

S.I.TO S.p.A.

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2018

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 2018, 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 2018, 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: € 1.832.610,00 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-granthornton.it





Ria

Grant Thornton

An instinct for growth™

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 2018, 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 2018 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 2018 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, 11 giugno 2019

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 31/12/2018

Signori Azionisti,

Vi diamo lettura della relazione sulla gestione che, a norma dell'art. 2428 del codice civile, correda il bilancio d'esercizio al 31/12/2018 sottoposto al Vostro esame.

Premessa economica generale

Il quadro economico internazionale continua a mostrare segnali di rallentamento. Gli indici anticipatori compositi dell'Ocse, in discesa da fine 2017, mantengono un orientamento negativo che non suggerisce la possibile presenza di punti di svolta ciclica nel breve periodo. Nel complesso, nel 2018 gli scambi mondiali di beni in volume sono cresciuti del 3,3%, in netta decelerazione rispetto all'anno precedente (4,7%). Segnali negativi per l'economia internazionale provengono anche dagli indici di fiducia delle imprese dei principali paesi/aree dove i giudizi sfavorevoli sulla situazione corrente si sommano a quelli sulle aspettative. Tale pessimismo riflette un'insolita concentrazione di fattori negativi per la domanda globale quali tensioni politiche in vari paesi, il no-deal della Brexit e la perdurante guerra commerciale USA-Cina. La possibile escalation del protezionismo continua a costituire uno dei principali rischi al ribasso per l'economia internazionale.

In questo contesto generale anche l'economia italiana risente della fase di debolezza dell'industria e nel quarto trimestre 2018, il Pil - prodotto interno lordo - ha segnato una lieve diminuzione, la seconda consecutiva, caratterizzata da un contributo negativo delle scorte che ha bilanciato l'apporto positivo della domanda estera netta e di quella interna. Il valore aggiunto dei servizi è in aumento mentre si conferma la fase di difficoltà dell'industria nell'ultima parte dell'esercizio 2018.

Il mercato del lavoro continua a mostrare una sostanziale tenuta. Nel corso del 2018, è proseguita la crescita delle unità lavoro totali rispetto all'anno precedente.

L'inflazione, dopo un rallentamento nel corso del 2018, nel mese di febbraio 2019 è tornata ad aumentare ma il quadro complessivo indica un posizionamento su valori storicamente bassi.

La fiducia di famiglie e imprese al termine del 2018 ha mostrato un peggioramento dei giudizi e

delle attese sulla situazione economica generale. L'indicatore anticipatore ha registrato un'ulteriore diminuzione, confermando le difficoltà dell'attuale fase ciclica dell'economia italiana.

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

L'esercizio che si è appena concluso chiude con un utile di Euro 654.094, al netto di ammortamenti e svalutazioni per Euro 2.182.596 e delle imposte di competenza per Euro 206.804.

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 2018 ha operato per il raggiungimento degli obiettivi fissati dallo statuto stesso.

Il Consiglio di Amministrazione nell'ambito degli obiettivi prioritari che si è dato al suo insediamento di sviluppo e gestione del compendio interportuale ha portato a termine alcune attività molto importanti per lo sviluppo ed il futuro societario, attività che sono qui di seguito esposte:

