda l'affidamento dei servizi di gestione delle strutture interportuali, man mano che i contratti venivano a scadenza, comunque già oggetto di affidamento tramite procedura pubblica, sono state indette nuove gare di appalto di lavori/forniture in base al disposto del D.lgs.163/2006 e s.m.i. ed in conformità alle procedure interne della società definite nel Modello Organizzativo 231/2001.

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

**Situazione finanziaria:** il presente bilancio presenta praticamente l'azzeramento della posizione debitoria verso gli Istituti di Credito per fidi di scoperto di conto corrente (al termine dell'esercizio l'esposizione debitoria ammonta ad Euro 6.587) e la totale estinzione dei debiti verso gli Istituti di Credito per mutui ipotecari passivi; le ultime rate sono state saldate il 30 giugno 2016. Sono state avviate le pratiche per la cancellazione delle relative garanzie ipotecarie iscritte.

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

- un'apertura di credito, garantita da ipoteca della durata di anni cinque con scadenza 30 giugno 2021, dell'importo di Euro 3.500.000 rinnovata in data 27 giugno 2016;
- un fido per scoperto di c/c dell'importo di Euro 1.030.000 concesso sino a revoca.

Complessivamente la situazione debitoria della società si riduce di Euro 916.423 rispetto all'esercizio precedente.

Gli altri debiti non subiscono particolari variazioni ad eccezione del decremento del debito verso la Regione Piemonte di Euro 272.044 per pagamento della prima rata del corrispettivo relativo al diritto di superficie su aree e manufatti siti nella zona a Sud dell'interporto della durata di anni sei con decorrenza 1 gennaio 2016.

I crediti verso clienti registrano un incremento alla voce crediti in contenzioso a seguito avvio della procedura arbitrale per il recupero del credito nei confronti di un importante operatore insediato, procedura che è tuttora in corso; per quanto riguarda gli altri crediti i tempi di incasso sono in linea con le scadenze contrattuali previste. Alcuni crediti scaduti sono garantiti da effetti cambiari con scadenza mensile.

Particolare attenzione viene dedicata 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 schema di riclassificazione dello stato patrimoniale a liquidità ed esigibilità
- lo schema di riclassificazione del conto economico a valore aggiunto
- i principali indicatori economici.

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

### **Si procede quindi alla rappresentazione dello stato patrimoniale riclassificato secondo il criterio finanziario**

Questo criterio di riclassificazione fornisce, con le sue aggregazioni di valori, informazioni circa la composizione del capitale investito e delle fonti di finanziamento, il grado di solvibilità dell'impresa e la coerenza della politica finanziaria perseguita in termini di equilibrio fra impieghi e fonti.

Questa tecnica suddivide le voci di stato patrimoniale sulla base del “tempo” richiesto affinché le poste di attivo e passivo si trasformino in moneta, in cassa. Le attività sono indicate in ordine di liquidità decrescente. Sono quindi presentati un aggregato di “attività di breve termine” e un aggregato di “attività di medio-lungo termine” (attività consolidate). Le passività sono elencate in ordine di esigibilità decrescente, distinguendo quindi “passività di breve termine”, “passività di medio-lungo termine” (passività consolidate) e un terzo aggregato includente il “capitale netto” (equity). L’orizzonte temporale scelto per distinguere una posta patrimoniale di breve termine da una di lungo termine sono i dodici mesi. Tale tipologia di riclassificazione è solitamente utilizzata per controllare la possibile correlazione tra le scadenze temporali dell’attivo e del passivo, vale a dire se le attività a breve termine sono essenzialmente “coperte” con debito a breve, e se le attività a lungo termine sono essenzialmente “coperte” con debiti a lungo.

Le attività a breve termine sono ulteriormente distinte in ordine decrescente di liquidità: liquidità immediata (la cassa è liquida per definizione); le liquidità differite (i crediti per clienti sono destinati a trasformarsi in cassa a breve); disponibilità (le rimanenze di magazzino dovrebbero trasformarsi in cassa entro l’anno ma potrebbero essere necessari molti mesi). Le attività a lungo termine sono composte da quelle voci atte a trasformarsi in moneta in un arco temporale piuttosto lungo (immobilizzazioni).

Per quanto concerne il passivo le fonti sono suddivise in:

- passività a breve (o correnti) che sono formate da tutte quelle poste in scadenza entro i 12 mesi;
- passività a medio/lungo termine (o consolidate) che sono tutti gli elementi debitori iscritti nel passivo dello stato patrimoniale nella voce “oltre l’esercizio successivo”;
- patrimonio netto che rappresenta la fonte di finanziamento destinata a restare coinvolta nella società lungo tutta la sua attività.

**Stato patrimoniale a liquidità – esigibilità (criterio finanziario)**

DESCRIZIONE	31/12/2016	%	31/12/2015	%	VARIAZ.	VARIAZ. %
Disponibilità liquide	322.621	0,41	76.774	0,1	245.847	320,22
<b>LIQUIDITA' IMMEDIATE</b>	<b>322.621</b>	<b>0,41</b>	<b>76.774</b>	<b>0,1</b>	<b>245.847</b>	<b>320,22</b>
Crediti commerciali scadenti entro l'esercizio successivo	1.479.866	1,86	1.442.480	1,79	37.386	2,59
Crediti diversi scadenti entro esercizio successivo	755.194	0,95	286.231	0,36	468.963	163,84
Ratei e risconti attivi entro esercizio successivo	305.734	0,39	185.656	0,23	120.078	64,68
<b>LIQUIDITA' DIFFERITE</b>	<b>2.540.794</b>	<b>3,20</b>	<b>1.914.367</b>	<b>2,37</b>	<b>626.427</b>	<b>32,72</b>
Rimanenze	10.939.903	13,78	10.939.903	13,57	0	0,00
<b>RIMANENZE</b>	<b>10.939.903</b>	<b>13,78</b>	<b>10.939.903</b>	<b>13,57</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>
<b>ATTIVITA' A BREVE</b>	<b>13.803.318</b>	<b>17,39</b>	<b>12.931.044</b>	<b>16,29</b>	<b>626.427</b>	<b>6,75</b>
Immobilizzazioni materiali	60.246.084	75,9	62.059.149	76,98	-1.813.065	(2,92)
Immobilizzazioni immateriali	1.489.802	1,88	1.787.952	2,22	-298.150	(16,68)
Immobilizzazioni finanziarie	3.827.695	4,82	3.827.695	4,75	0	0,00
successivo	6.714	0,01	6.714	0,01	0	0,00
<b>ATTIVITA' IMMOBILIZZATE</b>	<b>65.570.295</b>	<b>82,61</b>	<b>67.681.510</b>	<b>83,96</b>	<b>-2.111.215</b>	<b>(3,12)</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>79.373.613</b>	<b>100,00</b>	<b>80.612.554</b>	<b>100,00</b>	<b>-1.238.941</b>	<b>(1,54)</b>
Debiti finanziari scadenti entro l'esercizio successivo	6.587	0,01	923.010	1,14	-916.423	(99,29)
Debiti commerciali scadenti entro l'esercizio successivo	14.118.927	17,79	14.071.424	17,46	47.503	0,34
Debiti diversi scadenti entro l'esercizio successivo	172.814	0,22	126.863	0,16	45.951	36,22
Ratei e risconti passivi entro l'esercizio successivo	633.105	0,8	707.443	0,88	-74.338	(10,51)
<b>PASSIVITA' A BREVE</b>	<b>14.931.433</b>	<b>18,82</b>	<b>15.828.740</b>	<b>19,64</b>	<b>-897.307</b>	<b>(5,67)</b>
Fondo TFR e fondi indennità di fine rapporto	477.139	0,60	457.644	0,57	19.495	4,26
Fondi per rischi e oneri	849.847	1,07	100.000	0,12	749.847	749,85
Debiti commerciali scadenti oltre l'esercizio successivo	1.088.177	1,37	1.360.221	1,69	-272.044	(20,00)
Ratei e risconti passivi oltre l'esercizio successivo	7.585.984	9,56	7.900.847	9,8	-314.863	(3,99)
<b>PASSIVITA' A MEDIO/LUNGO TERMINE</b>	<b>10.001.147</b>	<b>12,60</b>	<b>9.818.712</b>	<b>12,18</b>	<b>182.435</b>	<b>1,86</b>
Capitale Sociale	5.170.000	6,51	5.170.000	6,41	0	0,00
Riserve	47.882.921	60,33	48.122.118	59,7	-239.197	(0,50)
Utili/perdite portati a nuovo	1.321.424	1,66	1.512.566	1,88	-191.142	(12,64)
Risultato di bilancio	66.688	0,08	160.418	0,2	-93.730	(58,43)
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>54.441.033</b>	<b>68,58</b>	<b>54.965.102</b>	<b>68,19</b>	<b>-524.069</b>	<b>(0,95)</b>
<b>TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>79.373.613</b>	<b>100,00</b>	<b>80.612.554</b>	<b>100,00</b>	<b>-1.238.941</b>	<b>(1,54)</b>

## Indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

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

INDICE	31/12/2016	31/12/2015	VARIAZIONE	VARIAZIONE %
Indice di struttura secco	0,83	0,81	0,02	2,46
Indice di struttura allargato	0,98	0,95	0,03	3,15
Indice di rigidità degli impieghi	0,82	0,83	-0,01	-1,20
Indice di indebitamento	0,46	0,47	-0,01	-2,13
Indice di disponibilità	0,92	0,81	0,11	13,58

### *Informazioni utili sugli indici*

L'**indice di struttura secco** è dato dal rapporto tra il patrimonio netto e le immobilizzazioni. Questo indice considera al numeratore le fonti di finanziamento interne ed esprime la capacità dell'azienda di autofinanziare le immobilizzazioni tecniche e finanziarie. Se l'indice è superiore a 0,7 indica una buona solidità.

