

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

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017

Relazione della Società di Revisione indipendente



Ria

**Grant Thornton**

An instinct for growth™

**Relazione della società' di revisione indipendente  
ai sensi dell'art. 14 del d.lgs. 27 gennaio 2010, n. 39**

**Ria Grant Thornton Spa**  
Corso Matteotti 32/A  
10121 Torino

T +39 011 4546544  
F +39 011 4546549

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

**Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio**

**Giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Società S.I.TO S.p.A. (la Società) costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2017, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2017, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

**Elementi alla base del giudizio**

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

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

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

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza

Società di revisione ed organizzazione contabile Sede Legale: Corso Vercelli n.40 - 20145 Milano - Iscrizione al registro delle imprese di Milano Codice Fiscale e P.IVA n.02342440399 - R.E.A. 1965420, Registro dei revisori legali n.157902 già iscritta all'Albo Speciale delle Società di revisione tenuto dalla CONSOB al n. 49 Capitale Sociale: € 1.832.810,00 interamente versato Uffici: Ancona-Bari-Bologna-Firenze-Genova-Milano-Napoli-Padova-Palermo-Perugia-Pescara-Pordenone-Rimini-Roma-Torino-Trento-Verona.

Grant Thornton refers to the brand under which the Grant Thornton member firms provide assurance, tax and advisory services to their clients and/or refers to one or more member firms, as the context requires. Ria Grant Thornton spa is a member firm of Grant Thornton International Ltd (GTIL). GTIL and the member firms are not a worldwide partnership. GTIL and each member firm is a separate legal entity. Services are delivered by the member firms. GTIL does not provide services to clients. GTIL and its member firms are not agents of, and do not obligate one another and are not liable for one another's acts or omissions.

[www.ria-grantthornton.it](http://www.ria-grantthornton.it)



dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

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

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

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

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

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



Ria

**Grant Thornton**

An instinct for growth™

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

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

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

Gli amministratori della S.I.TO S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della S.I.TO S.p.A. al 31 dicembre 2017, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della S.I.TO S.p.A. al 31 dicembre 2017 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della S.I.TO S.p.A. al 31 dicembre 2017 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

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

Torino, 7 giugno 2018

Ria Grant Thornton S.p.A.

Gianluca Coluccio

Socio

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la camera di commercio di Torino autorizzata con provv. Prot. aut. n. 9/2000 del 26.09.2000

## S.I.TO SPA

Sede in ORBASSANO (TO) - PRIMA STRADA n. 2

Capitale sociale Euro 5.170.000 i.v.

Numero di Iscrizione al Registro delle Imprese di TO e codice fiscale 03717710010

N. REA 00578220 di TO

### Relazione sulla Gestione del bilancio al 31/12/2017

*Signori Azionisti/Soci,*

*Vi diamo lettura della relazione sulla gestione che, a norma dell'art. 2428 del codice civile, correda il bilancio d'esercizio al 31/12/2017 sottoposto al Vostro esame.*

---

#### **Premessa generale**

---

L'esercizio che si è appena concluso chiude infatti con un utile di Euro 71.249, al netto di ammortamenti e svalutazioni per Euro 2.211.984 e delle imposte di competenza per Euro 283.435, mentre i ricavi netti assommano ad Euro 4.401.565, con un incremento del 2,5% rispetto al precedente esercizio.

Con l'approvazione del presente bilancio l'attuale Consiglio di Amministrazione, nominato con delibera dell'Assemblea degli Azionisti del 29 settembre 2017 per tre esercizi, ritiene doveroso esporre qui di seguito una breve sintesi delle attività espletate nel corso dell'anno 2017.

Un obiettivo che il Consiglio di Amministrazione si è posto è quello di proseguire nella puntuale verifica dei costi aziendali e del contenimento degli stessi al fine di consentire alla Società di raggiungere risultati positivi di bilancio.

L'analisi delle possibilità di sviluppo della Società ha due obiettivi prioritari:

- 1) dotare la Società di una solida strategia concentrata sul trasporto delle merci su ferrovia anziché su gomma valutando con la partecipata Sito Logistica (Società che gestisce il traffico intermodale) le azioni da intraprendere per incrementare il traffico nel terminal ferroviario interportuale. In tal senso e sempre in collaborazione con Sito Logistica sono stati programmati ed eseguiti lavori di ammodernamento e ampliamento degli spazi del terminal ferroviario per aumentarne la potenzialità in termini di aree di stoccaggio e dotare il piazzale di standard di sicurezza migliori;
- 2) dotare la Società di nuovi servizi da offrire all'utenza insediata nell'Interporto. In tal senso è stata prospettata alla Regione Piemonte l'ipotesi di acquisizione in diritto di superficie di alcune porzioni di aree all'interno dell'Interporto che allo stato attuale non hanno più completamente la destinazione d'uso originaria quali il piazzale della Dogana e altre aree destinate a piazzali nell'area a Nord.

Nell'ambito del "Protocollo di Intesa – promozione del sistema Logistico Nord Ovest" stipulato con la Regione Piemonte, Regione Lombardia, Regione Liguria, sottoscritto nel 2016, si sono sviluppate le iniziative volte alla rifunzionalizzazione dello scalo merci di Orbassano di cui beneficerà anche la Vostra Società. I numerosi contatti intrattenuti presso la sede di RFI di Torino alla presenza di Italfer, del Commissario Straordinario del Governo per l'asse Torino- Lione, della Regione Piemonte, hanno condotto alla condivisione degli interventi infrastrutturali che saranno realizzati a cura di RFI entro il 2022 nell'ambito del programma di potenziamento dello Scalo.

La Società ha partecipato e partecipa a tutti gli 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 proprio il ruolo che andrà a rivestire la "Piattaforma Logistica Integrata di Orbassano" nell'ambito del progetto della linea ad alta velocità.

Nell'ambito della sicurezza antincendio in adempimento al disposto del D.P.R. n.151/2011 e successive circolari esplicative, a conclusione di un iter alquanto complesso, avviato dal precedente Consiglio di Amministrazione, che ha visto coinvolti tutti gli utenti interportuali, nel luglio 2015 è stata presentata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco la documentazione tecnica utile all'esame del progetto per l'ottenimento del certificato prevenzione incendi (C.P.I.) dell'Interporto. 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. Gli adeguamenti richiesti sono in corso e in base al cronoprogramma degli interventi è ragionevole pensare che entro il 2018 tutte le opere previste siano concluse in modo da ottenere il CPI dell'Interporto.

Accanto alla acquisizione della *Certificazione ISO 9001*, conseguita nel dicembre 2015 e valida sino al 15 settembre 2018, nel mese di dicembre 2017 si è concluso con esito positivo l'iter per il mantenimento della certificazione e contestuale traslazione alla ISO 9001/2015. Nell'anno 2016 il Consiglio di Amministrazione ha avviato la procedura per ottenere la certificazione ambientale ISO 14001 che è stata conseguita nel maggio 2017 con validità sino a luglio 2020.

Tali certificazioni, che qualificano ulteriormente la Vostra Società in termini di qualità dei servizi offerti, costituiscono per altro un requisito necessario per la presentazione di candidature al fine dell'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.

Prosegue il processo di informatizzazione del patrimonio immobiliare della Società con l'obiettivo di conseguire una efficace gestione tecnico-amministrativa del patrimonio stesso; in considerazione della complessità dei dati da informatizzare è ragionevole pensare che il processo possa essere concluso entro la primavera del 2019.

Il sito web della Società viene costantemente aggiornato e contiene oltre che le 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 2017 ha operato per il raggiungimento degli obiettivi fissati dallo statuto stesso avviando anche nuovi programmi aziendali.

In particolare, per quanto concerne:

- gli spazi destinati a magazzini di proprietà della Società locati hanno raggiunto alla fine dell'anno 2017 una percentuale del 95% rispetto al totale della disponibilità;
- le richieste di acquisizione dei lotti di terreno disponibili (circa mq 160.000) pervenute nel corso dell'esercizio 2017 sono aumentate rispetto all'anno precedente; ciò significa che l'appetibilità del nostro Interporto per nuovi insediamenti di Aziende che operano nel settore della logistica è aumentata in vista di una ripresa economica in crescita . In tale prospettiva nell'anno 2017 si è avviata e conclusa l'istruttoria documentale necessaria per la stipula dell'atto di vendita di una porzione di terreno edificabile sito nella zona Nord di circa mq. 15.000. Tale atto sarà sottoscritto nel corso dell'anno 2018.
- l'attività commerciale propedeutica alla locazione degli spazi ad uso ufficio risente della attuale situazione di mercato che vede sempre di più svolgersi le attività di ufficio tramite internet e quindi con una esigua necessità di spazi.