- acquisizione di porzioni di aree residuali site nel perimetro dell'Interporto: a conclusione di un complesso iter procedurale sono state acquistate dal Comune di Orbassano, dalla Città Metropolitana e dalla Regione Piemonte alcune porzioni di aree residuali poste a Nord dell'Interporto necessarie per la corretta perimetrazione dei lotti da commercializzare di complessivi mq. 9.818 con un costo complessivo di Euro 828.584;
- definizione del prezzo di conguaglio sulle aree acquisite direttamente da S.I.TO da corrispondere alla Regione Piemonte in base alla D.G.R. n.29-28336 del 11/10/1999 ed alla Legge Regionale n.8 del 11/04/2001. La determinazione di tale prezzo oltre che essere uno dei fattori che concorre alla formazione del prezzo di acquisto dei lotti residuali di cui al precedente paragrafo consente anche di definire sia il prezzo del diritto di superficie sulle strade e piazzali ancora in capo alla Regione Piemonte siti nel perimetro dell'Interporto (area a Nord della tangenziale), sia di determinare il conguaglio prezzo da corrispondere alla Regione Piemonte per le aree acquisite direttamente da S.I.TO in base al disposto delle leggi regionali che regolano l'Interporto. Il conguaglio prezzo è stato già da tempo iscritto da S.I.TO in bilancio alla voce debiti verso controllante per un importo stimato di circa 12 milioni di Euro. Gli Uffici della Regione preposti stanno proseguendo nella determinazione dell'importo definitivo con l'obiettivo di giungere a conclusione della procedura e definire con S.I.TO le modalità di pagamento tenendo conto delle disponibilità finanziarie della medesima; parimenti si sta definendo il corrispettivo del diritto di superficie delle aree a Nord sopracitate;
- cessione lotti di terreno disponibili: a conclusione di una lunga trattativa è stato sottoscritto nel mese di febbraio 2018 il preliminare di compravendita di un lotto di terreno della superficie di

mq.15.754 al prezzo complessivo di Euro 1.496.630 ed è stato incassato un primo acconto corrispondente al 10% del prezzo di cessione. Il rogito notarile di cessione del lotto è stato sottoscritto nel mese di febbraio 2019 al rilascio del permesso di costruire per tre immobili destinati ad attività di logistica da parte dei Comuni competenti. Sempre nell'ottica di completamento dell'interporto, attività prevista dall'oggetto sociale, nel corso del 2018 sono state avviate le trattative per la cessione di un altro lotto della superficie di mq.33.000 circa al prezzo di Euro 3.100.000 con un importante operatore del trasporto e logistica, già insediato nell'interporto, tramite un Fondo Immobiliare. Tali trattative si sono concluse con la sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita a marzo 2019. Anche in questo caso il rogito notarile sarà sottoscritto al rilascio del permesso di costruire per la realizzazione di un immobile da destinare ad attività di logistica;

- approvazione del progetto della nuova rotatoria veicolare nell'area a nord con l'ottenimento dei pareri da parte degli Enti competenti e permesso di costruire rilasciato dal Comune di Rivalta nell'aprile del 2019. Si è in attesa della necessaria convenzione con la Regione Piemonte per procedere all'indizione della gara d'appalto per l'esecuzione dei lavori;
- avvio della ridefinizione dei millesimi ai fini della rielaborazione delle tabelle di riparto delle spese di gestione fra gli utenti dell'Interporto;
- linea ferroviaria Torino- Lione: la società ha partecipato agli incontri indetti dall'Osservatorio sulla Torino- Lione e segue con attenzione gli sviluppi di tale progetto con particolare riferimento al ruolo che assumerà lo scalo di Orbassano, nell'ambito della realizzazione della linea ad alta velocità;
- attività commerciale: gli immobili adibiti a magazzino sono locati per oltre il 97% degli spazi disponibili. Per quanto riguarda i locali ad uso ufficio la percentuale di locazione supera di poco il 50%, ciò è dovuto alle sempre minori richieste ed all'ampia gamma di spazi locabili nelle zone limitrofe dell'interporto. Sono allo studio possibili soluzioni per portare a reddito anche gli spazi attualmente adibiti ad uffici.

In analogia con gli obiettivi fissati dal Consiglio di Amministrazione è proseguita nel 2018 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; a tal proposito si segnala che nel mese di febbraio 2019 è stata completata la pratica per l'ottenimento del CPI dell'Interporto con la presentazione di tutta la documentazione richiesta e si è in attesa del rilascio del certificato da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Il Consiglio di Amministrazione è stato più volte interessato e chiamato a deliberare nel corso

dell'esercizio in merito agli adempimenti previsti dalla "Legge Madia" in materia di razionalizzazione delle partecipazioni pubbliche, adempimenti contenuti nelle delibere regionali assunte in merito. In particolare, in adempimento alle disposizioni sancite dalla Delibera della Giunta Regionale del 27 dicembre 2018, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di attivare, unitamente a Finpiemonte Partecipazioni, la procedura per la cessione della quota di partecipazione del 13,80% nella società CIM S.p.A. con sede a Novara. L'iter procedurale si è concluso in data 2 maggio 2019 con la sottoscrizione del rogito notarile di cessione; i dettagli dell'operazione sono trattati in un punto specifico della presente relazione.