Rispetto all'esercizio precedente si registra una variazione positiva da 0,81 a 0,83.

L'**indice di struttura allargato** è dato dal rapporto tra la somma dei mezzi propri e le passività consolidate da una parte e le attività immobilizzate dall'altra. Esprime la misura in cui le fonti di finanziamento permanenti e a medio/lungo termine coprono il fabbisogno finanziario originato dagli investimenti di medio/lungo periodo. Una situazione soddisfacente si determina quando questo indice è superiore ad 1.

Rispetto all'esercizio precedente si registra un incremento da 0,95 a 0,98.

L'**indice di rigidità degli impieghi** si determina attraverso il rapporto tra l'attivo immobilizzato ed il totale degli impieghi ed esprime il peso degli impieghi a lungo ciclo di ritorno monetario sul capitale investito. Questo indice fornisce indicazioni sul grado di rigidità (o di liquidità) del capitale investito nell'azienda, attraverso il peso, rispetto al capitale investito, delle immobilizzazioni nette. Il grado di rigidità è tanto più elevato quanto più l'indice si avvicina all'unità: quindi a parità di condizioni è preferibile un valore basso.

Rispetto all'esercizio precedente si registra un lieve decremento da 0,83 a 0,82.

L'**indice di indebitamento** è dato dal rapporto tra i mezzi di terzi acquisiti dall'impresa (passivo corrente e passivo consolidato) ed il capitale netto, esprime il grado di dipendenza dell'impresa dai terzi. Un valore compreso tra zero ed uno significa che il patrimonio netto supera l'indebitamento, che quindi è presente, ma in linea di massima sostenibile.

Rispetto all'esercizio precedente si registra un decremento da 0,47 a 0,46.

L'indice di disponibilità è dato dal rapporto esistente tra le attività di breve termine e le passività di breve termine e consente di apprezzare la capacità dell'impresa di far fronte agli impegni assunti nel breve periodo in modo tempestivo ed economico, utilizzando i flussi monetari generati dal realizzo delle attività a breve. Tale indice evidenzia una situazione finanziaria nel suo complesso di poco non equilibrata in quanto la società non ricorre a fonti di finanziamento a medio e lungo termine. Un valore superiore a 1,1 esprime un equilibrio finanziario di breve termine.

Rispetto all'esercizio precedente si registra un incremento da 0,81 a 0,92.

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

DESCRIZIONE	31/12/2016	%	31/12/2015	%	VARIAZ.	VARIAZ %
Ricavi netti di esercizio (Fatturato)	6.305.034	100	6.374.310	99,31	-69.276	-1,08
Variazione rimanenze di prodotti in lavorazione e finiti, semilavorati, lavori in corso su ordinazione	0	0	44.140	0,68	-44.140	-100
<b>VALORE EFFETTIVO DELLA PRODUZIONE</b>	<b>6.305.034</b>	<b>100,00</b>	<b>6.418.450</b>	<b>100,00</b>	<b>-113.416</b>	<b>-1,77</b>
Materie prime sussidiari e merci	15.535	0,25	45.429	0,71	-29.894	-65,80
Costi amministrativi	1.169.198	18,54	883.474	13,76	285.724	32,34
Costi generali	1.752.887	27,80	1.883.205	29,34	-113.260	-6,01
<b>SPESE PER SERVIZI</b>	<b>2.937.620</b>	<b>46,59</b>	<b>2.812.108</b>	<b>43,81</b>	<b>155.406</b>	<b>5,53</b>
<b>VALORE AGGIUNTO (DA GESTIONE CARATTERISTICA)</b>	<b>3.367.414</b>	<b>53,41</b>	<b>3.606.342</b>	<b>56,19</b>	<b>-238.928</b>	<b>-6,63</b>
Ricavi e proventi extragestione caratteristica	1.869	0,03	53.796	0,84	-51.927	-96,53
Costi e oneri extragestione caratteristica	103.213	1,64	315.707	4,92	-212.494	-67,31
<b>VALORE AGGIUNTO LORDO GLOBALE</b>	<b>3.266.070</b>	<b>51,80</b>	<b>3.344.431</b>	<b>52,11</b>	<b>-78.361</b>	<b>-2,34</b>
Ammortamento delle immobilizzazioni	2.160.657	34,27	2.137.253	33,3	23.404	1,10
<b>VALORE AGGIUNTO NETTO GLOBALE</b>	<b>1.105.413</b>	<b>17,53</b>	<b>1.207.178</b>	<b>18,81</b>	<b>-101.765</b>	<b>-8,43</b>

*Tale valore aggiunto viene così distribuito in base ai percettori:*

PERCETTORI (stakeholders)	TIPOLOGIA DI REMUNERAZIONE	31/12/2016	%	31/12/2015	%	VARIAZ.	VARIAZ %
<b>DIPENDENTI</b>	Salari e stipendi, oneri sociali	581.842	52,63	597.448	49,49	-15.606	-2,61
	Quota annua TFR - IFR	35.026	3,16	34.119	2,82	907	2,65
<b>STATO</b>	Imposte	363.034	32,84	353.665	29,29	9.369	2,64
<b>TERZI FINANZIATORI</b>	Oneri finanziari	58.823	5,32	61.528	5,09	-2.705	-4,39
<b>SOCI E AZIONISTI</b>	Utili	66.688	6,03	160.418	13,28	-93.730	-58,42
<b>VALORE AGGIUNTO DISTRIBUITO</b>		<b>1.105.413</b>	<b>100,00</b>	<b>1.207.178</b>	<b>100,00</b>	<b>-101.765</b>	<b>-8,43</b>

### ***Indicatori della situazione economica***

Per situazione economica di un'impresa si intende la sua capacità o attitudine a remunerare in misura congrua il capitale proprio impiegato nei processi produttivi, ossia il capitale ad essa vincolato a titolo di pieno rischio. Gli indici in questione hanno quindi per oggetto la redditività aziendale e i fattori che la determinano.

<b>INDICE</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>VARIAZIONE</b>	<b>VARIAZIONE %</b>
ROE (%)	0,12	0,29	-0,17	-58,62
ROI (%)	0,52	0,62	-0,10	-16,12
ROS (%)	7,00	8,08	-1,08	-13,36
Ebit	410.597	501.714	-91.117	-18,16
Incidenza OF (%)	0,94	0,97	-0,03	-3,09

### ***Informazioni utili sugli indici***

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

Rispetto all'esercizio precedente si registra una flessione dovuta alla contrazione del risultato di esercizio.

Per quanto concerne il **ROI (Return On Investment)** questo è calcolato come rapporto tra il reddito operativo e il capitale investito ed indica la redditività e l'efficienza economica della gestione caratteristica a prescindere dalle fonti utilizzate: esprime, cioè, quanto rende il capitale investito in quell'azienda. Esprime, pertanto, il rendimento dell'investimento effettuato nell'attività tipica dell'azienda. Più elevato è il risultato di questo indice, maggiore è la capacità reddituale dell'azienda.

Rispetto all'esercizio precedente si registra un decremento.

Troviamo quindi il **ROS (Return On Sales)** che è dato dal rapporto tra il reddito operativo e i ricavi netti di vendita. E' quell'indice che fornisce indicazioni utili circa la redditività delle vendite, ossia quanta parte del risultato della gestione caratteristica scaturisce dal volume delle vendite effettuate.

Rispetto all'esercizio precedente si registra un decremento.

**EBIT, che deriva dall'espressione Earnings Before Interests and Taxes**, costituisce il risultato operativo dell'impresa prima delle imposte e delle tasse ed esprime il reddito che l'azienda è in grado di generare prima della remunerazione del capitale, comprendendo con questo termine sia il capitale di terzi (indebitamento) sia il capitale proprio (patrimonio netto). Rappresenta uno dei principali indicatori della redditività della gestione tipica di un'azienda.

Rispetto all'esercizio precedente si registra un decremento del reddito operativo.

**L'incidenza degli oneri finanziari sul fatturato** si calcola effettuando il rapporto tra oneri finanziari e ricavi di vendita e viene utilizzato per misurare quanta ricchezza lorda, pari ai ricavi di vendita, creata dall'impresa viene assorbita dal costo dell'indebitamento subito dalla stessa. Più alto è il valore assunto dall'indice, minore sarà la capacità dell'impresa di sopportare il peso degli oneri finanziari cercando di mantenere l'equilibrio economico.

Rispetto all'esercizio precedente si registra un decremento dovuto alla sensibile riduzione dell'indebitamento.

#### **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 2016 subiscono un lieve decremento rispetto a quelli conseguiti nell'esercizio precedente, decremento riconducibile alle riduzioni dei canoni di locazione richieste dagli affittuari e concessi dalla società.

#### **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 2016 il personale dipendente era pari a n.10 unità con un decremento di una unità rispetto all'esercizio precedente per raggiunti requisiti di pensionamento.

Nel corso dell'esercizio 2016 non si sono verificati infortuni; nel biennio 2015 – 2016 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 l'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 151.406 nelle seguenti aree:

IMMOBILIZZAZIONI	ACQUISIZIONI NELL'ESERCIZIO
Adeguamento raccordo ferroviario	134.634
Attrezzatura varia	16.772

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.

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

Il bilancio al 31 dicembre 2015 si è chiuso con un utile di esercizio di Euro 107.278 ed un patrimonio netto di Euro 786.097.

Società deputata alla gestione dei servizi e delle strutture inerenti alle attività di movimentazione delle merci nell'ambito dell'interporto S.I.TO.

Nei primi mesi dell'esercizio 2016 è stato rinnovato il contratto di gestione del terminal intermodale e strutture connesse di proprietà S.I.TO per la durata di anni tre.