Il Consiglio di Amministrazione nell'ambito delle attività di commercializzazione dei lotti disponibili per nuove edificazioni di magazzini ha effettuato un'attenta ricognizione delle proprietà dei lotti di terreno presenti nella zona Nord a seguito della quale è emerso che alcune porzioni di questi risultano di proprietà di terzi. Sono state quindi avviate tutte le attività tecniche ed amministrative necessarie volte all'acquisizione di tali aree dai legittimi proprietari quali la Regione Piemonte, la Città Metropolitana e il Comune di Orbassano. L'iter amministrativo e burocratico è pressoché concluso e nel corso dell'esercizio 2018 saranno stipulati i relativi rogiti notarili di acquisto; la S.I.TO disporrà quindi di lotti di terreno edificabili ben perimetrati e privi di interferenze con altre proprietà.

Per quanto riguarda l'obiettivo relativo alla definizione delle problematiche che interessano i rapporti

SITO/REGIONE, ed in particolare:

- l'acquisizione delle porzioni di aree residuali ancora di proprietà regionale;
- 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.

Nel corso dell'esercizio 2017 si sono tenuti alcuni incontri tecnici propedeutici alla ricognizione della documentazione necessaria per la gestione dei relativi atti, in particolare con riferimento alle porzioni di aree residuali l'iter è in fase di conclusione mentre per la cessione del diritto di superficie e per la corresponsione del valore di conguaglio le riunioni tecniche sono ancora in corso e proseguiranno per tutto il 2018.

#### **RICAVI- COSTI – SITUAZIONE FINANZIARIA**

**Ricavi da proventi immobiliari:** i ricavi da locazione delle strutture interportuali in proprietà ed in diritto di superficie a seguito di una efficace politica aziendale intrapresa dalla Società, subiscono un incremento di Euro 104.653 rispetto a quelli conseguiti nell'esercizio 2016, incremento dovuto alla quasi totalità (95% circa) degli spazi disponibili locati o concessi in diritto di superficie.

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

In particolare per quanto riguarda l'affidamento dei servizi di gestione delle strutture interportuali, man mano che i contratti vengono a scadenza, comunque già oggetto di affidamento con 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 forniscono risultati soddisfacenti.

**Situazione finanziaria:** il presente bilancio riporta un incremento delle disponibilità liquide di Euro 1.285.801 rispetto all'esercizio precedente e 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 6.854).

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 246.686 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 seconda 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 l'assoggettamento di tre utenti insediati nel perimetro interportuale a procedure concorsuali e la chiusura di un fallimento di un altro utente per mancanza di disponibilità; il credito vantato da S.I.TO nei loro confronti al netto dell'IVA è di Euro 199.761, interamente coperto dal fondo svalutazione crediti tassato stanziato negli anni precedenti.

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 si rimanda al rendiconto finanziario allegato alla nota integrativa.

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

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

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

Per quanto concerne il conto economico si procede alla riclassifica secondo lo schema del valore aggiunto: con questa struttura di riclassifica è possibile determinare sia il valore della produzione effettuata, sia il valore aggiunto. I costi aziendali sono differenziati in base alla loro destinazione verso soggetti esterni o verso soggetti interni; in tal senso si può parlare, rispettivamente, di costi aziendali in senso stretto (derivanti dai rapporti esterni) e di “ricchezza distribuita” (ai soggetti partecipanti all’attività economica dell’impresa): per la precisione tale schema permette ai terzi di conoscere qual’è l’ammontare del valore aggiunto e come è stato distribuito tra i diversi stakeholders (portatori di interessi).

### Conto economico a valore aggiunto

DESCRIZIONE	31/12/2017	%	31/12/2016	%	VARIAZ.	VARIAZ %
Ricavi netti di esercizio (Fatturato)	6.372.739	100,00	6.305.034	100,00	67.705	1,07
Variazione rimanenze di prodotti in lavorazione e finiti, semilavorati, lavori in corso su ordinazione	0	0,00	0	0,00	0	N.C.
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	0,00	0	0,00	0	N.C.
<b>VALORE EFFETTIVO DELLA PRODUZIONE</b>	<b>6.372.739</b>	<b>100,00</b>	<b>6.305.034</b>	<b>100,00</b>	<b>67.705</b>	<b>1,07</b>
Rimanenze iniziali	0	0,00	0	0,00	0	N.C.
Acquisti	11.219	0,17	15.535	0,24	-4.316	-27,78
Rimanenze finali	0	0,00	0	0,00	0	N.C.
Consumi di materie prime, sussidiarie e di consumo	11.219	0,17	15.535	0,24	-4.316	-27,78
Costi commerciali	15.774	0,24	16.129	0,25	-355	-2,20
Costi amministrativi	1.194.410	18,74	1.169.198	18,54	25.212	2,15
Costi generali	1.879.018	29,48	1.736.758	27,54	142.260	8,19
SPESE PER SERVIZI	3.089.202	48,47	2.922.085	46,34	167.117	5,71
<b>VALORE AGGIUNTO (DA GESTIONE CARATTERISTICA)</b>	<b>3.272.318</b>	<b>51,34</b>	<b>3.367.414</b>	<b>53,40</b>	<b>-95.096</b>	<b>-2,82</b>
Ricavi e proventi extragestione caratteristica	15.090	0,23	1.869	0,02	13.221	707,38
Costi e oneri extragestione caratteristica	42.616	0,66	103.213	1,63	-60.597	-58,71
<b>VALORE AGGIUNTO LORDO GLOBALE</b>	<b>3.244.792</b>	<b>50,91</b>	<b>3.266.070</b>	<b>51,80</b>	<b>-21.278</b>	<b>-0,65</b>
Ammortamento delle immobilizzazioni	2.174.724	34,12	2.160.657	34,26	14.067	0,65
<b>VALORE AGGIUNTO NETTO GLOBALE</b>	<b>1.070.068</b>	<b>16,79</b>	<b>1.105.413</b>	<b>17,53</b>	<b>-35.345</b>	<b>-3,19</b>

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

PERCETTORI (stakeholders)	TIPOLOGIA DI REMUNERAZIONE	31/12/2017	%	31/12/2016	%	VARIAZ.	VARIAZ %
<b>DIPENDENTI</b>	Salari e stipendi, oneri sociali	616.782	57,63	581.842	52,63	34.940	6,00
	Quota annua TFR – IFR	38.876	3,63	35.026	3,16	3.850	10,99
<b>STATO</b>	Imposte	283.435	26,48	363.034	32,84	-79.599	-21,92
<b>TERZI FINANZIATORI</b>	Oneri finanziari	59.726	5,58	58.823	5,32	903	1,53
<b>SOCI E AZIONISTI</b>	Utili	71.249	6,65	66.688	6,03	4.561	6,83
<b>VALORE AGGIUNTO DISTRIBUITO</b>		<b>1.070.068</b>	<b>100,00</b>	<b>1.105.413</b>	<b>100,00</b>	<b>-35.345</b>	<b>-3,19</b>

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

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

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

Le attività a breve termine sono ulteriormente distinte in ordine decrescente di liquidità: liquidità immediata (la cassa è liquida per definizione); le liquidità differite (i crediti per clienti sono destinati a trasformarsi in cassa a breve); disponibilità (le scorte dovrebbero trasformarsi in cassa entro l'anno ma potrebbero essere necessari molti mesi). Le attività a lungo termine sono composte da quelle voci atte a trasformarsi in moneta in un arco temporale piuttosto lungo (immobilizzazioni). La somma dei due macro aggregati sopra descritti potrebbe differire dal totale attivo dello stato patrimoniale perché non considera i crediti verso soci per versamenti dovuti.

Per quanto concerne il passivo, le fonti sono suddivise in:

- passività a breve (o correnti) che sono formate da tutte quelle poste in scadenza entro i 12 mesi;

- passività a medio/lungo termine (o consolidate) che sono tutti gli elementi debitori iscritti nel passivo dello stato patrimoniale nella voce "oltre l'esercizio successivo";
- patrimonio netto che rappresenta la fonte di finanziamento destinata a restare coinvolta nella società lungo tutta la sua attività.