Per quanto riguarda le variazioni più significative intervenute rispetto all'esercizio precedente sul fronte dei ricavi e dei costi, sottolineiamo quanto segue:

Ricavi da proventi immobiliari: i ricavi da locazione delle strutture interportuali in proprietà ed in diritto di superficie subiscono un decremento di Euro 119.315 rispetto a quelli conseguiti nell'esercizio 2017, decremento fisiologico dovuto all'avvicinarsi degli affittuari in alcuni immobili.

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

Per quanto riguarda l'affidamento dei servizi di gestione delle strutture interportuali essi sono affidati con procedura pubblica 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.

Situazione finanziaria: il presente bilancio riporta un decremento delle disponibilità liquide di Euro 257.413 rispetto all'esercizio precedente, decremento dovuto ad una lieve dilatazione dei tempi di incasso 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 3.577).

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 100.000 concesso sino a revoca.

Complessivamente la situazione debitoria della Società si riduce di Euro 320.256 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 terza rata del corrispettivo relativo al diritto di superficie su aree e manufatti siti nella zona a Sud dell'interporto della durata di anni sei con decorrenza 1 gennaio 2016.

I crediti verso clienti registrano un incremento alla voce crediti oltre 12 mesi a seguito concessione di pagamento in rate annuali del corrispettivo del diritto di superficie su un'area interportuale, corrispettivo garantito da apposita polizza fideiussoria, condizione stabilita dal rogito notarile del 2018.

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	31/12/2018	%	31/12/2017	%	VARIAZ.	VARIAZ %
Ricavi netti di esercizio (Fatturato)	6.404.217	88,54	6.372.739	100,00	31.478	0,49
Variazione rimanenze di prodotti in lavorazione e finiti, semilavorati, lavori in corso su ordinazione	828.584	11,45	0	0,00	828.584	N.C.
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	0,00	0	0,00	0	N.C.
VALORE EFFETTIVO DELLA PRODUZIONE	7.232.801	100,00	6.372.739	100,00	860.062	13,49
Rimanenze iniziali	0	0,00	0	0,00	0	N.C.
Acquisti	836.185	11,56	11.219	0,17	824.966	7353,29
Rimanenze finali	0	0,00	0	0,00	0	N.C.
CONSUMI DI MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE E DI CONSUMO	836.185	11,56	11.219	0,17	824.966	7353,29
Costi commerciali	15.867	0,21	15.774	0,24	93	0,58
Costi amministrativi	1.145.611	15,83	1.215.591	19,07	-69.980	-5,75
Costi generali	2.216.046	30,63	1.879.018	29,48	337.028	17,93
SPESE PER SERVIZI	3.377.524	46,69	3.110.383	48,80	267.141	8,58
VALORE AGGIUNTO (DA GESTIONE CARATTERISTICA)	3.019.092	41,74	3.251.137	51,01	-232.045	-7,13
Ricavi e proventi extragestione caratteristica	715.610	9,89	15.090	0,23	700.520	4642,27
Costi e oneri extragestione caratteristica	15.471	0,21	42.616	0,66	-27.145	-63,69
VALORE AGGIUNTO LORDO GLOBALE	3.719.231	51,42	3.223.611	50,58	495.620	15,37
Ammortamento delle immobilizzazioni	2.176.149	30,08	2.174.724	34,12	1.425	0,06
VALORE AGGIUNTO NETTO GLOBALE	1.543.082	21,33	1.048.887	16,45	494.195	47,11