Sono stati altresì rinnovati i “patti para-sociali” tra le due società prevedendo, tra l’altro, la redazione di un “business plan” di sviluppo dell’intermodalità del terminale S.I.TO in previsione dell’importanza che il terminal di Orbassano andrà ad assumere nel piano della logistica Nord –Ovest.

Da informazioni assunte presso la collegata il bilancio al 31/12/2016 chiuderà con un risultato positivo.

### **Società controllanti**

#### **FINPIEMONTE PARTECIPAZIONI S.P.A.**

Per quanto riguarda i rapporti intrattenuti con la controllante Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. si precisa che nel corso dell’esercizio 2016 la controllante ha erogato servizi alla società per complessivi Euro 6.700.

La società Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. è a sua volta controllata dalla Regione Piemonte e soggetta a direzione e coordinamento da parte di quest’ultima e quindi soggetta alle disposizioni del D.Lgs. n.175/2016.

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

<b>società</b>	<b>debiti commerciali</b>	<b>crediti commerciali</b>	<b>prestazioni di servizi</b>	<b>costi per servizi</b>
<b>SITO LOGISTICA S.c.p.A.</b>				
(società collegata)				
ammontare debiti al 31/12/2016	517			
ammontare crediti al 31/12/2016	41.790	-		
ricavi per attività di coordinamento attività logistiche			56.000	
ricavi esercizio per prestazioni da convenzione			84.550	
ricavi esercizio per rimborsi spese utiliz.strutture			28.448	
addebito interessi di mora			-	
costi per servizi resi alla S.I.TO.				1.812
<b>FINPIEMONTE PARTECIPAZIONI S.P.A.</b>				
ammontare crediti al 31/12/2016				
ammontare debiti al 31/12/2016				
costi per servizi resi alla nostra società				6.700
<b>REGIONE PIEMONTE</b>				
ammontare debiti al 31/12/2016 entro 12 mesi	12.719.649			
ammontare debiti al 31/12/2016 oltre 12 mesi	1.088.177			
ammontare crediti al 31/12/2016		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 2015 ha registrato un patrimonio netto di Euro 34.183.275 al netto della perdita di esercizio di Euro 344.005.

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

Il bilancio al 31 dicembre 2015 si è chiuso con un utile di esercizio di Euro 597.494 ed un patrimonio netto di Euro 30.595.396.

La società C.I.M. s.p.a. ha partecipato anch'essa agli Stati Generali della logistica del Nord-Ovest sottoscrivendo unitamente a S.I.TO e a Rivalta Terminal Europa un memorandum per lo sviluppo e la promozione degli interporti piemontesi volto a cogliere le grandi opportunità offerte dai cambiamenti in atto nel sistema logistico.

Da notizie assunte il bilancio al 31 dicembre 2016 chiude con un risultato positivo.

#### **UIRNET S.P.A.**

Il bilancio al 31 dicembre 2015 chiude con un utile di esercizio di Euro 17.986 ed un patrimonio netto di Euro 5.107.324.

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:

<b>AZIONISTI</b>	<b>n. azioni</b>	<b>valore totale delle azioni</b>	<b>valore % della quota</b>
<b>FINPIEMONTE PARTECIPAZIONI S.P.A.</b>	<b>2.726.834</b>	<b>2.726.834</b>	<b>52,74</b>
<b>SOCOTRAS S.P.A.</b>	<b>2.236.366</b>	<b>2.236.366</b>	<b>43,26</b>
<b>MERCITALIA LOGISTIC S.P.A.</b>	<b>206.800</b>	<b>206.800</b>	<b>4,00</b>
<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); al 31 dicembre 2016 tutti i debiti a lungo termine risultano estinti.

Per quanto concerne il *rischio di interesse* i tassi pagati dalla società sono legati all'andamento dell'Euribor.

*Il rischio di credito* è legato all'attività corrente che, per quanto riguarda i crediti relativi alle locazioni degli immobili e servizi interportuali connessi, risulta leggermente diminuito rispetto alla percentuale di concentrazioni.

Il fondo svalutazione crediti in essere al termine dell'esercizio di Euro 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 Piemonte per scadenzare i pagamenti compatibilmente con la liquidità aziendale.

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

## **Organizzazione aziendale**

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

## **Evoluzione prevedibile della gestione**

Le importanti iniziative messe in atto riguardanti lo sviluppo del traffico intermodale nel terminal ferroviario comporteranno sicuramente l'impostazione di un piano di investimenti da condividere con la società SITO LOGISTICA, gestore dell'attività di movimentazione delle merci. Tale piano dovrà integrarsi con il piano di sviluppo della SITO LOGISTICA stessa previsto negli accordi contrattuali.

L'esercizio 2017 è importante per la gestione degli accordi definiti agli Stati Generali della Logistica organizzati a Novara nel mese di maggio 2016 ed al memorandum sottoscritto in tale occasione tra le tre società (CIM – RTE – SITO) al fine di perseguire azioni condivise attraverso le quali mettere a sistema il ruolo e le specificità di ciascun componente del sistema logistico piemontese.

Il primo atto concreto avviato dopo la sottoscrizione del memorandum è stata la redazione congiunta di un dossier tecnico da sottoporre al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti al fine di quantificare gli investimenti da candidare a contribuzione pubblica necessari per interventi di upgrading delle infrastrutture gestite da ciascuna società.

Per quanto sopra l'impegno della società nell'esercizio 2017 sarà quello di seguire costantemente gli sviluppi delle nuove iniziative Regionali – Statali e Comunitarie di sviluppo della logistica, anche al fine di poter attingere ad eventuali finanziamenti agevolati da destinare agli investimenti programmati per l'implementazione del terminal ferroviario unitamente alla gestione dei servizi interportuali e del patrimonio immobiliare.

## **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 29 settembre 2016.

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.

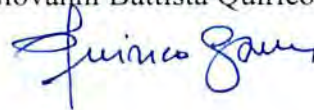
Il compito di vigilare sul funzionamento e sull'osservanza del modello e di curarne l'aggiornamento è stato affidato ad un apposito Organismo di Vigilanza composto da tre membri, dotati di autonomi poteri di iniziativa e controllo.

Orbassano, 28 marzo 2017

p. Il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Ing. Giovanni Battista Quirico



## S.I.TO SPA

### Bilancio di esercizio al 31-12-2016

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

	31-12-2016	31-12-2015
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<b>I - Immobilizzazioni immateriali</b>		
1) costi di impianto e di ampliamento	635	952
7) altre	1.489.167	1.787.000
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>1.489.802</b>	<b>1.787.952</b>
<b>II - Immobilizzazioni materiali</b>		
1) terreni e fabbricati	59.523.200	61.299.846
2) impianti e macchinario	525.779	592.325
3) attrezzature industriali e commerciali	30.803	24.465
5) immobilizzazioni in corso e acconti	166.302	142.513
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>60.246.084</b>	<b>62.059.149</b>
<b>III - Immobilizzazioni finanziarie</b>		
<b>1) partecipazioni in</b>		
b) imprese collegate	132.139	132.139
d-bis) altre imprese	3.672.984	3.672.984
<b>Totale partecipazioni</b>	<b>3.805.123</b>	<b>3.805.123</b>
<b>2) crediti</b>		
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	22.572	22.572
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>22.572</b>	<b>22.572</b>
<b>Totale crediti</b>	<b>22.572</b>	<b>22.572</b>
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>3.827.695</b>	<b>3.827.695</b>
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>65.563.581</b>	<b>67.674.796</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>I - Rimanenze</b>		
4) prodotti finiti e merci	10.939.903	10.939.903
<b>Totale rimanenze</b>	<b>10.939.903</b>	<b>10.939.903</b>
<b>II - Crediti</b>		
<b>1) verso clienti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	901.262	905.666
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>901.262</b>	<b>905.666</b>
<b>3) verso imprese collegate</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	41.790	0
<b>Totale crediti verso imprese collegate</b>	<b>41.790</b>	<b>0</b>
<b>4) verso controllanti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	536.814	536.814
<b>Totale crediti verso controllanti</b>	<b>536.814</b>	<b>536.814</b>
<b>5-bis) crediti tributari</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	512.286	17.044
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>512.286</b>	<b>17.044</b>
<b>5-ter) imposte anticipate</b>	<b>225.094</b>	<b>257.312</b>
<b>5-quater) verso altri</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	17.814	11.875
esigibili oltre l'esercizio successivo	6.714	6.714
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>24.528</b>	<b>18.589</b>

Totale crediti	2.241.774	1.735.425
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	322.316	76.431
3) danaro e valori in cassa	305	343
Totale disponibilità liquide	322.621	76.774
Totale attivo circolante (C)	13.504.298	12.752.102
D) Ratei e risconti	305.734	185.656
Totale attivo	79.373.613	80.612.554
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	5.170.000	5.170.000
III - Riserve di rivalutazione	22.217.816	22.457.015
IV - Riserva legale	1.034.000	1.034.000
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	8.943.465	8.943.465
Varie altre riserve	15.687.640	15.687.638
Totale altre riserve	24.631.105	24.631.103
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	1.321.424	1.512.566
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	66.688	160.418
Totale patrimonio netto	54.441.033	54.965.102
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	749.847	0
4) altri	100.000	100.000
Totale fondi per rischi ed oneri	849.847	100.000
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	477.139	457.644
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	6.587	923.010
Totale debiti verso banche	6.587	923.010
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.398.761	1.351.079
Totale debiti verso fornitori	1.398.761	1.351.079
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	517	696
Totale debiti verso imprese collegate	517	696
11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	12.719.649	12.719.649
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.088.177	1.360.221
Totale debiti verso controllanti	13.807.826	14.079.870
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	93.110	46.449
Totale debiti tributari	93.110	46.449
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	25.285	24.871
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	25.285	24.871
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	54.419	55.543
Totale altri debiti	54.419	55.543
Totale debiti	15.386.505	16.481.518
E) Ratei e risconti	8.219.089	8.608.290
Totale passivo	79.373.613	80.612.554