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

DESCRIZIONE	31/12/2017	%	31/12/2016	%	VARIAZ.	VARIAZ. %
Disponibilità liquide	1.608.422	2,04	322.621	0,40	1.285.801	398,54
Titoli di stato e attività finanziarie facilmente liquidabili	0	0,00	0	0,00	0	N.C.
<b>LIQUIDITA' IMMEDIATE</b>	<b>1.608.422</b>	<b>2,04</b>	<b>322.621</b>	<b>0,40</b>	<b>1.285.801</b>	<b>398,54</b>
Crediti commerciali scadenti entro l'esercizio successivo	1.470.995	1,87	1.479.866	1,86	-8.871	-0,59
Crediti finanziari scadenti entro esercizio successivo	0	0,00	0	0,00	0	N.C.
Crediti diversi scadenti entro esercizio successivo	718.762	0,91	755.194	0,95	-36.432	-4,82
Partecipazioni non immobilizzate liquidabili entro esercizio successivo	0	0,00	0	0,00	0	N.C.
Ratei e risconti attivi entro esercizio successivo	122.694	0,15	305.734	0,38	-183.040	-59,86
<b>LIQUIDITA' DIFFERITE</b>	<b>2.312.451</b>	<b>2,94</b>	<b>2.540.794</b>	<b>3,20</b>	<b>-228.343</b>	<b>-8,98</b>
Rimanenze	10.939.903	13,92	10.939.903	13,78	0	0,00
<b>MAGAZZINO</b>	<b>10.939.903</b>	<b>13,92</b>	<b>10.939.903</b>	<b>13,78</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>
<b>ATTIVITA' A BREVE</b>	<b>14.860.776</b>	<b>18,91</b>	<b>13.803.318</b>	<b>17,39</b>	<b>1.057.458</b>	<b>7,66</b>
Immobilizzazioni materiali	58.623.409	74,62	60.246.084	75,90	-1.622.675	-2,69
Immobilizzazioni immateriali	1.191.650	1,51	1.489.802	1,87	-298.152	-20,01
Immobilizzazioni finanziarie	3.869.697	4,92	3.827.695	4,82	42.002	1,09
Crediti scadenti oltre l'esercizio successivo	6.714	0,00	6.714	0,00	0	0,00
<b>ATTIVITA' IMMOBILIZZATE</b>	<b>63.691.470</b>	<b>81,08</b>	<b>65.570.295</b>	<b>82,60</b>	<b>-1.878.825</b>	<b>-2,86</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>78.552.246</b>	<b>100,00</b>	<b>79.373.613</b>	<b>100,00</b>	<b>-821.367</b>	<b>-1,03</b>
Debiti finanziari scadenti entro l'esercizio successivo	24.513	0,03	6.960	0,00	17.553	252,19
Debiti commerciali scadenti entro l'esercizio successivo	14.121.746	17,97	14.118.554	17,78	3.192	0,02
Debiti diversi scadenti entro l'esercizio successivo	177.428	0,22	172.814	0,21	4.614	2,66
Ratei e risconti passivi entro l'esercizio successivo	710.217	0,90	633.105	0,79	77.112	12,17
<b>PASSIVITA' A BREVE</b>	<b>15.033.904</b>	<b>19,13</b>	<b>14.931.433</b>	<b>18,81</b>	<b>102.471</b>	<b>0,68</b>
Fondo TFR e fondi indennità di fine rapporto	514.313	0,65	477.139	0,60	37.174	7,79
Fondi per rischi e oneri	889.847	1,13	849.847	1,07	40.000	4,70
Debiti finanziari scadenti oltre l'esercizio successivo	0	0,00	0	0,00	0	N.C.
Debiti commerciali scadenti oltre l'esercizio successivo	816.132	1,03	1.088.177	1,37	-272.045	-25,00
Debiti diversi scadenti oltre l'esercizio successivo	0	0,00	0	0,00	0	N.C.
Ratei e risconti passivi oltre l'esercizio successivo	7.137.327	9,08	7.585.984	9,55	-448.657	-5,91
<b>PASSIVITA' A MEDIO/LUNGO TERMINE</b>	<b>9.357.619</b>	<b>11,91</b>	<b>10.001.147</b>	<b>12,60</b>	<b>-643.528</b>	<b>-6,43</b>
Capitale Sociale	5.170.000	6,58	5.170.000	6,51	0	0,00
Riserve	47.882.922	60,95	47.882.921	60,32	1	0,00

Utili/perdite portati a nuovo	1.036.552	1,31	1.321.424	1,66	-284.872	-21,55
Risultato di bilancio	71.249	0,09	66.688	0,08	4.561	6,83
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>54.160.723</b>	<b>68,94</b>	<b>54.441.033</b>	<b>68,58</b>	<b>-280.310</b>	<b>-0,51</b>
<b>TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO.</b>	<b>78.552.246</b>	<b>100,00</b>	<b>79.373.613</b>	<b>100,00</b>	<b>-821.367</b>	<b>-1,03</b>

### *Indicatori della situazione economica*

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

INDICE	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONE	VARIAZIONE %
ROE (%)	0,13	0,12	0,01	8,33
ROI (%)	0,49	0,55	-0,06	-10,90
ROS (%)	6,06	7,00	-0,94	-13,42
Ebit	385.746,77	438.221,77	-52.475,00	-11,97
Incidenza OF (%)	0,94	0,94	0,00	0,00

### *Informazioni utili sugli indici*

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

Rispetto all'esercizio precedente si registra un lieve incremento.

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

Rispetto all'esercizio precedente si registra un decremento.

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

Rispetto all'esercizio precedente si registra un decremento.

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

Rispetto all'esercizio precedente si registra un decremento.

**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.

Tale indice resta invariato rispetto all'esercizio precedente.

### Indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

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

INDICE	31/12/2017	31/12/2016	VARIAZIONE	VARIAZIONE %
Indice di struttura secco	0,85	0,83	0,02	2,40
Indice di struttura allargato	0,99	0,98	0,01	1,02
Indice di rigidità degli impieghi	0,81	0,82	-0,01	-1,21
Indice di indebitamento	2,22	2,18	0,04	1,83
Indice di disponibilità	0,98	0,92	0,06	6,52

#### 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 0,83 a 0,85.

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 0,98 a 0,99.

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 sia avvicina all'unità: quindi a parità di condizioni è preferibile un valore più basso.

Rispetto all'esercizio precedente si registra un decremento da 0,82 a 0,81.

L'**indice di indebitamento** è dato dal rapporto tra il capitale netto ed i mezzi di terzi acquisiti dall'impresa (passivo corrente e passivo consolidato) ed esprime il grado di dipendenza dell'impresa dai terzi. L'indice così calcolato mette in evidenza la proporzione esistente tra i finanziamenti attinti con vincolo di credito e quelli attinti con vincolo di capitale proprio. Se l'indice è maggiore di 1 l'azienda ha una buona capitalizzazione.

Rispetto all'esercizio precedente si registra un incremento da 2,18 a 2,22.

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

Rispetto all'esercizio precedente si registra un incremento da 0,92 a 0,98.

---

### **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 2017 subiscono un lieve incremento rispetto a quelli conseguiti nell'esercizio precedente, e sono riferiti a contratti di durata pluriennale che prevedono anche l'aggiornamento annuale ISTAT dei relativi corrispettivi.

---

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

---

I processi produttivi posti in essere dalla Società impattano in misura molto limitata sul territorio.

Le politiche di gestione ambientale messe in atto dalla Società hanno portato all'ottenimento della certificazione ambientale ISO 14001 che è stata conseguita nel maggio 2017 con validità sino a luglio 2020.

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 2017 il personale dipendente era pari a n.11 unità con un incremento di una unità rispetto all'esercizio precedente.

Nel corso dell'esercizio 2017 non si sono verificati infortuni; nel biennio 2016 – 2017 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.
- per il mandato con scadenza con l'approvazione del bilancio al 31/12/2019: compenso annuo per l'intero Consiglio di Amministrazione Euro 45.000 comprensivo del gettone di presenza oltre contributi di legge e rimborso spese sostenute nell'adempimento del mandato - delibera Assemblea Ordinaria degli Azionisti del 14 dicembre 2017.

---

## Investimenti

---

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati investimenti per complessivi Euro 284.995 nelle seguenti aree:

IMMOBILIZZAZIONI	ACQUISIZIONI NELL'ESERCIZIO
Software e diritti di utilizzazione opere dell'ingegno	
Altre immobilizzazioni immateriali	
Terreni e fabbricati	233.386
Impianti e macchinario	35.810
Attrezzature industriali e commerciali	15.799
Altri beni	

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

---

## Attività di ricerca e sviluppo

---

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

---

## Rapporti con imprese controllate, collegate e controllanti

---

Nel corso dell'esercizio sono stati intrattenuti i rapporti di seguito specificati con imprese collegate, controllanti e con società sottoposte al controllo di queste ultime:

### Società collegate

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

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

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

### Società controllanti

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

Per quanto riguarda i rapporti intrattenuti con la controllante Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. si precisa che nel corso dell'esercizio 2017 la controllante ha erogato servizi alla Società per complessivi Euro 8.400.

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:

società	debiti commerciali	crediti commerciali	prestazioni di servizi	costi per servizi
<b>SITO LOGISTICA S.c.p.A.</b>				
(società collegata)				
ammontare debiti al 31/12/2017	17.659			
ammontare crediti al 31/12/2017	87.737	-		
ricavi esercizio per prestazioni da convenzione			115.189	
ricavi esercizio per rimborsi spese utiliz.strutture			30.541	
ricavi esercizio per rimborso tassa registro contr.			1.682	
ricavi esercizio per affitti attivi			135.000	
costi per servizi resi alla S.I.TO.				103.800
<b>FINPIEMONTE PARTECIPAZIONI S.P.A.</b>				
ammontare crediti al 31/12/2017				
ammontare debiti al 31/12/2017				
costi per servizi resi alla nostra società				8.400
<b>REGIONE PIEMONTE</b>				
ammontare debiti al 31/12/2017 entro 12 mesi	12.719.649			
ammontare debiti al 31/12/2017 oltre 12 mesi	816.132			
ammontare crediti al 31/12/2017		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.

---

**Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti**

---

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

---

**Evoluzione prevedibile della gestione**

---

Riteniamo che le strategie intraprese possano dare i loro frutti già a partire dall'esercizio 2018 e portare ad un incremento del livello di redditività.