Tale valore aggiunto viene così distribuito in base ai percettori:

PERCETTORI (stakeholders)	TIPOLOGIA DI REMUNERAZIONE	31/12/2018	%	31/12/2017	%	VARIAZ.	VARIAZ %
DIPENDENTI	Salari e stipendi, oneri sociali	617.764	40,03	616.782	58,80	982	0,15
	Quota annua TFR - IFR	37.961	2,46	38.876	3,70	-915	-2,35
STATO	Imposte	207.998	13,47	283.435	27,02	-75.437	-26,61
TERZI FINANZIATORI	Oneri finanziari	25.265	1,63	38.545	3,67	-13.280	-34,45
SOCI E AZIONISTI	Utili	654.094	42,38	71.249	6,79	582.845	818,03
VALORE AGGIUNTO DISTRIBUITO		1.543.082	100,00	1.048.887	100,00	494.195	47,11

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	31/12/2018	%	31/12/2017	%	VARIAZ.	VARIAZ. %
Disponibilità liquide	1.351.009	1,71	1.608.422	2,04	-257.413	-16,00
Titoli di stato e attività finanziarie facilmente liquidabili	0	0,00	0	0,00	0	N.C.
LIQUIDITA' IMMEDIATE	1.351.009	1,71	1.608.422	2,04	-257.413	-16,00
Crediti commerciali scadenti entro l'esercizio successivo	1.701.569	2,16	1.470.995	1,87	230.574	15,67
Crediti finanziari scadenti entro esercizio successivo	0	0,00	0	0,00	0	N.C.

Crediti diversi scadenti entro esercizio successivo	777.054	0,98	718.762	0,91	58.292	8,11
Partecipazioni non immobilizzate liquidabili entro esercizio successivo	0	0,00	0	0,00	0	N.C.
Ratei e risconti attivi entro esercizio successivo	192.180	0,24	122.694	0,15	69.486	56,63
LIQUIDITA' DIFFERITE	2.670.803	3,39	2.312.451	2,94	358.352	15,49
Rimanenze	11.768.487	14,96	10.939.903	13,92	828.584	7,57
MAGAZZINO	11.768.487	14,96	10.939.903	13,92	828.584	7,57
ATTIVITA' A BREVE	15.790.299	20,07	14.860.776	18,91	929.523	6,25
Immobilizzazioni materiali	56.918.473	72,37	58.623.409	74,62	-1.704.936	-2,90
Immobilizzazioni immateriali	893.500	1,13	1.191.650	1,51	-298.150	-25,01
Immobilizzazioni finanziarie	4.539.091	5,77	3.869.697	4,92	669.394	17,29
Crediti scadenti oltre l'esercizio successivo	500.658	0,63	6.714	0,00	493.944	7356,92
ATTIVITA' IMMOBILIZZATE	62.851.722	79,92	63.691.470	81,08	-839.748	-1,31
TOTALE ATTIVO	78.842.021	100,00	78.552.246	100,00	89.775	0,11
Debiti finanziari scadenti entro l'esercizio successivo	3.577	0,00	24.513	0,03	-20.936	-85,40
Debiti commerciali scadenti entro l'esercizio successivo	14.131.835	17,96	14.121.746	17,97	10.089	0,07
Debiti diversi scadenti entro l'esercizio successivo	140.063	0,17	177.428	0,22	-37.365	-21,05
Ratei e risconti passivi entro l'esercizio successivo	624.233	0,79	710.217	0,90	-85.984	-12,10
PASSIVITA' A BREVE	14.899.708	18,94	15.033.904	19,13	-134.196	-0,89
Fondo TFR e fondi indennità di fine rapporto	487.386	0,61	514.313	0,65	-26.927	-5,23
Fondi per rischi e oneri	929.847	1,18	889.847	1,13	40.000	4,49
Debiti finanziari scadenti oltre l'esercizio successivo	0	0,00	0	0,00	0	N.C.
Debiti commerciali scadenti oltre l'esercizio successivo	544.088	0,69	816.132	1,03	-272.044	-33,33
Debiti diversi scadenti oltre l'esercizio successivo	0	0,00	0	0,00	0	N.C.
Ratei e risconti passivi oltre l'esercizio successivo	7.316.175	9,30	7.137.327	9,08	178.848	2,50
PASSIVITA' A MEDIO/LUNGO TERMINE	9.277.496	11,79	9.357.619	11,91	-80.123	-0,85
Capitale Sociale	5.170.000	6,57	5.170.000	6,58	0	0,00
Riserve	47.882.922	60,88	47.882.922	60,95	0	0,00
Utili/perdite portati a nuovo	757.801	0,96	1.036.552	1,31	-278.751	-26,89
Risultato di bilancio	654.094	0,83	71.249	0,09	582.845	818,03
PATRIMONIO NETTO	54.464.817	69,25	54.160.723	68,94	304.094	0,56
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO.	78.842.021	100,00	78.552.246	100,00	89.775	0,11