## Conto economico

	31-12-2016	31-12-2015
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.296.912	4.328.839
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	0	44.140
<b>5) altri ricavi e proventi</b>		
altri	1.959.214	2.037.646
Totale altri ricavi e proventi	1.959.214	2.037.646
Totale valore della produzione	6.256.126	6.410.625
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	16.303	48.778
7) per servizi	2.103.245	2.207.421
8) per godimento di beni di terzi	23.940	33.000
<b>9) per il personale</b>		
a) salari e stipendi	442.685	456.187
b) oneri sociali	135.881	138.030
c) trattamento di fine rapporto	35.026	34.119
d) trattamento di quiescenza e simili	3.276	3.231
Totale costi per il personale	616.868	631.567
<b>10) ammortamenti e svalutazioni</b>		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	298.151	8.017
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.861.738	2.125.887
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	102.733	62.953
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	7.498	7.283
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.270.120	2.204.140
14) oneri diversi di gestione	815.053	784.005
Totale costi della produzione	5.845.529	5.908.911
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	410.597	501.714
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
<b>15) proventi da partecipazioni</b>		
da imprese collegate	0	31.200
Totale proventi da partecipazioni	0	31.200
<b>16) altri proventi finanziari</b>		
<b>d) proventi diversi dai precedenti</b>		
altri	50.777	30.421
Totale proventi diversi dai precedenti	50.777	30.421
Totale altri proventi finanziari	50.777	30.421
<b>17) interessi e altri oneri finanziari</b>		
altri	31.652	49.252
Totale interessi e altri oneri finanziari	31.652	49.252
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	19.125	12.369
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	429.722	514.083
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
imposte correnti	330.817	277.191
imposte relative a esercizi precedenti	0	21.648
imposte differite e anticipate	32.217	54.826
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	363.034	353.665
21) Utile (perdita) dell'esercizio	66.688	160.418

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2016	31-12-2015
<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	66.688	160.418
Imposte sul reddito	363.034	353.665
Interessi passivi/(attivi)	(19.125)	(12.369)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	410.597	501.714
<b>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>		
Accantonamenti ai fondi	34.000	34.119
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.159.889	2.133.904
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	110.231	70.236
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	2.304.120	2.238.259
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	2.714.717	2.739.973
<b>Variazioni del capitale circolante netto</b>		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	-	(44.140)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	4.404	57.302
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	47.682	(4.009)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(120.078)	134.401
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(389.201)	(231.967)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(824.054)	1.548.830
Totale variazioni del capitale circolante netto	(1.281.247)	1.460.417
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	1.433.470	4.200.390
<b>Altre rettifiche</b>		
Interessi incassati/(pagati)	19.125	12.369
(Imposte sul reddito pagate)	470.646	(252.632)
(Utilizzo dei fondi)	(258.006)	(8.157)
Totale altre rettifiche	231.765	(248.420)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	1.665.235	3.951.970
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
<b>Immobilizzazioni materiali</b>		
(Investimenti)	(151.406)	(196.776)
<b>Immobilizzazioni immateriali</b>		
(Investimenti)	(1)	(1.786.999)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(151.407)	(1.983.775)
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
<b>Mezzi di terzi</b>		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(522.609)	(1.754.057)
(Rimborso finanziamenti)	(393.814)	(196.331)
<b>Mezzi propri</b>		
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	(351.558)	(1)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(1.267.981)	(1.950.389)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	245.847	17.806
<b>Disponibilità liquide a inizio esercizio</b>		
Depositi bancari e postali	76.431	58.768
Danaro e valori in cassa	343	200
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	76.774	58.968

---

Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	322.316	76.431
Danaro e valori in cassa	305	343
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	322.621	76.774

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2016

## Nota integrativa, parte iniziale

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

Il citato D.lgs. 139/2015 ha modificato significativamente gli schemi del bilancio d'esercizio previgenti, i documenti costitutivi dello stesso, mediante l'introduzione obbligatoria del rendiconto finanziario, alcuni principi di redazione del bilancio e criteri di valutazione. Gli schemi di bilancio sono stati rettificati e integrati per accogliere nuove specifiche voci di dettaglio.

Si segnala inoltre l'eliminazione dei conti d'ordine, le cui informazioni trovano ora collocazione nella nota integrativa.

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

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

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

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

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

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

### **Principi di redazione del bilancio**

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

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

I criteri di valutazione adottati non sono stati modificati rispetto all'esercizio precedente.

### Struttura e contenuto del bilancio

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

- le voci di bilancio precedute da numeri arabi non risultano ulteriormente suddivise, né sono stati effettuati raggruppamenti delle stesse;
  - non si è reso necessario aggiungere ulteriori voci rispetto a quelle previste dal codice civile;
  - la natura dell'attività esercitata non ha reso necessario procedere all'adattamento di alcuna voce di bilancio;
- agli importi delle voci del presente bilancio sono affiancati i corrispondenti importi relativi all'esercizio precedente. A seguito delle modifiche normative introdotte dal D.lgs. 139/2015 già citato e in conformità a quanto previsto dai principi contabili nazionali, ai soli fini comparativi, i dati dell'esercizio precedente sono stati rettificati per accogliere retroattivamente tali nuovi principi.

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.

Di seguito viene presentato il riallineamento del bilancio precedente secondo il D.Lgs 139/2015 e conseguenti aggiornamenti dei principi contabili nazionali.

Per quanto riguarda le voci dello stato patrimoniale non ci sono voci da riallineare.

Il D.lgs. 139/2015 ha eliminato la sezione straordinaria – macroclasse E) del conto economico.

Ai fini riclassificatori i componenti positivi straordinari sono stati allocati nella voce A5 Altri ricavi e proventi del conto economico e i componenti negativi straordinari sono stati allocati nella voce B14 Oneri diversi di gestione.

Le imposte dirette relative agli esercizi precedenti, già iscritte alla voce E.21 Oneri straordinari, a seguito dell'eliminazione della gestione straordinaria dal bilancio di esercizio ed in recepimento a quanto disposto dal principio contabile OIC 25, sono state riclassificate nella nuova voce 20 del conto economico "Imposte dirette relative a esercizi precedenti".

Per effetto di tale riallineamento l'utile dell'esercizio precedente ante imposte pari ad Euro 492.435 è stato rideterminato in Euro 514.083.

Di seguito viene presentato in formato tabellare il riallineamento del bilancio precedente secondo il D.Lgs 139 /2015 e conseguenti aggiornamenti dei principi contabili nazionali.

Conto bilancio precedente	Cod.	Conto riclassificato D.Lgs 139/2015	Cod.	Importo
Sopravvenienze attive straordinarie	E.20.b	Sopravvenienze attive straordinarie	A.5.b	60,84
Indennità per perdita o danneggiamento di beni	E.20.b	Indennità per perdita o danneggiamento di beni	A.5.b	41.829,00
		Altri proventi straordinari	A.5.b	1.525,70

<b>RIMBORSI PER PENALITA' CONTRATTUALI</b>	E.20.b	Altri proventi straordinari	A.5.b	10.018,35
<b>Imposte di esercizi precedenti</b>	E.21.b	Imposte dirette relative a esercizi precedenti	20.b	21.648,46
<b>Sopravvenienze passive straordinarie</b>	E.21.c	Sopravvenienze passive straordinarie	B.14	134,68
<b>Altri...</b>	E.21.c	Altri oneri straordinari	B.14	7.103,85
<b>ONERI RIPARAZIONE DANNI - RIMBORSABILI ASSICURAZ.</b>	E.21.c	Altri oneri straordinari	B.14	11.347,93

### Criteri di valutazione

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

Come detto, il D.lgs. 139/2015 ha riformato la disciplina del codice civile in merito ai bilanci d'esercizio e, conseguentemente, l'Organismo italiano di contabilità ha provveduto ad aggiornare i principi contabili nazionali. Nella redazione del presente documento sono state considerate le variazioni apportate dall'OIC.

### **Immobilizzazioni immateriali**

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

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

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

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

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

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

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

- costi di impianto e di ampliamento: anni 5 (aliquota 20%)
- altri oneri pluriennali - diritto di superficie e di proprietà superficaria: in base alla durata contrattuale per cui è stato costituito: anni 6 (aliquota 16,67%)

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Nell'esercizio in cui vengono meno i motivi che l'avevano giustificata, si procede al ripristino di valore nei limiti della consistenza che l'attività avrebbe avuto in assenza della svalutazione.

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

immateriale rivalutata continua ad essere determinato coerentemente con i criteri applicati precedentemente, senza modificare la vita utile residua.

### Immobilizzazioni materiali

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

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

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

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

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

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Nell'esercizio in cui vengono meno i motivi che l'avevano giustificata, si procede al ripristino di valore nei limiti della consistenza che l'attività avrebbe avuto in assenza della svalutazione.

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

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 contratti di leasing.

### **Partecipazioni**

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

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

Le partecipazioni che non rappresentano un investimento durevole sono iscritte nell'attivo circolante. Tali poste sono valutate a costo specifico.

### **Crediti**

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

### **Rimanenze di magazzino**

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

### **Disponibilità liquide**

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

Non ci sono disponibilità in valuta estera.

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

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

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

#### **Fondi per rischi e oneri**

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

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

#### **Fondo TFR**

Il Fondo TFR è iscritto in conformità a quanto previsto dall'articolo 2120 C.C. e comprende le quote annue maturate e le rivalutazioni effettuate sulla base dei coefficienti ISTAT, al netto degli anticipi corrisposti, delle eventuali devoluzioni ai Fondi previdenziali di categoria e al Fondo Tesoreria dell'INPS e delle quote utilizzate per le cessazioni del rapporto di lavoro intervenute nel corso dell'esercizio. Il Fondo TFR così determinato rappresenta l'effettivo debito della società nei confronti dei lavoratori dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

#### **Debiti**

I debiti sono rilevati al loro valore nominale.