In particolare vengono seguite con attenzione le richieste di acquisto delle aree ancora disponibili per l'allocazione di attività di logistica e di trasporti al fine di poter allocare nel perimetro interportuale importanti operatori internazionali non ancora presenti.

Alla data della presente relazione si segnala che nei primi mesi dell'esercizio 2018 è stato sottoscritto il preliminare di vendita per la cessione di un lotto di terreno della superficie di mq.15.000 circa; tale cessione avrà un impatto positivo sull'esercizio 2018 non solo dal punto di vista finanziario ma anche economico.

Parimenti prosegue l'attività di miglioramento della qualità dei servizi offerti agli utenti insediati così come l'attività di gestione delle pratiche tecniche ed amministrative all'interno della società anche alla luce delle nuove normative introdotte.

---

**Gestione del rischio finanziario**

---

Il D.Lgs. 30 dicembre 2003, n. 394, che ha dato attuazione alla Direttiva CE 27 settembre 2001, n. 2001/65, ha introdotto il punto 6 *bis*) dell'art. 2428 del codice civile che, in relazione all'uso di strumenti finanziari, richiede l'illustrazione degli obiettivi e delle politiche in materia di gestione del rischio finanziario, di cui di seguito si propone una veloce disamina.

La Società opera esclusivamente nell'area dell'Euro.

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); tutti i debiti a lungo termine risultano estinti già a partire dall'esercizio 2016.

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 303.772 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.

---

### **Gestione del rischio aziendale**

---

Il Consiglio di Amministrazione in adempimento a quanto previsto dal testo unico in materia di società a partecipazione pubblica (D.Lgs.175/2016) – articolo 6 comma 2, tramite la controllante Finpiemonte Partecipazioni ha avviato le procedure finalizzate all'approvazione di uno specifico programma per la valutazione del rischio aziendale ai fini di una sana e prudente gestione.

---

### **Adozione del codice etico e del modello di organizzazione, gestione e controllo**

---

La Società, in ottemperanza al disposto del D.Lgs. 8 giugno 2001, n. 231, recante la disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, ha adottato già a partire dal 22 gennaio 2007 il codice etico contenente l'insieme dei diritti, dei doveri e delle responsabilità della società stessa nei confronti di tutti i portatori di interessi (dipendenti, fornitori, clienti, Pubblica Amministrazione, azionisti/soci, mercato finanziario, ...).

Dopo aver inventariato i diversi ambiti aziendali di attività ed aver analizzato per ogni ambito i potenziali rischi connessi, la Società ha inoltre formalizzato un modello organizzativo che prevede la precisa attribuzione di compiti e responsabilità ed introduce tanto un sistema sanzionatorio quanto un sistema premiante finalizzati ad indirizzare le attività del personale operativo e manageriale verso l'efficiente conseguimento degli obiettivi aziendali. Il modello adottato appare idoneo a prevenire i

reati dei quali la Società può essere responsabile (ed identificati principalmente nei reati societari, nei reati connessi alla violazione della normativa in materia di tutela della salute e di sicurezza sul lavoro e nella truffa in danno della Pubblica Amministrazione).

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

---

### **Documento programmatico sulla sicurezza**

---

Ai sensi del punto 26 dell'allegato al D.Lgs. n. 196/2003 recante il Codice in materia di protezione dei dati personali, gli Amministratori danno atto che la Società ha redatto il documento programmatico sulla sicurezza secondo i termini e le modalità ivi indicate.

\* \* \* \* \*

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

ORBASSANO (TO), lì 24 maggio 2018

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Ing. Giovanni Battista Quirico



# S.I.TO SPA

## Bilancio di esercizio al 31-12-2017

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

# Stato patrimoniale

	31-12-2017	31-12-2016
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<b>I - Immobilizzazioni immateriali</b>		
1) costi di impianto e di ampliamento	317	635
7) altre	1.191.333	1.489.167
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>1.191.650</b>	<b>1.489.802</b>
<b>II - Immobilizzazioni materiali</b>		
1) terreni e fabbricati	58.089.291	59.523.200
2) impianti e macchinario	497.738	525.779
3) attrezzature industriali e commerciali	36.380	30.803
5) immobilizzazioni in corso e acconti	0	166.302
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>58.623.409</b>	<b>60.246.084</b>
<b>III - Immobilizzazioni finanziarie</b>		
1) partecipazioni in		
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>
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	41.634	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	22.940	22.572
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>64.574</b>	<b>22.572</b>
<b>Totale crediti</b>	<b>64.574</b>	<b>22.572</b>
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>3.869.697</b>	<b>3.827.695</b>
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>63.684.756</b>	<b>65.563.581</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>		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	841.693	901.262
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>841.693</b>	<b>901.262</b>
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	87.737	41.790
<b>Totale crediti verso imprese collegate</b>	<b>87.737</b>	<b>41.790</b>
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	536.814	536.814
<b>Totale crediti verso controllanti</b>	<b>536.814</b>	<b>536.814</b>
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.809	512.286
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>2.809</b>	<b>512.286</b>
5-ter) imposte anticipate	166.880	225.094
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	553.824	17.814
esigibili oltre l'esercizio successivo	6.714	6.714

Totale crediti verso altri	560.538	24.528
<b>Totale crediti</b>	<b>2.196.471</b>	<b>2.241.774</b>
<b>IV - Disponibilità liquide</b>		
1) depositi bancari e postali	1.608.246	322.316
3) danaro e valori in cassa	176	305
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>1.608.422</b>	<b>322.621</b>
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>14.744.796</b>	<b>13.504.298</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>122.694</b>	<b>305.734</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>78.552.246</b>	<b>79.373.613</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
<b>I - Capitale</b>	<b>5.170.000</b>	<b>5.170.000</b>
III - Riserve di rivalutazione	22.217.816	22.217.816
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	15.687.641	15.687.640
<b>Totale altre riserve</b>	<b>24.631.106</b>	<b>24.631.105</b>
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	1.036.552	1.321.424
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	71.249	66.688
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>54.160.723</b>	<b>54.441.033</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
2) per imposte, anche differite	789.847	749.847
4) altri	100.000	100.000
<b>Totale fondi per rischi ed oneri</b>	<b>889.847</b>	<b>849.847</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>514.313</b>	<b>477.139</b>
<b>D) Debiti</b>		
<b>4) debiti verso banche</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	6.854	6.587
<b>Totale debiti verso banche</b>	<b>6.854</b>	<b>6.587</b>
<b>7) debiti verso fornitori</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.402.097	1.398.761
<b>Totale debiti verso fornitori</b>	<b>1.402.097</b>	<b>1.398.761</b>
<b>10) debiti verso imprese collegate</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	17.659	517
<b>Totale debiti verso imprese collegate</b>	<b>17.659</b>	<b>517</b>
<b>11) debiti verso controllanti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	12.719.649	12.719.649
esigibili oltre l'esercizio successivo	816.132	1.088.177
<b>Totale debiti verso controllanti</b>	<b>13.535.781</b>	<b>13.807.826</b>
<b>12) debiti tributari</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	120.643	93.110
<b>Totale debiti tributari</b>	<b>120.643</b>	<b>93.110</b>
<b>13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	26.786	25.285
<b>Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	<b>26.786</b>	<b>25.285</b>
<b>14) altri debiti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	29.999	54.419
<b>Totale altri debiti</b>	<b>29.999</b>	<b>54.419</b>
<b>Totale debiti</b>	<b>15.139.819</b>	<b>15.386.505</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>	<b>7.847.544</b>	<b>8.219.089</b>

---

Totale passivo	78.552.246	79.373.613
----------------	------------	------------

## Conto economico

	31-12-2017	31-12-2016
<b>Conto economico</b>		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.401.565	4.296.912
5) altri ricavi e proventi		
altri	1.957.604	1.959.214
Totale altri ricavi e proventi	1.957.604	1.959.214
Totale valore della produzione	6.359.169	6.256.126
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	19.905	16.303
7) per servizi	2.245.026	2.103.245
8) per godimento di beni di terzi	32.319	23.940
9) per il personale		
a) salari e stipendi	469.289	442.685
b) oneri sociali	144.159	135.881
c) trattamento di fine rapporto	38.876	35.026
d) trattamento di quiescenza e simili	3.334	3.276
Totale costi per il personale	655.658	616.868
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	298.151	298.151
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.867.887	1.861.738
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	39.780	102.733
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	6.166	7.498
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.211.984	2.270.120
14) oneri diversi di gestione	829.707	815.053
Totale costi della produzione	5.994.599	5.845.529
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	364.570	410.597
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	28.660	50.777
Totale proventi diversi dai precedenti	28.660	50.777
Totale altri proventi finanziari	28.660	50.777
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	38.546	31.652
Totale interessi e altri oneri finanziari	38.546	31.652
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(9.886)	19.125
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	354.684	429.722
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	225.221	330.817
imposte differite e anticipate	58.214	32.217
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	283.435	363.034
21) Utile (perdita) dell'esercizio	71.249	66.688