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	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONE	VARIAZIONE %
ROE (%)	1,21	0,13	1,08	830,76
ROI (%)	0,20	0,49	-0,29	-59,18
ROS (%)	2,51	6,06	-3,55	-58,58
Ebit	160.232,97	385.746,77	-225.513,80	-58,46
Incidenza OF (%)	0,67	0,94	-0,27	-28,72

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 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.

Rispetto all'esercizio precedente si registra un decremento.

Indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

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

INDICE	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONE	VARIAZIONE %
Indice di struttura secco	0,87	0,85	0,02	2,35
Indice di struttura allargato	1,02	0,99	0,03	3,03
Indice di rigidità degli impieghi	0,79	0,81	-0,02	-2,46
Indice di indebitamento	2,25	2,22	0,03	1,35
Indice di disponibilità	1,05	0,98	0,07	7,14

Informazioni utili sugli indici

L'indice di struttura secco è dato dal rapporto tra il patrimonio netto e le immobilizzazioni. Questo indice considera al numeratore le fonti di finanziamento interne ed esprime la capacità dell'azienda di autofinanziare le immobilizzazioni tecniche e finanziarie.

Rispetto all'esercizio precedente si registra una variazione positiva da 0,85 a 0,87.

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

Rispetto all'esercizio precedente si registra un incremento da 0,99 a 1,02.

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

Rispetto all'esercizio precedente si registra un decremento da 0,81 a 0,79.

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

Rispetto all'esercizio precedente si registra un lieve incremento da 2,22 a 2,25.

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

Rispetto all'esercizio precedente si registra un incremento da 0,98 a 1,05.

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 2018 subiscono in lieve decremento 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 2018 il personale dipendente è rimasto invariato rispetto all'esercizio precedente.

Nel corso dell'esercizio 2018 non si sono verificati infortuni; nel biennio 2017 – 2018 non sono stati elevati addebiti alla Società in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti o cause di mobbing.

COMPENSI AMMINISTRATORI

In base al disposto dell'art.4 della Legge Regione Piemonte 8 febbraio 2010 n.2 in materia di trasparenza dei costi degli organi gestionali delle società a partecipazione regionale i compensi spettanti agli Amministratori deliberati dall' Assemblea Ordinaria degli Azionisti del 14 dicembre 2017 per il mandato con scadenza con l'approvazione del bilancio al 31/12/2019, ammontano per l'intero Consiglio di Amministrazione ad Euro 45.000 (quarantacinquemila) compreso il gettone di

presenza oltre i contributi di legge ed il rimborso spese sostenute nell'adempimento del mandato.

Investimenti

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati investimenti nelle seguenti aree:

IMMOBILIZZAZIONI	ACQUISIZIONI NELL'ESERCIZIO
Altre immobilizzazioni immateriali	
Terreni e fabbricati	100.371
Impianti e macchinario	51.550
Attrezzature industriali e commerciali	870
Immobilizzazioni in corso	10.722
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 2018 la controllante ha erogato servizi alla Società per complessivi Euro 14.015.