#### **Riconoscimento dei ricavi**

I ricavi sono iscritti in bilancio nel rispetto del principio di competenza.

#### **Proventi e Oneri finanziari**

I proventi e gli oneri finanziari sono iscritti per competenza in relazione alla quota maturata nell'esercizio.

Nell'esercizio testé chiuso e nei precedenti non risultano imputati oneri finanziari ai valori iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale.

#### **Imposte 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 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 differite e le imposte anticipate sono iscritte, in base al principio di prudenza, qualora vi sia la ragionevole certezza del loro futuro recupero.

#### **Cambiamenti dei criteri di valutazione**

Non sono stati effettuati cambiamenti dei criteri di valutazione rispetto a quelli adottati nel precedente esercizio.

#### **Valori espressi in valuta estera**

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 C.C.

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

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

## **Immobilizzazioni**

### Immobilizzazioni immateriali

Vengono di seguito dettagliati i beni immateriali.

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

### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

	Costi di impianto e di ampliamento	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>			
Costo	1.587	1.825.500	1.827.087
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	635	38.500	39.135
Valore di bilancio	952	1.787.000	1.787.952
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
Ammortamento dell'esercizio	317	297.834	298.151
Totale variazioni	(317)	(297.834)	(298.151)
<b>Valore di fine esercizio</b>			
Costo	1.587	1.787.000	1.788.587
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	952	297.833	298.785
Valore di bilancio	635	1.489.167	1.489.802

Non ci sono acquisizioni dell'esercizio.

La voce costi di impianto e ampliamento comprende i costi sostenuti per le modifiche statutarie.

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

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

Non sono state operate rivalutazioni.

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

### **Commento conclusivo: immobilizzazioni immateriali**

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

### **Immobilizzazioni materiali**

Vengono di seguito dettagliati i beni materiali.

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

### **Movimenti delle immobilizzazioni materiali**

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

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>					
Costo	85.054.462	2.605.807	322.480	142.513	88.125.262
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	23.754.616	2.013.482	298.015	-	26.066.113
Valore di bilancio	61.299.846	592.325	24.465	142.513	62.059.149
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
Incrementi per acquisizioni	8.112	-	16.772	126.522	151.406
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	10.821	-	10.821
Ammortamento dell'esercizio	1.784.758	66.546	10.434	-	1.861.738
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	-	102.733	102.733
Altre variazioni	-	-	10.821	-	10.821
<b>Totale variazioni</b>	<b>(1.776.646)</b>	<b>(66.546)</b>	<b>6.338</b>	<b>23.789</b>	<b>(1.813.065)</b>
<b>Valore di fine esercizio</b>					
Costo	83.556.795	2.605.807	328.431	166.302	86.657.335
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	24.033.595	2.080.028	297.628	-	26.411.251
Valore di bilancio	59.523.200	525.779	30.803	166.302	60.246.084

Le acquisizioni dell'esercizio si riferiscono ad acquisti di beni necessari per lo svolgimento dell'attività aziendale; per quanto riguarda in particolare le immobilizzazioni in corso l'incremento si riferisce all'avanzamento dei lavori per l'adeguamento di un tratto dei binari ferroviari siti nel perimetro interportuale.

Le cessioni dell'esercizio si riferiscono alla dismissione di cespiti ormai obsoleti.

La voce terreni e fabbricati comprende tutti gli immobili di proprietà della società.

La voce impianti e macchinario comprende gli impianti generici e specifici siti nel complesso interportuale.

La voce attrezzature industriali e commerciali comprende oltre che le attrezzature specifiche anche i mobili e arredi degli uffici, le macchine elettroniche e le autovetture in proprietà.

La voce immobilizzazioni in corso e acconti comprende sia l'avanzamento lavori delle opere di adeguamento di un tratto di binario che i costi sostenuti per alcuni progetti ormai datati opportunamente svalutati.

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

Nel corso dell'esercizio non sono state operate rivalutazioni.

Secondo quanto previsto nell'art. 2426, comma 1, n. 3) C.C., la voce immobilizzazioni in corso è stata opportunamente svalutata per un importo di Euro 102.733 in quanto si è registrata una perdita durevole di valore determinata dalla valutazione degli oneri sostenuti per la redazione di progetti esecutivi ormai datati.

#### **Commento conclusivo: immobilizzazioni materiali**

Con riferimento alle rivalutazioni effettuate in esercizi precedenti, si segnala che 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**

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

#### **Immobilizzazioni finanziarie**

Di seguito vengono dettagliate le immobilizzazioni finanziarie

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

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

Qui di seguito sono dettagliati i movimenti delle immobilizzazioni finanziarie costituite da partecipazioni.

	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
<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>	<b>132.139</b>	<b>3.672.984</b>	<b>3.805.123</b>
<b>Valore di fine esercizio</b>			
Costo	132.139	4.387.950	4.520.089
Svalutazioni	-	714.966	714.966

	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di bilancio	132.139	3.672.984	3.805.123

Non ci sono variazioni rispetto allo scorso esercizio.

#### Rivalutazioni e svalutazioni effettuate nell'esercizio

Nel corso dell'esercizio non sono state operate rivalutazioni "obbligatorie" o "facoltative".

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 al 31 dicembre 2016 non si è resa necessaria alcuna svalutazione o rivalutazione delle partecipazioni iscritte a bilancio.

#### Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Qui di seguito sono dettagliati i movimenti dei crediti immobilizzati.

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	22.572	22.572	22.572
Totale crediti immobilizzati	22.572	22.572	22.572

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

#### Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

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

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
S.I.TO LOGISTISTICA S.c.p.A.	TORINO	07739430010	500.000	107.278	786.097	13.000	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 2015, quale risulta approvato dall'organo amministrativo.

Le partecipazioni nelle imprese collegate sono state valutate con il criterio del costo; questo non risulta superiore al valore corrispondente alla frazione del patrimonio netto risultante dall'ultimo bilancio.

#### 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 possed.in euro	Capitale sociale	Utile/ Perdita ultimo esercizio	Patrimonio netto	Valore in bilancio
C.I.M. CENTRO INTERPORTUALE MERCI S.p.A.							

Novara – via Carlo Panseri n. 100	NOVARA	13,80%	3.395.387	24.604.255	597.494	30.595.396	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>597.494</b>	<b>30.595.396</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
C.A.A.T. CENTRO AGROALIMENTARE S.c.p.A. Grugliasco – Strada del Portone n.10	GRUGLIASCO	0,49%	170.102	34.781.167	(344.005)	34.183.275	170.102
Fondo svalutazione partecipazione							
<b>Totale da bilancio</b>		<b>0,49%</b>	<b>170.102</b>	<b>34.781.167</b>	<b>(344.005)</b>	<b>34.183.275)</b>	<b>170.102</b>

Denominazione	Sede impresa	% poss.	quota posseduta in Euro	Capitale sociale	Utile Perdita ultimo esercizio	Patrimonio netto	Valore a bilancio
UIRNET S.p.A. Roma – via Francesco Crispi n. 115	ROMA	2,639%	28.000	1.061.000	17.986	5.107.324	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>17.986</b>	<b>5.107.324</b>	<b>24.061</b>

Denominazione	Sede impresa	% poss.	Capitale sociale	Patrimonio netto	Utile/perdita dell'esercizio	Valore in bilancio
BENE BANCA Benevagienna Piazza Botero n.7	BENEVAGIENNA	0,011%	24.717.572	59.326.778	1.225.319	2.760
Fondo svalutazione partecipazione						
<b>Totale da bilancio</b>		<b>0,011%</b>	<b>24.717.572</b>	<b>59.326.778</b>	<b>1.115.319</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 31/12/2015.

#### Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

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

Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
ITALIA	22.572	22.572
<b>Totale</b>	<b>22.572</b>	<b>22.572</b>

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

## Attivo circolante

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

### Rimanenze

Qui di seguito sono riportate le variazioni delle rimanenze.

Le rimanenze sono costituite da terreni da commercializzare.

Nessuna variazione rispetto all'esercizio precedente in quanto nessuna vendita è stata effettuata ed il metodo di valorizzazione è già stato descritto nei criteri di valutazione e non è variato rispetto a quello adottato nel precedente esercizio.

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

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

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

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

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	905.666	(4.404)	901.262	901.262	-
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	0	41.790	41.790	41.790	-
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	536.814	-	536.814	536.814	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	17.044	495.242	512.286	512.286	-
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	257.312	(32.218)	225.094		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	18.589	5.939	24.528	17.814	6.714
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>1.735.425</b>	<b>506.349</b>	<b>2.241.774</b>	<b>2.009.966</b>	<b>6.714</b>

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

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

Le imposte anticipate, stanziata a bilancio per Euro 225.094, sono generate da variazioni temporanee del reddito. Per un dettaglio delle movimentazioni degli esercizi precedenti e dell'esercizio in corso, si rimanda alla specifica sezione della presente nota integrativa dedicata al calcolo delle imposte.

I crediti tributari si riferiscono a:

- credito verso Erario per imposta sostitutiva su rivalutazione aree fabbricabili ai sensi della Legge 266/2005: Euro 510.648;
- Credito IRAP: Euro 1.638.

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

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

Area geografica	ITALIA	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	901.262	901.262
Crediti verso collegate iscritti nell'attivo circolante	41.790	41.790
Crediti verso controllanti iscritti nell'attivo circolante	536.814	536.814
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	512.286	512.286
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	225.094	225.094
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	24.528	24.528
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>2.241.774</b>	<b>2.241.774</b>

Con riferimento alla data di chiusura non esistono crediti verso soggetti ubicati fuori dal territorio nazionale e non vi sono crediti espressi originariamente in valuta.