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2017	31-12-2016
<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	71.249	66.688
Imposte sul reddito	283.435	363.034
Interessi passivi/(attivi)	9.886	(19.125)
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(4)	-
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	364.566	410.597
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	38.876	34.000
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.166.038	2.159.889
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	45.946	110.231
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	2.250.860	2.304.120
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	2.615.426	2.714.717
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	59.569	4.404
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(1.415)	47.682
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	183.040	(120.078)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(371.545)	(389.201)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(306.387)	(824.054)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(436.738)	(1.281.247)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	2.178.688	1.433.470
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(9.886)	19.125
(Imposte sul reddito pagate)	(241.686)	470.646
(Utilizzo dei fondi)	(5.036)	(258.006)
Totale altre rettifiche	(256.608)	231.765
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	1.922.080	1.665.235
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
<b>Immobilizzazioni materiali</b>		
(Investimenti)	(284.987)	(151.407)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(284.987)	(151.407)
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
<b>Mezzi di terzi</b>		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	267	(522.609)
(Rimborso finanziamenti)	-	(393.814)
<b>Mezzi propri</b>		
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	(351.559)	(351.558)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(351.292)	(1.267.981)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	1.285.801	245.847
<b>Disponibilità liquide a inizio esercizio</b>		
Depositi bancari e postali	322.316	76.431
Danaro e valori in cassa	305	343
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	322.621	76.774
<b>Disponibilità liquide a fine esercizio</b>		
Depositi bancari e postali	1.608.246	322.316

---

Danaro e valori in cassa	176	305
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	1.608.422	322.621

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2017

## 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 predisposti in ossequio a quanto disposto dal citato D.Lgs.139/2015.

Si segnala inoltre che a seguito dell'eliminazione dei conti d'ordine, le 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.

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.

### **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 superficiera: 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 superficiera (durata del diritto sei anni dal 2010)	16,67%
Immobili in proprietà superficiera (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 superficiera e di terzi	20,00%
Opere ferroviarie	5,00%
Impianti generici	10,00%
Impianti frigoriferi	15,00%

<b>Impianti antincendio</b>	15,00%
<b>Impianti depurazione scarichi</b>	15,00%
<b>Impianti elettrici</b>	10,00%
<b>Impianti di segnalamento ferroviario</b>	25,00%
<b>Impianti specifici</b>	25,00%
<b>Attrezzatura varia</b>	30,00%
<b>Automezzi</b>	25,00%
<b>Macchine ufficio elettriche</b>	12,00%
<b>Macchine ufficio elettroniche</b>	20,00%
<b>Mobili e arredi ufficio</b>	12,00%

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

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

I beni materiali possono essere rivalutati solo nei casi in cui la legge lo preveda o lo consenta. I criteri seguiti per procedere alla rivalutazione, le metodologie adottate per la sua applicazione ed i limiti entro cui la rivalutazione viene effettuata sono conformi a quanto stabilito dalla relativa legge. Il limite massimo della rivalutazione è 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 esposte 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	1.787.000	1.788.587
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	952	297.833	298.785
Valore di bilancio	635	1.489.167	1.489.802
<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)	1.270	595.667	596.937
Valore di bilancio	317	1.191.333	1.191.650

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	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>						
<b>Costo</b>	83.556.795	2.605.807	328.431	-	166.302	86.657.335
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	24.033.595	2.080.028	297.628	-	-	26.411.251
<b>Valore di bilancio</b>	59.523.200	525.779	30.803	-	166.302	60.246.084
<b>Variazioni nell'esercizio</b>						
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	233.386	35.810	15.799	-	-	284.995
<b>Riclassifiche (del valore di bilancio)</b>	126.522	-	-	-	(126.522)	-
<b>Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)</b>	-	7.747	620	-	-	8.367
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	1.793.817	63.851	10.218	1	-	1.867.887
<b>Svalutazioni effettuate nell'esercizio</b>	-	-	-	-	39.780	39.780
<b>Altre variazioni</b>	-	7.747	620	-	-	8.367
<b>Totale variazioni</b>	(1.433.909)	(28.041)	5.581	(1)	(166.302)	(1.622.672)
<b>Valore di fine esercizio</b>						
<b>Costo</b>	83.916.703	2.633.870	343.606	-	-	86.894.179
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	25.827.412	2.136.132	307.226	-	-	28.270.770
<b>Valore di bilancio</b>	58.089.291	497.738	36.380	-	0	58.623.409

Le acquisizioni dell'esercizio si riferiscono ad acquisti di beni necessari per lo svolgimento dell'attività aziendale; sono stati ultimati e non ancora collaudati i lavori di adeguamento di un tratto dei binari ferroviari siti nel perimetro interportuale, iscritti lo scorso esercizio tra le immobilizzazioni in corso.

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 si azzera rispetto allo scorso esercizio a seguito ultimazione dei lavori di adeguamento di un tratto di binari e completamento del processo di svalutazione di alcuni progetti ormai datati.

### **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 l'importo di Euro 39.780 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
<b>Terreni</b>	3.631.365	1.944.532	5.575.897
<b>Fabbricati</b>		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>			
<b>Costo</b>	132.139	4.387.950	4.520.089
<b>Svalutazioni</b>	-	714.966	714.966
<b>Valore di bilancio</b>	132.139	3.672.984	3.805.123
<b>Valore di fine esercizio</b>			
<b>Costo</b>	132.139	4.387.950	4.520.089
<b>Svalutazioni</b>	-	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 2017 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	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	22.572	42.002	64.574	41.634	22.940
Totale crediti immobilizzati	22.572	42.002	64.574	41.634	22.940

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

### Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

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

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
S.I.TO LOGISTICA S.c.p.A.	TORINO	07739430010	500.000	(252.035)	591.540	130.000	26,00%	132.139

I dati relativi al patrimonio netto ed al risultato d'esercizio dell'impresa collegata si riferiscono all' esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2017, approvato dall'assemblea dei Soci dell'8 maggio 2018.

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 approvato.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in altre imprese.

### Partecipazioni in Altre imprese

Si riportano qui di seguito i dati relativi alle partecipazioni in altre imprese indicando per ciascuna la denominazione, la sede, il capitale, l'importo del patrimonio netto, l'utile o la perdita dell'ultimo esercizio, la quota posseduta e il valore attribuito in bilancio:

Denominazione	Sede impresa	% poss.	quota possed.in euro	Capitale sociale	Utile/ Perdita ultimo esercizio	Patrimonio netto	Valore in bilancio
C.I.M. CENTRO INTERPORTUALE MERCI S.p.A.							

<b>Novara – via Carlo Panseri n. 100</b>	NOVARA	13,80%	3.396.416	24.604.255	(62.907)	31.811.109	4.187.088
<b>Fondo svalutazione partecipazione</b>							(711.029)
<b>Totale da bilancio</b>		<b>13,80%</b>	<b>3.396.416</b>	<b>24.604.255</b>	<b>(62.907)</b>	<b>31.811.109</b>	<b>3.476.059</b>

I dati relativi al patrimonio netto ed al risultato d'esercizio dell'impresa si riferiscono all'esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2017, approvato dall'organo amministrativo.

Denominazione	Sede impresa	% poss.	quota posseduta in euro	Capitale sociale	Utile / Perdita ultimo esercizio	Patrimonio netto	Valore in bilancio
<b>C.A.A.T. CENTRO AGROALIMENTARE S.c.p.A. Grugliasco – Strada del Portone n.10</b>	GRUGLIASCO	0,49%	170.102	34.350.764	45.233	33.852.210	170.102
<b>Fondo svalutazione partecipazione</b>							
<b>Totale da bilancio</b>		<b>0,49%</b>	<b>170.102</b>	<b>34.350.764</b>	<b>45.233</b>	<b>33.852.210</b>	<b>170.102</b>

I dati relativi al patrimonio netto ed al risultato d'esercizio dell'impresa si riferiscono all'esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2016, ultimo bilancio approvato dall'assemblea dei Soci.

Denominazione	Sede impresa	% poss.	quota posseduta in Euro	Capitale sociale	Utile Perdita ultimo esercizio	Patrimonio netto	Valore a bilancio
<b>UIRNET S.p.A. Roma – via Francesco Crispi n. 115</b>	ROMA	2,639%	28.000	1.062.000	149.345	5.544.968	28.000
<b>Fondo svalutazione partecipazione</b>							(3.939)
<b>Totale da bilancio</b>		<b>2,639%</b>	<b>28.000</b>	<b>1.062.000</b>	<b>149.345</b>	<b>5.544.968</b>	<b>24.061</b>

I dati relativi al patrimonio netto ed al risultato d'esercizio dell'impresa si riferiscono all'esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2016, ultimo bilancio approvato dall'assemblea dei Soci.

Denominazione	Sede impresa	% poss.	Capitale sociale	Patrimonio netto	Utile/perdita dell'esercizio	Valore in bilancio
<b>BENE BANCA Benevagienna Piazza Botero n.7</b>	BENEVAGIENNA	0,011%	24.709.482	59.528.883	427.574	2.760
<b>Fondo svalutazione partecipazione</b>						
<b>Totale da bilancio</b>		<b>0,011%</b>	<b>24.709.482</b>	<b>59.528.883</b>	<b>427.574</b>	<b>2.760</b>

I dati relativi al patrimonio netto ed al risultato d'esercizio dell'impresa si riferiscono all'esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2017, ultimo bilancio approvato dall'Organo Amministrativo.