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
SITO LOGISTICA S.c.p.A. (società collegata)				
ammontare debiti al 31/12/2018	2.396			
ammontare crediti al 31/12/2018		173.541		
ricavi esercizio per prestazioni da convenzione			106.674	
ricavi esercizio per rimborsi spese utiliz.strutture			38.722	
ricavi esercizio per rimborso tassa registro contr.			905	
ricavi esercizio per affitti attivi			180.540	
ricavi esercizio per interessi attivi			6.984	
costi per servizi resi alla S.I.TO.				30.257
FINPIEMONTE PARTECIPAZIONI S.P.A.				
ammontare crediti al 31/12/2018				
ammontare debiti al 31/12/2018				
costi per servizi resi alla nostra società				14.015
REGIONE PIEMONTE				
ammontare debiti al 31/12/2018 entro 12 mesi	12.719.649			
ammontare debiti al 31/12/2018 oltre 12 mesi	544.088			
ammontare crediti al 31/12/2018		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

Le azioni intraprese nell'esercizio 2018 danno e daranno i loro frutti nel 2019 portando sicuramente ad un incremento del livello di redditività.

Oltre alle cessioni di aree già formalizzate con preliminare di compravendita continuano a pervenire

alla società richieste di acquisizione di lotti di terreno da destinare alla costruzione di strutture ad uso logistica e trasporti; tali richieste vengono esaminate e vagliate con particolare attenzione prima di sottoporle all'esame del Consiglio di Amministrazione per le necessarie deliberazioni.

Come già anticipato nel corso della presente relazione un importante impatto sia sulla liquidità aziendale che sul risultato dell'esercizio 2019 sarà generato dalla cessione della partecipazione nella società CIM S.p.A. il cui rogito è stato sottoscritto in data 2 maggio 2019. Tale cessione, deliberata dal Consiglio di Amministrazione di S.I.TO in adempimento della Delibera della Giunta Regionale del Piemonte del 27 dicembre 2018, è stata attuata congiuntamente con la Finpiemonte Partecipazioni, soggetto incaricato della predisposizione, pubblicazione e gestione dell'apposito bando e di tutte le procedure inerenti e conseguenti, ha portato nelle casse della società Euro 5.522.060,88 ed ha generato un'importante plusvalenza da iscrivere nel bilancio al 31/12/2019.

Il Consiglio di Amministrazione alla luce degli eventi sopra descritti dovrà avviare un approfondimento sull'utilizzo delle risorse finanziarie che si sono generate dalla cessione della partecipazione e che si stanno generando dalla cessione dei lotti di terreno e quindi predisporre un piano industriale di sviluppo dell'attività sociale da attuare nei prossimi esercizi. In quest'ottica si dovrà porre particolare attenzione al patrimonio immobiliare della Società con la definizione della strategia da attuare ai fini del suo necessario ammodernamento per far fronte alle crescenti esigenze sottese alle attività degli utenti della logistica.

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 306.602 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, nell'ambito dei programmi di valutazione del rischio aziendale, tramite la controllante Finpiemonte Partecipazioni ha incaricato nel 2018 la società Credit Data Research di redigere il "Credit Passport Plan" della società, documento di valutazione del rischio crisi di impresa; da tale documento, presentato all'assemblea dei Soci in sede di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2017, si evince che la società S.I.TO ha una qualità creditizia buona e conserva tale capacità anche nell'ipotesi di estinzione del debito verso la Regione Piemonte iscritto a bilancio con una dilazione triennale. E' in corso di aggiornamento, sempre da parte della suddetta società, il report relativo all'esercizio in corso al fine di consentire al Consiglio di Amministrazione di proseguire in una sana e prudente gestione.

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

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

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

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

Tale modello viene costantemente aggiornato al fine di garantire la costante coerenza con l'introduzione da parte del legislatore di nuove fattispecie penali in modo che mantenga nel tempo l'effettiva capacità di prevenire la commissione dei reati previsti dalla Legge 231.