Di seguito si fornisce un dettaglio dei crediti verso clienti.

Descrizione	Importo
Crediti documentati da fatture	584.823
Cambiali attive e altri documenti	325.040
Crediti in sofferenza	482.960
Fatture da emettere	64.937
(Fondo svalutazione crediti)	-556.498
<b>Totale calcolato</b>	<b>901.262</b>

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

Descrizione	Fiscalmente rilevante	Fiscalmente eccedente	Totale
Saldo iniziale	7.283	543.704	550.987
Utilizzo fondo sval.crediti nell'eserc.	1.987	-	1.987
Accanton.fondo sval. crediti nell'eserc.	7.498	-	7.498
<b>Totale calcolato</b>	<b>12.794</b>	<b>543.704</b>	<b>556.498</b>

Il Fondo svalutazione crediti è stato utilizzato nel corso dell'esercizio a copertura di crediti inesigibili ed incrementato per la quota a carico dell'esercizio fiscalmente deducibile. A seguito analisi dei crediti iscritti a bilancio il fondo risulta congruo.

Di seguito si fornisce un dettaglio dei crediti verso altri.

Descrizione	Importo
Crediti verso diversi	19.328
Fornitori c/anticipi	5.060
Crediti verso Inail	140
<b>Totale calcolato</b>	<b>24.528</b>

## Disponibilità liquide

Qui di seguito sono espote le variazioni delle disponibilità liquide.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	76.431	245.885	322.316
Denaro e altri valori in cassa	343	(38)	305
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>76.774</b>	<b>245.847</b>	<b>322.621</b>

Non sussistono fondi liquidi vincolati.

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

## Ratei e risconti attivi

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

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	126.776	118.193	244.969
Risconti attivi	58.880	1.885	60.765
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	<b>185.656</b>	<b>120.078</b>	<b>305.734</b>

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

La voce "Ratei attivi" risulta così composta:

Descrizione	Importo
Servizi interportuali	183.000
Interessi attivi verso clienti	61.969
<b>Totale calcolato</b>	<b>244.969</b>

La voce "Risconti attivi" risulta così composta:

Descrizione	Importo
telefoniche	6.225
assicurazioni	38.790
buoni pasto dipendenti	880
servizi diversi e materiale di consumo	3.750
tassa possesso autovetture	212
materiale pubblicitario	5.885

Descrizione	Importo
giornali e riviste	539
fidejussioni bancarie	4.484
<b>Totale calcolato</b>	<b>60.765</b>

## Oneri finanziari capitalizzati

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

## Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

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

### Patrimonio netto

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

### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

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

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Attribuzione di dividendi		Incrementi	Decrementi		
Capitale	5.170.000	-	-	-	-		5.170.000
Riserve di rivalutazione	22.457.015	-	510.648	749.847			22.217.816
Riserva legale	1.034.000	-	-	-			1.034.000
<b>Altre riserve</b>							
Riserva straordinaria	8.943.465	-	-	-			8.943.465
Varie altre riserve	15.687.638	-	2	-			15.687.640
<b>Totale altre riserve</b>	24.631.103	-	2	-			24.631.105
Utili (perdite) portati a nuovo	1.512.566	(351.560)	160.418	-			1.321.424
Utile (perdita) dell'esercizio	160.418	-	-	160.418	66.688	66.688	66.688
<b>Totale patrimonio netto</b>	54.965.102	(351.560)	671.068	910.265	66.688	66.688	54.441.033

### Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Fondi riserve in sospensione di imposta	7.326.506
Riserve non distribuibili	7.950.530
Riserva da condono ex L. 27 dicembre 2002, n. 289	410.605
<b>Totale</b>	15.687.640

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

Le variazioni intervenute nelle voci di patrimonio netto nel corso dell'esercizio vengono qui di seguito dettagliate.

La voce riserve di rivalutazione subisce un incremento di Euro 510.648 per ripristino credito di imposta per imposte versate su rivalutazione aree fabbricabili ai sensi della Legge 266/2005 i cui benefici non sono più usufruibili a partire dal 1 gennaio 2016 e un decremento di Euro 749.847 per conteggio imposte differite IRES ed IRAP sull'importo della rivalutazione delle suddette aree a suo tempo calcolata di complessivi Euro 2.687.623.

La voce utili (perdite) portati a nuovo subisce un decremento di Euro 351.560 per dividendo corrisposto agli azionisti su conforme delibera dell'assemblea ordinaria del 13 maggio 2016.

Si forniscono inoltre le seguenti informazioni aggiuntive:

- ~~composizione della voce "Riserve di rivalutazione", in maniera da evidenziare le riserve formate in dipendenza di ciascuna delle rivalutazioni monetarie effettuate;~~
- riserva rivalutazione Legge 266/2005 al 31/12/2015 Euro 7.955.939, importo al 31/12/2016 Euro 7.716.740 così rideterminato a seguito decadenza dei benefici fiscali di cui alla Legge 266/2005;
- riserva rivalutazione D.L.29/11/2008 N.185 Euro 14.501.076.

### Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Di seguito sono analiticamente indicate le voci di patrimonio netto, con specificazione della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché della loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi.

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

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	5.170.000	B	-
Riserve di rivalutazione	22.217.816	ABC	22.217.816
Riserva legale	1.034.000	B	-
<b>Altre riserve</b>			
Riserva straordinaria	8.943.465	ABC	8.943.465
Varie altre riserve	15.687.640	ABC	15.687.640
<b>Totale altre riserve</b>	24.631.105	ABC	24.631.105
Utili portati a nuovo	1.321.424	ABC	1.321.424
<b>Totale</b>	54.374.345		48.170.345
<b>Residua quota distribuibile</b>			48.170.345

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

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

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile
Fondi riserve in sospensione d	7.326.506	ABC	7.326.506
Riserve non distribuibili	7.950.530	ABC	7.950.530
Riserva da condono ex L. 27 di	410.605	ABC	410.605
<b>Totale</b>	<b>15.687.640</b>		

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

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

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

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

Non vi sono vincoli di indisponibilità su nessuna delle riserve disponibili, essendo la riserva legale superiore al minimo previsto dalla legge (articolo 2430 c.c.)

## Fondi per rischi e oneri

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

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	0	100.000	100.000
Variazioni nell'esercizio			
Accantonamento nell'esercizio	749.847	-	749.847
Totale variazioni	749.847	-	749.847
Valore di fine esercizio	749.847	100.000	849.847

È stato iscritto alla voce fondo per imposte differite un importo pari ad Euro 749.847 generato dal conteggio delle imposte IRES ed IRAP sulle plusvalenze relative alla rivalutazione delle aree fabbricabili tassata ad imposta sostitutiva nell'esercizio 2015 ed i cui benefici sono venuti a decadere a decorrere dal primo gennaio 2016 per decorrenza del termine agevolativo.

Per un dettaglio delle movimentazioni dell'esercizio in corso si rimanda alla specifica sezione della presente nota integrativa dedicata al calcolo delle imposte.

La voce "Altri fondi" accoglie accantonamenti stanziati per far fronte ad eventuali oneri connessi ad alcune pratiche legali in corso e sorte nei precedenti esercizi e che alla data di chiusura dell'esercizio non risultano definite esattamente nel loro ammontare; l'importo stanziato si ritiene congruo alla base dei dati conosciuti alla data di chiusura del bilancio.

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Qui di seguito si forniscono le informazioni sul TFR.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	457.644
Variazioni nell'esercizio	

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Accantonamento nell'esercizio	34.000
Utilizzo nell'esercizio	13.149
Altre variazioni	(1.200)
Totale variazioni	19.495
Valore di fine esercizio	477.139

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 3.276.

## Debiti

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

### Variazioni e scadenza dei debiti

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	923.010	(916.423)	6.587	6.587	-
Debiti verso fornitori	1.351.079	47.682	1.398.761	1.398.761	-
Debiti verso imprese collegate	696	(179)	517	517	-
Debiti verso controllanti	14.079.870	(272.044)	13.807.826	12.719.649	1.088.177
Debiti tributari	46.449	46.661	93.110	93.110	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	24.871	414	25.285	25.285	-
Altri debiti	55.543	(1.124)	54.419	54.419	-
Totale debiti	16.481.518	(1.095.013)	15.386.505	14.298.328	1.088.177

Le principali variazioni sono da ascrivere alla sensibile riduzione dei debiti verso banche.

La voce "Debiti tributari" accoglie:

- il debito per IRES per Euro 55.294, rilevato al netto degli acconti versati nel corso dell'esercizio per Euro 228.026 e delle ritenute subite per Euro 65;
- il debito per IVA per Euro 10.470.

oltre ai debiti verso erario in qualità di sostituto di imposta per complessivi Euro 27.346.

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

Di seguito viene fornito un dettaglio dei debiti verso fornitori.

Descrizione	Importo
Fornitori di beni e servizi	453.744

Descrizione	Importo
Fatture da ricevere	945.017
<b>Totale calcolato</b>	<b>1.398.761</b>

Di seguito viene fornito un dettaglio degli altri debiti

Descrizione	Importo
Debiti verso amministratori o sindaci per emolumenti o altro	50.192
Altri debiti ...	4.227
<b>Totale calcolato</b>	<b>54.419</b>

#### Commento alla voce debiti

Le principali variazioni sono da ascrivere ad una diminuzione dei debiti verso banche a breve a seguito della completa estinzione delle rate mutuo; l'ultima rata mutuo è stata pagata il 30 giugno 2016.

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

#### 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 rate annuali 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 stipulato nel mese di dicembre 2015; la prima rata è stata pagata entro 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 liquide; 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.