## 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	64.574	64.574
<b>Totale</b>	<b>64.574</b>	<b>64.574</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	901.262	(59.569)	841.693	841.693	-
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	41.790	45.947	87.737	87.737	-
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	536.814	-	536.814	536.814	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	512.286	(509.477)	2.809	2.809	-
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	225.094	(58.214)	166.880		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	24.528	536.010	560.538	553.824	6.714
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>2.241.774</b>	<b>(45.303)</b>	<b>2.196.471</b>	<b>2.022.877</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, stanziate a bilancio per Euro 166.880, 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 IRAP: Euro 2.809.

### 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	841.693	841.693
Crediti verso collegate iscritti nell'attivo circolante	87.737	87.737
Crediti verso controllanti iscritti nell'attivo circolante	536.814	536.814
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	2.809	2.809
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	166.880	166.880
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	560.538	560.538
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>2.196.471</b>	<b>2.196.471</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	692.544
Cambiali attive e altri documenti	192.453
Fatture da emettere	73.655
(Fondo svalutazione crediti)	-303.772
Crediti in contenzioso	19.959
Crediti verso procedure concorsuali	166.855
<b>Totale calcolato</b>	<b>841.694</b>
arrotondamento	-1
<b>da bilancio</b>	<b>841.693</b>

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

Descrizione	Fiscalmente rilevante	Fiscalmente eccedente	Totale
Saldo iniziale	12.794	543.704	556.498
Utilizzo fondo sval.crediti nell'eserc.	12.794	246.098	258.892
Accanton.fondo sval. crediti nell'eserc.	6.166	-	6.166
<b>Totale calcolato</b>	<b>6.166</b>	<b>297.606</b>	<b>303.772</b>

Il Fondo svalutazione crediti è stato utilizzato nel corso dell'esercizio a copertura di crediti inesigibili e crediti verso clienti soggetti a procedure concorsuali nel 2017 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
Fornitori c/anticipi	4.751
Crediti vs.soccombenti	534.343
Crediti vs. diversi	21.409
Crediti vs. fornitori per note credito da ricevere	35
<b>Totale calcolato</b>	<b>560.538</b>

Con riguardo alle informazioni presentate nel prospetto precedente è possibile svolgere le seguenti considerazioni:  
 - i crediti vs. soccombenti sono costituiti dal credito della società nei confronti dei professionisti soccombenti determinati in base alla disposto della sentenza del Tribunale di Torino; l'iter di tale causa non è concluso in quanto i professionisti stessi hanno presentato appello.

## 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	322.316	1.285.930	1.608.246
Denaro e altri valori in cassa	305	(129)	176
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>322.621</b>	<b>1.285.801</b>	<b>1.608.422</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" nonchè la sua variazione nell'esercizio.

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	244.969	(183.688)	61.281
Risconti attivi	60.765	648	61.413
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	<b>305.734</b>	<b>(183.040)</b>	<b>122.694</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	32.887
Interessi attivi verso clienti	28.394

Descrizione	Importo
<b>Totale calcolato</b>	61.281

La voce “Risconti attivi” risulta così composta:

Descrizione	Importo
telefoniche	8.332
assicurazioni	31.831
buoni pasto dipendenti	1.032
servizi diversi	16.003
tassa possesso autovetture	111
fidejussioni bancarie	3.738
giornali e riviste	366
<b>Totale calcolato</b>	61.413

## Oneri finanziari capitalizzati

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

## Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

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

### **Patrimonio netto**

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

### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

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

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
<b>Capitale</b>	5.170.000	-	-		5.170.000
<b>Riserve di rivalutazione</b>	22.217.816	-	-		22.217.816
<b>Riserva legale</b>	1.034.000	-	-		1.034.000
<b>Altre riserve</b>					
<b>Riserva straordinaria</b>	8.943.465	-	-		8.943.465
<b>Varie altre riserve</b>	15.687.640	1	-		15.687.641
<b>Totale altre riserve</b>	24.631.105	1	-		24.631.106
<b>Utili (perdite) portati a nuovo</b>	1.321.424	66.688	351.560		1.036.552
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	66.688	-	66.688	71.249	71.249
<b>Totale patrimonio netto</b>	54.441.033	66.689	418.248	71.249	54.160.723

## **Dettaglio delle varie altre riserve**

Descrizione	Importo
<b>Fondi riserve in sospensione di imposta</b>	7.326.506
<b>Riserve non distribuibili</b>	7.950.530
<b>Riserva da condono ex L. 27 dicembre 2002, n. 289</b>	410.605
<b>Totale</b>	15.687.641

### 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 utili (perdite) portati a nuovo subisce un decremento di Euro 351.560 per dividendo corrisposto agli azionisti su conforme delibera dell'assemblea ordinaria del 25 maggio 2017.

Si forniscono inoltre le seguenti informazioni aggiuntive:

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

### Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
<b>Capitale</b>	5.170.000	B	-
<b>Riserve di rivalutazione</b>	22.217.816	ABC	22.217.816
<b>Riserva legale</b>	1.034.000	B	-
<b>Altre riserve</b>			
<b>Riserva straordinaria</b>	8.943.465	ABC	8.943.465
<b>Varie altre riserve</b>	15.687.641	ABC	15.687.641
<b>Totale altre riserve</b>	24.631.106	ABC	24.631.106
<b>Utili portati a nuovo</b>	1.036.552	ABC	1.036.552
<b>Totale</b>	54.089.474		47.885.474
<b>Quota non distribuibile</b>			47.885.474

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

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

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile
<b>Fondi riserve in sospensione d</b>	7.326.506	ABC	7.326.506
<b>Riserve non distribuibili</b>	7.950.530	ABC	7.950.530
<b>Riserva da condono ex L. 27 di</b>	410.605	ABC	410.605
<b>Totale</b>	15.687.641		

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

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

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

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

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

## Fondi per rischi e oneri

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

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
<b>Valore di inizio esercizio</b>	749.847	100.000	849.847
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
<b>Accantonamento nell'esercizio</b>	40.000	-	40.000
<b>Totale variazioni</b>	40.000	-	40.000
<b>Valore di fine esercizio</b>	789.847	100.000	889.847

Il fondo imposte anche differite subisce un incremento a titolo prudenziale di Euro 40.000, importo determinato in base all'imposta IMU che la società potrebbe essere chiamata a pagare qualora il contenzioso in essere relativo al classamento del Terminal ferroviario non si concludesse a favore della società S.I.TO.

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

Per quanto riguarda il dettaglio della voce imposte differite si rimanda all'apposito prospetto contenuto nella presente nota integrativa.

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

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Qui di seguito si forniscono le informazioni sul TFR.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
<b>Valore di inizio esercizio</b>	477.139
<b>Variazioni nell'esercizio</b>	
<b>Accantonamento nell'esercizio</b>	38.873
<b>Utilizzo nell'esercizio</b>	1.699
<b>Totale variazioni</b>	37.174
<b>Valore di fine esercizio</b>	514.313

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 3.334.

## 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
<b>Debiti verso banche</b>	6.587	267	6.854	6.854	-
<b>Debiti verso fornitori</b>	1.398.761	3.336	1.402.097	1.402.097	-
<b>Debiti verso imprese collegate</b>	517	17.142	17.659	17.659	-
<b>Debiti verso controllanti</b>	13.807.826	(272.045)	13.535.781	12.719.649	816.132
<b>Debiti tributari</b>	93.110	27.533	120.643	120.643	-
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	25.285	1.501	26.786	26.786	-
<b>Altri debiti</b>	54.419	(24.420)	29.999	29.999	-
<b>Totale debiti</b>	15.386.505	(246.686)	15.139.819	14.323.687	816.132

La voce "Debiti tributari" accoglie:

- il debito per IRES per Euro 48.624, rilevato al netto del credito relativo all' esercizio precedente per Euro 131.861 e delle ritenute subite per Euro 114;
- il debito per IVA per Euro 53.140.

oltre ai debiti verso erario in qualità di sostituto di imposta per complessivi Euro 18.879.

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
<b>Fornitori di beni e servizi</b>	728.336
<b>Fatture da ricevere</b>	673.761
<b>Totale calcolato</b>	1.402.097

Di seguito viene fornito un dettaglio degli altri debiti

Descrizione	Importo
<b>Debiti verso amministratori o sindaci per emolumenti o altro</b>	21.335
<b>Debiti verso organismo di vigilanza</b>	7.643
<b>Debiti verso altri</b>	1.021
<b>Totale calcolato</b>	29.999

### **Commento alla voce debiti**

Le principali variazioni sono da ascrivere ad una diminuzione del debito verso Regione Piemonte per pagamento rata annuale relativa alla concessione del diritto di superficie.

La voce debiti verso banche a breve risulta sostanzialmente invariata rispetto allo scorso esercizio.