#### Suddivisione dei debiti per area geografica

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

Area geografica	ITALIA	Totale
Debiti verso banche	6.587	6.587
Debiti verso fornitori	1.398.761	1.398.761
Debiti verso imprese collegate	517	517
Debiti verso imprese controllanti	13.807.826	13.807.826
Debiti tributari	93.110	93.110
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	25.285	25.285
Altri debiti	54.419	54.419
<b>Debiti</b>	<b>15.386.505</b>	<b>15.386.505</b>

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

#### Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	6.587	6.587	-	6.587
Debiti verso fornitori	-	-	1.398.761	1.398.761
Debiti verso imprese collegate	-	-	517	517
Debiti verso controllanti	-	-	13.807.826	13.807.826
Debiti tributari	-	-	93.110	93.110
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	25.285	25.285
Altri debiti	-	-	54.419	54.419
<b>Totale debiti</b>	<b>6.587</b>	<b>6.587</b>	<b>15.379.918</b>	<b>15.386.505</b>

Si segnala che la società ha in essere un'apertura di credito presso la UBI Banca. Tale operazione è stata concessa per un importo pari a Euro 3.500.000 dietro una garanzia ipotecaria su un immobile di proprietà di Euro 7.000.000.

## Ratei e risconti passivi

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

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	192.619	(103.374)	89.245
Risconti passivi	8.415.671	(285.827)	8.129.844
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	<b>8.608.290</b>	<b>(389.201)</b>	<b>8.219.089</b>

L'importo oltre l'esercizio successivo, pari a Euro 7.585.984 è riferito sia al risconto dei corrispettivi sui diritti di superficie concessi dalla società a terzi che ai contributi in conto impianti imputati a conto economico in relazione alla durata degli ammortamenti cui i cespiti si riferiscono.

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.

La voce "Ratei passivi" risulta così composta:

Descrizione	Importo
competenze dipendenti	81.580
contributi previdenziali amministratori	4.388
telefoniche	277
rimborso spese amministratori	3.000
<b>Totale calcolato</b>	<b>89.245</b>

La voce "Risconti passivi" risulta così composta:

Descrizione	Importo
contributi c/impianti oltre 12 mesi	7.441.455
contributi c/impianti entro 12 mesi	348.472

Descrizione	Importo
corrispettivo diritto superficie entro 12 mesi	71.391
corrispettivo diritto superficie oltre 12 mesi	144.529
affitti attivi e rimborso spese di gestione	123.997
<b>Totale calcolato</b>	<b>8.129.844</b>

### Informativa in ordine agli impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

Il prospetto sottostante evidenzia i dati richiesti dall'art.2427 C.C. comma 9.

Categoria	Valore di bilancio al 31.12.15	Valore di bilancio al 31.12.16	Variazione
Fidejussioni a favore di controllanti	1.883.228	1.632.265	( 250.963)
Garanzie reali per debiti ed altre obbligazioni verso banche	11.984.964	10.734.964	(1.250.000)
Garanzia a favore partecipata CIM	2.825.960	2.825.960	-
Titoli di terzi a garanzia		8.549	8.549
Fidejussioni ricevute	25.318.411	25.501.590	(183.179)
<b>TOTALE DA BILANCIO</b>	<b>42.006.798</b>	<b>40.703.328</b>	<b>(1.303.470)</b>

La voce fidejussioni a favore di controllanti è relativa alla garanzia fidejussoria bancarie prestata 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 per la quale sono in corso le procedure per la cancellazione e della apertura di credito ipotecaria concessa dalla UBI Banca. A tale riguardo si precisa che a fronte del debito effettivo di Euro 6.587 già iscritto nella voce "debiti verso banche" del bilancio l'importo iscritto nei conti d'ordine a garanzia è pari ad Euro 10.734.964.

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 servizi e dei contratti di locazione degli immobili in proprietà.

## Nota integrativa, conto economico

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

### Valore della produzione

Di seguito vengono esposti i dettagli del valore della produzione

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

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Ricavi per proventi immobiliari	4.296.912
Totale	4.296.912

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

Si propone la ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni secondo aree geografiche.

Area geografica	Valore esercizio corrente
ITALIA	4.296.912
Totale	4.296.912

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 31/12/2015	Valore al 31/12/2016	Variazione
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.328.839	4.296.912	-31.927
Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	44.140	-	-44.140
Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	-	-
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-	-
Altri ricavi e proventi	2.037.646	1.959.214	-78.432
Totale calcolato	6.410.625	6.256.126	-154.499

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 31/12/2015	Valore al 31/12/2016	Variazione
Ricavi per proventi immobiliari	4.328.839	4.296.912	-31.927
Totale calcolato	4.328.839	4.296.912	-31.927

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

Descrizione	Valore al 31/12/2015	Valore al 31/12/2016	Variazione
Rimborsi spese	1.576.240	1.513.811	-62.429
Contributi in conto impianti	348.472	348.472	-
Sopravvenienze attive	61	4	-57
Indennità per perdita o danneggiamento di beni	41.829	32.360	-9.469
Altri proventi straordinari	11.544	6.067	-5.477
Ricavi diversi	59.500	58.500	-1.000
<b>Totale calcolato</b>	<b>2.037.646</b>	<b>1.959.214</b>	<b>-78.432</b>

## 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 31/12/2015	Valore al 31/12/2016	Variazione
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	48.778	16.303	-32.475
Per servizi	2.207.421	2.103.245	-104.176
Per godimento di beni di terzi	33.000	23.940	-9.060
Per il personale	631.567	616.868	-14.699
Ammortamenti e svalutazioni	2.204.140	2.270.120	65.980
Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-	-
Accantonamenti per rischi	-	-	-
Altri accantonamenti	-	-	-
Oneri diversi di gestione	784.005	815.053	31.048
<b>Totale calcolato</b>	<b>5.908.911</b>	<b>5.845.529</b>	<b>-63.382</b>

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

Descrizione	Valore al 31/12/2015	Valore al 31/12/2016	Variazione
Acquisto terreni particelle residuali	44.140	-	-44.140
Acquisti vari	-	10.506	10.506
Acquisto materiale di consumo	1.289	5.029	3.740
Beni di costo unitario non superiore a Euro 516,46	3.349	768	-2.581
<b>Totale calcolato</b>	<b>48.778</b>	<b>16.303</b>	<b>-32.475</b>

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

Descrizione	Valore al 31/12/2015	Valore al 31/12/2016	Variazione
Spese per servizi generali e di gestione	2.085.925	1.988.735	-97.190
Compensi agli amministratori	60.000	58.000	-2.000
Contributi INPS amministratori	6.313	9.602	3.289
Contributi INAIL soci/amministratori	53	228	175
Compensi ai sindaci	22.640	22.640	-
Compensi organismo di vigilanza	18.720	18.720	-
Compensi ai revisori	13.770	5.320	-8.450

Descrizione	Valore al 31/12/2015	Valore al 31/12/2016	Variazione
<b>Totale calcolato</b>	2.207.421	2.103.245	-104.176

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 31/12/2015	Valore al 31/12/2016	Variazione
<b>Noleggi</b>	33.000	23.940	-9.060
<b>Totale calcolato</b>	33.000	23.940	-9.060

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

Descrizione	Valore al 31/12/2015	Valore al 31/12/2016	Variazione
<b>Stipendi</b>	456.187	442.685	-13.502
<b>Contributi INPS</b>	134.326	131.882	-2.444
<b>Contributi INAIL</b>	3.703	3.999	296
<b>Accantonamento fondo TFR</b>	34.119	34.000	-119
<b>Indennità TFR</b>	-	1.026	1.026
<b>Contributi a forme pensionistiche complementari</b>	3.231	3.276	45
<b>Totale calcolato</b>	631.566	616.868	-14.698
<b>arrotondamento</b>	1	-	-
<b>da bilancio</b>	631.567	616.868	-

Rispetto allo scorso esercizio il costo del personale subisce un decremento dovuto alle dimissioni di un dipendente per pensionamento del medesimo.

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

Descrizione	Valore al 31/12/2015	Valore al 31/12/2016	Variazione
<b>Ammortamento costi di impianto e di ampliamento</b>	317	317	-
<b>Ammortamento altre immobilizzazioni immateriali</b>	7.700	297.833	290.133
<b>Ammortamento terreni e fabbricati</b>	2.045.254	1.784.758	-260.496
<b>Ammortamento impianti e macchinari</b>	67.147	66.546	-601
<b>Ammortamento attrezzature industriali e commerciali</b>	13.486	10.434	-3.052
<b>Altre</b>	62.953	102.733	39.780
<b>Accantonamento al fondo svalutazione crediti</b>	7.283	7.498	215
<b>Totale calcolato</b>	2.204.140	2.270.119	65.979
<b>arrotondamento</b>	-	1	-
<b>da bilancio</b>	2.204.140	2.270.120	-

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

Descrizione	Valore al 31/12/2015	Valore al 31/12/2016	Variazione
<b>Imposte e tasse diverse</b>	45.883	50.494	4.611
<b>Imposte sugli immobili</b>	705.768	707.530	1.762
<b>Oneri diversi</b>	4.726	13.192	8.466
<b>Quote associative</b>	9.042	9.045	3
<b>Erogazioni liberali</b>	-	195	195

Sopravvenienze passive straordinarie	135	479	344
Altri oneri straordinari	18.451	34.118	15.667
<b>Totale calcolato</b>	<b>784.005</b>	<b>815.053</b>	<b>31.048</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.

## Proventi e oneri finanziari

Di seguito vengono dettagliate tutti i componenti positivi e negativi del risultato economico d'esercizio connessi all'attività finanziaria dell'impresa.

### Composizione dei proventi da partecipazione

Come richiesto dall'articolo 2427 del codice civile, punto 11), si indica l'ammontare dei 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 31/12/2015	Valore al 31/12/2016	Variazione
DIVIDENDI SITOLOGISTICA	31.200	-	-31.200
<b>Totale calcolato</b>	<b>31.200</b>	<b>-</b>	<b>-31.200</b>

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

Descrizione	Valore al 31/12/2015	Valore al 31/12/2016	Variazione
Interessi su depositi bancari	362	252	-110
Altri	3.914	1.157	-2.757
Interessi attivi di mora	26.146	49.369	23.223
<b>Totale calcolato</b>	<b>30.422</b>	<b>50.778</b>	<b>20.356</b>
arrotondamento	-1	-1	-
<b>da bilancio</b>	<b>30.421</b>	<b>50.777</b>	<b>-</b>

### Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Il prospetto immediatamente sotto mostra la ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti.

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	31.652
<b>Totale</b>	<b>31.652</b>

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 nonché gli oneri per messa a disposizione del fido.

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

Di seguito vengono dettagliate le imposte correnti, differite ed anticipate.

Di seguito viene fornito un dettaglio della variazione delle imposte correnti.

Descrizione	Valore al 31/12/2015	Valore al 31/12/2016	Variazione
IRES	228.121	283.385	55.264
IRAP	49.070	47.432	-1.638
Imposte dirette relative a esercizi precedenti	21.648	-	-21.648
Calcolo IRES anticipata	-9.570	32.217	41.787
(Rigiro IRES anticipata)	64.396	-	-64.396
Totale calcolato	353.665	363.034	9.369

## Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	34.800	-
Totale differenze temporanee imponibili	30.800	-
Differenze temporanee nette	(4.000)	-
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	245.593	11.718
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	32.217	-
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	213.376	11.718

## Dettaglio delle differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatesi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Ammortamenti su cespiti rivalutati esercizio 2009	75.120	-	75.120	24,00%	18.029	3,90%	2.930
Ammortamenti su cespiti rivalutati esercizio 2010	75.120	-	75.120	24,00%	18.029	3,90%	2.929
Ammortamenti su cespiti rivalutati esercizio 2011	75.120	-	75.120	24,00%	18.029	3,90%	2.930
Ammortamenti su cespiti rivalutati esercizio 2012	75.120	-	75.120	24,00%	18.029	3,90%	2.929
Svalutazione partecipazione CAAT esercizio 2014	27.847	-	27.847	24,00%	6.683	3,90%	-
Accantonamenti f.do svalut. cred.ecced.quota deducibile	529.938	-	529.938	24,00%	127.185	3,90%	-
Compensi Amministratori anno 2015 incassati exerc.2016	34.800	34.800	-	27,50%	-	3,90%	-
Compensi Amministratori anno 2016 da incassare	30.800	34.800	30.800	24,00%	7.392	3,90%	-

## Dettaglio delle differenze temporanee imponibili

Descrizione	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Rivalutazione su aree edificabili Legge 266/2005	2.687.623	2.687.623	24,00%	645.030	3,90%	107.817

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

Con riguardo alle informazioni presentate nel prospetto precedente è possibile svolgere le seguenti considerazioni: le imposte differite ed anticipate sono state calcolate applicando l'aliquota IRES del 24,00% ed IRAP del 3,90%; per quanto riguarda l'imposta IRES si è provveduto anche all'allineamento degli imponibili fiscali all'aliquota dal 27,5% al 24,00%; ciò comporta sensibile riduzione del credito del imposte anticipate.

### Dettaglio differenze temporanee deducibili

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

### Dettaglio differenze temporanee imponibili

Con riguardo alle informazioni presentate nel prospetto precedente è possibile svolgere le seguenti considerazioni: l'importo iscritto al fondo imposte differite non grava sul conto economico in quanto si tratta della rettifica di una posta di patrimonio netto operata a seguito decadenza dei benefici fiscali di cui alla Legge 266/2005; tale passività è stata rilevata in misura pari al maggior carico fiscale che sarà dovuto negli esercizi successivi per effetto delle variazioni in aumento permanenti che saranno apportate al reddito complessivo.

### Informativa sull'utilizzo delle perdite fiscali

La società non ha rilevato perdite fiscali nell'esercizio in corso e negli esercizi precedenti e di conseguenza non c'è stato alcun utilizzo.

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

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

### **IMPOSTA IRES**

DESCRIZIONE	Valore	Imposte
Utile (Perdita) di esercizio	66.688	
<i>Costi deducibili in esercizi successivi</i>		
Compensi amministratori iscritti per competenza e non corrisposti:	30.800	
<i>Totale costi deducibili in esercizi successivi</i>	30.800	
<i>Costi di esercizi precedenti deducibili nell'esercizio</i>		
Compensi amministratori esercizi precedenti corrisposti nell'esercizio	34.800	
<i>Totale costi di esercizi precedenti deducibili nell'esercizio</i>	34.800	

<i>Costi non deducibili sostenuti nell'esercizio:</i>	
IMU- IRES - IRAP - Altre imposte non deducibili	909.985
Ammortamenti non deducibili	1.534
Altri costi non deducibili	14.667
Svalutazione partecipazioni	
Svalutazione immobilizzazioni	102.722
Interessi passivi	453
<b>Totale costi non deducibili sostenuti nell'esercizio</b>	<b>1.025.361</b>
<i>Proventi non soggetti a tassazione</i>	
IRAP deducibile 10%	(221)
Deduzione IRAP costo del personale	(2.669)
Altre variazioni in diminuzione	(1.814)
Altri proventi non tassati/imposte anticipate e differite	(7.392)
<b>Totale proventi non soggetti a tassazione</b>	<b>(12.096)</b>
<i>ACE - aiuto alla crescita</i>	
	<b>(49.460)</b>
Imponibile fiscale	1.030.493
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio - IRES aliquota 27,50%	283.386

## IMPOSTA IRAP

DESCRIZIONE	Valore	Imposte
Totale valore della produzione	6.256.126	
Totale costi della produzione	5.845.529	
<b>Differenza tra valore e costi della produzione</b>	<b>410.597</b>	
<i>Costi non rilevanti ai fini IRAP</i>		
Costo del personale	616.868	
Svalutazioni non deducibili	110.231	
<b>Valore della produzione netta</b>	<b>1.137.696</b>	
Costi non deducibili ai fini IRAP	696.992	
Deduzioni costo del personale	(616.868)	
<b>Imponibile IRAP</b>	<b>1.216.203</b>	
IRAP corrente per l'esercizio - aliquota 3,90%		47.432

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, altre informazioni

Di seguito vengono dettagliate informazioni diverse da quelle desumibili dal prospetto contabile.

Verranno dettagliate specifiche informazioni che si ritiene essere rilevanti.

### Dati sull'occupazione

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

	Numero medio
Quadri	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, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

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

	Amministratori	Sindaci
<b>Compensi</b>	<b>58.000</b>	<b>22.640</b>

### Compensi al revisore legale o società di revisione

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

	Valore
<b>Revisione legale dei conti annuali</b>	<b>5.320</b>
<b>Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione</b>	<b>5.320</b>

### Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

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

La società, nel corso dell'esercizio, non ha stipulato alcun contratto relativo al finanziamento di specifici affari, possibilità prevista dalla lettera b) del comma 1 dell'art. 2447 *bis* del codice civile.

### Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Con riferimento all'obbligo informativo previsto dal numero 22-bis) dell'art. 2427 c.c., introdotto dal D.Lgs. n. 173/2008 di recepimento della Direttiva 2006/46/CE e relativo alle operazioni realizzate con parti correlate, come definite nei principi contabili internazionali e in particolare nello IAS 24, si precisa che le operazioni poste in essere nel corso dell'esercizio con parti correlate sono state concluse a normali condizioni di mercato e sono dettagliate nella relazione sulla gestione.

## Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Con riferimento all'obbligo informativo previsto dal numero 22-ter) dell'art. 2427 c.c., introdotto dal D.Lgs. n. 173/2008 di recepimento della Direttiva 2006/46/CE e relativo agli accordi c.d. "fuori bilancio", si precisa che la nostra società non ha alcun obbligo informativo in quanto non sussistono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale.

## Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Con riferimento all'obbligo informativo previsto dal numero 22-quater) dell'art. 2427 c.c., introdotto dal D.Lgs. n. 139/2015 e relativo alla natura e all'effetto patrimoniale, finanziario ed economico dei fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio segnaliamo che alla data della presente relazione non si rilevano eventi e/o operazioni significative o altri fatti di rilievo successivi alla data di chiusura di bilancio tali da rendere l'attuale situazione patrimoniale e finanziaria sostanzialmente diversa da quella risultante dal bilancio, o da richiedere rettifiche od annotazioni integrative allo stesso.

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

Il progetto di bilancio al 31 dicembre 2016 che viene presentato all'esame e all'approvazione dell'assemblea dei soci si chiude con un utile di Euro 66.688; l'organo amministrativo invita i soci ad approvare il progetto di bilancio e propone la seguente destinazione dell'utile di esercizio:

Utile (Perdita) d'esercizio al 31/12/2016	Euro	66.688,15
5% a riserva legale	Euro	
A riserva straordinaria	Euro	
A riserva statutaria	Euro	
A nuovo	Euro	66.688,15
A dividendo	Euro	

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

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

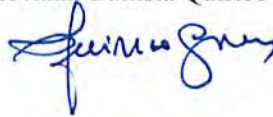
## **Nota integrativa, parte finale**

Il presente bilancio di esercizio, composto da stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa, è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo completo, veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

ORBASSANO (TO), li 28 marzo 2017

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Ing. Giovanni Battista Quirico



## **Dichiarazione di conformità del bilancio**

*Il sottoscritto MERLO MARIA iscritto nell'Albo dei dottori commercialisti ed esperti contabili di DELLA PROVINCIA DI TORINO al numero 409, ai sensi dell'art. 31 comma 2-quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società.*