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; al 31/12/2017 sono state pagate n.2 rate;
- 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	6.854	6.854
Debiti verso fornitori	1.402.097	1.402.097
Debiti verso imprese collegate	17.659	17.659
Debiti verso imprese controllanti	13.535.781	13.535.781
Debiti tributari	120.643	120.643
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	26.786	26.786
Altri debiti	29.999	29.999
<b>Debiti</b>	<b>15.139.819</b>	<b>15.139.819</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	6.854	6.854	-	6.854
Debiti verso fornitori	-	-	1.402.097	1.402.097
Debiti verso imprese collegate	-	-	17.659	17.659
Debiti verso controllanti	-	-	13.535.781	13.535.781
Debiti tributari	-	-	120.643	120.643
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	26.786	26.786
Altri debiti	-	-	29.999	29.999
<b>Totale debiti</b>	<b>6.854</b>	<b>6.854</b>	<b>15.132.965</b>	<b>15.139.819</b>

Il debito verso banche è relativo allo scoperto di conto corrente per utilizzo dell'apertura di credito concessa alla società da UBI Banca per un importo complessivo di Euro 3.500.000 a fronte dell'iscrizione di una garanzia ipotecaria dell'importo di Euro 7.000.000 su un immobile di proprietà sociale.

## 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
<b>Ratei passivi</b>	89.245	(428)	88.817
<b>Risconti passivi</b>	8.129.844	(371.117)	7.758.727
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	8.219.089	(371.545)	7.847.544

L'importo oltre l'esercizio successivo, pari a Euro 7.193.167 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	84.940
contributi previdenziali amministratori e sindaci	1.918
rimborsi spese diverse	407
telefoniche	363
servizi diversi	1.189
<b>Totale calcolato</b>	<b>88.817</b>

La voce "Risconti passivi" risulta così composta:

Descrizione	Importo
contributi c/impianti entro 12 mesi	348.472
contributi c/impianti oltre 12 mesi	7.092.983
corrispettivi diritto di superficie entro 12 mesi	44.344
corrispettivi diritto di superficie oltre 12 mesi	100.184
affitti attivi e rimborso spese di gestione	172.744
	-
<b>Totale calcolato</b>	<b>7.758.727</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 31.12.16	Valore di bilancio al 31.12.17	Variazione
Fidejussioni a favore di controllanti	1.632.265	1.360.220	(272.045)
Garanzie reali per debiti ed altre obbligazioni verso banche	10.734.964	7.000.000	(3.734.964)
Garanzia a favore partecipata CIM	2.825.960	2.825.960	-
Titoli di terzi a garanzia	8.549	0	(8549)
Fidejussioni ricevute	25.501.590	29.366.012	3.864.422
<b>TOTALE DA BILANCIO</b>	<b>40.703.328</b>	<b>40.552.192</b>	<b>(151.136)</b>

La voce fidejussioni a favore di controllanti è relativa alla garanzia fidejussoria bancaria 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 apertura di credito ipotecaria concessa dalla UBI Banca alla società.

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, dei danni ai sensi dell'art.1669 Codice Civile per le opere costruite, dei contratti di servizi e dei contratti di locazione degli immobili in proprietà.

## Nota integrativa, conto economico

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

### **Valore della produzione**

Di seguito vengono esposti i dettagli del valore della produzione

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

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Ricavi da proventi immobiliari	4.401.565
<b>Totale</b>	<b>4.401.565</b>

Con riguardo alle informazioni presentate nel prospetto precedente è possibile svolgere le seguenti considerazioni: -i ricavi da proventi immobiliari subiscono un incremento del 2,5% circa rispetto allo scorso esercizio, incremento dovuto ad una attenta politica aziendale che, nonostante la riduzione dei canoni imposta dal mercato, ha consentito di mantenere locati per circa il 95% i magazzini di proprietà.

#### 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	4.401.565
<b>Totale</b>	<b>4.401.565</b>

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

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

Descrizione	Valore al 31/12/2016	Valore al 31/12/2017	Variazione
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.296.912	4.401.565	104.653
Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	-	-	-
Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	-	-
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-	-
Altri ricavi e proventi	1.959.214	1.957.604	-1.610
<b>Totale calcolato</b>	<b>6.256.126</b>	<b>6.359.169</b>	<b>103.043</b>

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

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

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

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

Descrizione	Valore al 31/12/2016	Valore al 31/12/2017	Variazione
Ricavi da proventi immobiliari	4.296.912	4.401.565	104.653
	-	-	-
<b>Totale calcolato</b>	<b>4.296.912</b>	<b>4.401.565</b>	<b>104.653</b>

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

Descrizione	Valore al 31/12/2016	Valore al 31/12/2017	Variazione
Rimborsi spese	1.513.811	1.561.446	47.635
Contributi c/impianti	348.472	348.472	-
Ricavi diversi	58.500	6.000	-52.500
Sopravvenienze attive	4	18	14
Plusvalenza cessione cespiti	-	4	4
Indennità per perdita o danneggiamento di beni	32.360	27.034	-5.326
Altri proventi straordinari	6.067	14.630	8.563
	-	-	-
<b>Totale calcolato</b>	<b>1.959.214</b>	<b>1.957.604</b>	<b>-1.610</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 31/12/2016	Valore al 31/12/2017	Variazione
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	16.303	19.905	3.602
Per servizi	2.103.245	2.245.026	141.781
Per godimento di beni di terzi	23.940	32.319	8.379
Per il personale	616.868	655.658	38.790
Ammortamenti e svalutazioni	2.270.120	2.211.984	-58.136
Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-	-
Accantonamenti per rischi	-	-	-
Altri accantonamenti	-	-	-
Oneri diversi di gestione	815.053	829.707	14.654
<b>Totale calcolato</b>	<b>5.845.529</b>	<b>5.994.599</b>	<b>149.070</b>

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

Descrizione	Valore al 31/12/2016	Valore al 31/12/2017	Variazione
Acquisti vari	10.506	2.084	-8.422
Cancelleria	4.281	7.640	3.359
Carburanti e lubrificanti per autovetture	747	1.496	749
Beni di costo unitario non superiore a Euro 516,46	768	8.686	7.918
<b>Totale calcolato</b>	<b>16.302</b>	<b>19.906</b>	<b>3.604</b>
arrotondamento	1	-1	-

Descrizione	Valore al 31/12/2016	Valore al 31/12/2017	Variazione
da bilancio	16.303	19.905	-

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

Descrizione	Valore al 31/12/2016	Valore al 31/12/2017	Variazione
<b>Spese per servizi generali e di gestione</b>	1.988.735	2.135.956	147.221
Compensi agli amministratori	58.000	56.123	-1.877
Contributi INPS amministratori	9.602	9.821	219
Contributi INAIL soci/amministratori	228	103	-125
Compensi Collegio Sindacale	22.640	21.020	-1.620
Compenso Organismo di vigilanza	18.720	17.003	-1.717
Compenso revisori	5.320	5.000	-320
<b>Totale calcolato</b>	2.103.245	2.245.026	141.781

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 31/12/2016	Valore al 31/12/2017	Variazione
<b>Noleggi</b>	23.940	32.319	8.379
<b>Totale calcolato</b>	23.940	32.319	8.379

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

Descrizione	Valore al 31/12/2016	Valore al 31/12/2017	Variazione
<b>Stipendi</b>	442.685	469.289	26.604
<b>Contributi INPS</b>	131.882	139.722	7.840
<b>Contributi INAIL</b>	3.999	4.437	438
<b>Accantonamento fondo TFR</b>	34.000	38.876	4.876
<b>Indennità TFR</b>	1.026	-	-1.026
<b>Contributi a forme pensionistiche complementari</b>	3.276	3.334	58
<b>Totale calcolato</b>	616.868	655.658	38.790

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

Descrizione	Valore al 31/12/2016	Valore al 31/12/2017	Variazione
<b>Ammortamento costi di impianto e di ampliamento</b>	317	317	-
<b>Ammortamenti altre immobilizzazioni immateriali</b>	297.833	297.833	-
<b>Ammortamento terreni e fabbricati</b>	1.784.758	1.793.817	9.059
<b>Ammortamento impianti e macchinari</b>	66.546	63.851	-2.695
<b>Ammortamento attrezzature industriali e commerciali</b>	10.434	10.218	-216
<b>Altre</b>	102.733	39.780	-62.953
<b>Accantonamento al fondo svalutazione crediti</b>	7.498	6.166	-1.332
<b>Totale calcolato</b>	2.270.119	2.211.982	-58.137
<b>arrotondamento</b>	1	2	-
<b>da bilancio</b>	2.270.120	2.211.984	-

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

Descrizione	Valore al 31/12/2016	Valore al 31/12/2017	Variazione
Imposte e tasse diverse	50.494	51.568	1.074
Imposte sugli immobili	707.530	707.688	158
Imposte IMU su accertamento accatastamento terminal in contenzioso	-	40.000	40.000
Oneri diversi di gestione	13.192	8.553	-4.639
Quote associative	9.045	9.030	-15
Erogazioni liberali	195	-	-195
Perdite su crediti	-	2.510	2.510
Perdite su crediti clienti in procedura concorsuali 2017	-	199.761	199.761
Utilizzo fondo svalutazione crediti tassato	-	-199.761	-199.761
Sopravvenienze passive straordinarie	479	13	-466
Insussistenze passive	-	313	313
Oneri ripartizione danni rimborsabili assicurazione	34.118	10.032	-24.086
<b>Totale calcolato</b>	<b>815.053</b>	<b>829.707</b>	<b>14.654</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, valori bollati, sanzioni e multe diverse.

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

## Proventi e oneri finanziari

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

### Composizione dei proventi da partecipazione

Come richiesto dall'articolo 2427 del codice civile, punto 11), si indica l'ammontare dei proventi da partecipazioni, indicati nell'articolo 2425, numero 15), diversi dai dividendi.

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

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

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	139
Altri	38.407
<b>Totale</b>	<b>38.546</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 nonchè gli oneri per messa a disposizione del fido.

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

Descrizione	Valore al 31/12/2016	Valore al 31/12/2017	Variazione
Interessi su depositi bancari	252	438	186
Interessi attivi verso clienti	49.369	26.257	-23.112
Altri	1.157	1.965	808
<b>Totale calcolato</b>	<b>50.778</b>	<b>28.660</b>	<b>-22.118</b>
arrotondamento	-1	-	-
<b>da bilancio</b>	<b>50.777</b>	<b>28.660</b>	<b>-</b>

## Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Non sono iscritti a bilancio i proventi e/o oneri di entità e/o natura eccezionale.

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

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

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

Descrizione	Valore al 31/12/2016	Valore al 31/12/2017	Variazione
IRES	283.385	180.598	-102.787
IRAP	47.432	44.623	-2.809
Calcolo IRES anticipata	32.217	-4.937	-37.154
(Rigiro IRES anticipata)	-	63.152	63.152
<b>Totale calcolato</b>	<b>363.034</b>	<b>283.436</b>	<b>-79.598</b>
arrotondamento	-	-1	-
<b>da bilancio</b>	<b>363.034</b>	<b>283.435</b>	<b>-</b>

## Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES	IRAP
<b>A) Differenze temporanee</b>		
Totale differenze temporanee deducibili	263.132	-
Totale differenze temporanee imponibili	52.573	-
Differenze temporanee nette	(210.559)	-
<b>B) Effetti fiscali</b>		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	213.376	11.718
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	58.214	-
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	155.162	11.718

## Dettaglio delle differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
ammortamenti 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%	2.930
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%	2.930
svalutazione partecipazione CAAT esercizio 2014	27.847	-	27.847	24,00%	6.683	3,90%	-
acc.ti f.do svalutazione crediti eccedenti quota deducibile	529.938	(232.331)	297.607	24,00%	71.425	3,90%	-
compenso amministratori anno 2016 incassati nel 2017	30.800	(30.800)	-	24,00%	-	3,90%	-
compenso amministratori anno 2017 non incassati	-	12.573	12.573	24,00%	3.017	3,90%	-
accantonamento imposte indirette in contenzioso	-	40.000	40.000	24,00%	1.920	3,90%	-

## Dettaglio delle differenze temporanee imponibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Rivalutazione aree edificabili Legge 266/2005	2.687.623	2.687.623	24,00%	645.030	3,90%	104.817

### 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%.

### 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 è relativo alla rettifica di una posta di patrimonio netto operata nell'esercizio 2016 a seguito decadenza dei benefici fiscali di cui alla Legge 266/2005; tale passività è stata rilevata in misura pari al maggior carico fiscale che sarà dovuto negli esercizi successivi per effetto delle variazioni in aumento permanenti che saranno apportate al reddito complessivo.

### Informativa sull'utilizzo delle perdite fiscali

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

### **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	71.249	
<i>Costi deducibili in esercizi successivi</i>		
Compensi amministratori iscritti per competenza e non corrisposti:	12.573	
<i>Totale costi deducibili in esercizi successivi</i>	12.573	
<i>Costi di esercizi precedenti deducibili nell'esercizio</i>		
Compensi amministratori esercizi precedenti corrisposti nell'esercizio	30.800	
<i>Totale costi di esercizi precedenti deducibili nell'esercizio</i>	30.800	
<i>Costi non deducibili sostenuti nell'esercizio:</i>		
IMU- IRES - IRAP - Altre imposte non deducibili	826.656	
Ammortamenti non deducibili	2.900	
Altri costi non deducibili	15.297	
Accantonamento imposte indirette contenzioso in corso	40.000	
Svalutazione immobilizzazioni	39.780	
Interessi passivi	1	
<i>Totale costi non deducibili sostenuti nell'esercizio</i>	<b>924.634</b>	
<i>Proventi non soggetti a tassazione</i>		
IRAP deducibile 10%	(4.462)	
Deduzione IRAP costo del personale	(2.588)	
Utilizzo fondo svalutazione crediti tassato	(199.761)	
Altre variazioni in diminuzione	(1.313)	
Altri proventi non tassati/imposte anticipate e differite	(4.937)	
<i>Totale proventi non soggetti a tassazione</i>	<b>(4.937)</b>	
<i>ACE - aiuto alla crescita</i>	<b>(12.102)</b>	
Imponibile fiscale	752.492	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio - IRES aliquota 24,00%	<b>180.598</b>	

## IMPOSTA IRAP

DESCRIZIONE	Valore	Imposte
Totale valore della produzione	6.359.169	
Totale costi della produzione	5.994.599	
<i>Differenza tra valore e costi della produzione</i>	<b>364.570</b>	
<i>Costi non rilevanti ai fini IRAP</i>		
Costo del personale	655.658	
Svalutazioni non deducibili	39.780	
<i>Valore della produzione netta</i>	<b>1.060.008</b>	

<b>Costi non deducibili ai fini IRAP</b>	739.837
<b>Deduzioni costo del personale</b>	(655.658)
<b>Imponibile IRAP</b>	<b>1.144.187</b>
<b>IRAP corrente per l'esercizio - aliquota 3,90%</b>	<b>44.623</b>

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

## **Nota integrativa, 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
<b>Quadri</b>	3
<b>Impiegati</b>	8
<b>Totale Dipendenti</b>	11

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

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

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

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

	Amministratori	Sindaci
<b>Compensi</b>	56.123	21.020

### **Compensi al revisore legale o società di revisione**

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

	Valore
<b>Revisione legale dei conti annuali</b>	5.000
<b>Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione</b>	5.000

### **Categorie di azioni emesse dalla società**

Come richiesto dall'articolo 2427 del codice civile, punto 17), si indicano il numero e il valore nominale di ciascuna categoria di azioni della società e il numero e il valore nominale delle nuove azioni della società sottoscritte durante l'esercizio.

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale	Azioni sottoscritte nell'esercizio, numero	Azioni sottoscritte nell'esercizio, valore nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valore nominale
<b>azioni ordinarie</b>	5.170.000	5.170.000	0	0	5.170.000	5.170.000

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale	Azioni sottoscritte nell'esercizio, numero	Azioni sottoscritte nell'esercizio, valore nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valore nominale
<b>Totale</b>	5.170.000	5.170.000	0	0	5.170.000	5.170.000

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

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

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

## Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

## Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

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

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

Il progetto di bilancio al 31 dicembre 2017 che viene presentato all'esame e all'approvazione dell'assemblea dei soci si chiude con un utile di Euro 71.248,73 (importo non arrotondato); l'Organo amministrativo invita i soci ad approvare il progetto di bilancio e propone all'assemblea la seguente destinazione dell'utile di esercizio::

<b>Utile (Perdita) d'esercizio al 31/12/2017</b>	<b>Euro</b>	<b>71.248,73</b>
<b>5% a riserva legale</b>	Euro	
<b>A riserva straordinaria</b>	Euro	

A riserva statutaria	Euro	
A riserva indisponibile	Euro	
A nuovo	Euro	<b>71.248,73</b>
A dividendo	Euro	
A copertura perdite precedenti	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**

Si ricorda che, nella seduta del 28 marzo 2018, il consiglio di amministrazione ha deliberato, ai sensi degli artt. 2364 e 2478 *bis* del codice civile e dell'art. 9 dello statuto sociale, di usufruire del maggior termine di centottanta giorni dalla chiusura dell'esercizio per convocare l'assemblea dei soci per l'approvazione del presente bilancio ricorrendone i presupposti.

\* \* \* \* \*

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

ORBASSANO (TO), lì 24 maggio 2018

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Ing. Giovanni Battista Quirico

## **Dichiarazione di conformità del bilancio**

*FIRMATO IN ORIGINALE DA: GIOVANNI BATTISTA QUIRICO*

*Il sottoscritto MERLO MARIA iscritto nell'Albo dei dottori commercialisti ed esperti contabili della Provincia di Torino al numero 409, ai sensi dell'art. 31 comma 2-quinquies della Legge 340/2000, dichiara che la copia informatica del presente documento in formato XBRL è conforme all'originale depositato presso la società.*

*Torino 28 luglio 2018*