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

Documento programmatico sulla sicurezza - privacy

Nell'anno 2018 la società ha avviato le attività volte ad raggiungere la conformità al Nuovo Regolamento Europeo per la Protezione dei Dati Personali diventato applicabile dal 25 maggio 2018 ed in base alle disposizioni del D.Lgs n.101 del 10/08/2018 – disposizioni per l'adeguamento della normativa nazionale alle disposizioni del regolamento UE 2016/679, continuando parallelamente a garantire la compliance alla normativa nazionale vigente al D.Lgs. n. 196/2003.

Destinazione del risultato d'esercizio

Il progetto di bilancio al 31 dicembre 2018 che viene presentato all'esame e all'approvazione dell'assemblea dei Soci si chiude con un utile di Euro 654.094 (importo non arrotondato Euro 654.093,82); il Consiglio di Amministrazione propone all'Assemblea la seguente destinazione dell'utile di esercizio:

Utile (Perdita) d'esercizio al 31/12/2018	Euro	654.093,82
5% a riserva legale	Euro	
A riserva straordinaria	Euro	
A nuovo	Euro	654.093,82
A dividendo	Euro	

* * * * *

Si ricorda che, nella seduta del 28 marzo 2019, 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.

* * * * *

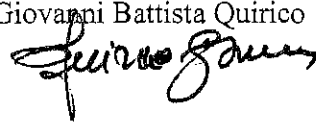
Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come

presentato, unitamente alla proposta di destinazione del risultato dell'esercizio.

Orbassano, li 29 maggio 2019

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Ing. Giovanni Battista Quirico



S.I.TO SPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2018

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

Stato patrimoniale

	31-12-2018	31-12-2017
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	0	317
7) altre	893.500	1.191.333
Totale immobilizzazioni immateriali	893.500	1.191.650
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	56.379.208	58.089.291
2) impianti e macchinario	504.322	497.738
3) attrezzature industriali e commerciali	24.221	36.380
5) immobilizzazioni in corso e acconti	10.722	0
Totale immobilizzazioni materiali	56.918.473	58.623.409
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
b) imprese collegate	132.139	132.139
d-bis) altre imprese	4.384.012	3.672.984
Totale partecipazioni	4.516.151	3.805.123
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	41.634
esigibili oltre l'esercizio successivo	22.940	22.940
Totale crediti verso altri	22.940	64.574
Totale crediti	22.940	64.574
Totale immobilizzazioni finanziarie	4.539.091	3.869.697
Totale immobilizzazioni (B)	62.351.064	63.684.756
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
4) prodotti finiti e merci	11.768.487	10.939.903
Totale rimanenze	11.768.487	10.939.903
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	825.089	841.693
esigibili oltre l'esercizio successivo	493.944	0
Totale crediti verso clienti	1.319.033	841.693
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	173.541	87.737
Totale crediti verso imprese collegate	173.541	87.737
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	536.814	536.814
Totale crediti verso controllanti	536.814	536.814
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	37.366	2.809
Totale crediti tributari	37.366	2.809
5-ter) imposte anticipate		
	177.056	166.880
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	728.757	553.824

esigibili oltre l'esercizio successivo	6.714	6.714
Totale crediti verso altri	735.471	560.538
Totale crediti	2.979.281	2.196.471
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	1.350.716	1.608.246
3) danaro e valori in cassa	293	176
Totale disponibilità liquide	1.351.009	1.608.422
Totale attivo circolante (C)	16.098.777	14.744.796
D) Ratei e risconti	192.180	122.694
Totale attivo	78.642.021	78.552.246
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	5.170.000	5.170.000
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	15.687.641
Totale altre riserve	24.631.106	24.631.106
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	757.801	1.036.552
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	654.094	71.249
Totale patrimonio netto	54.464.817	54.160.723
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	829.847	789.847
4) altri	100.000	100.000
Totale fondi per rischi ed oneri	929.847	889.847
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	487.386	514.313
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.577	6.854
Totale debiti verso banche	3.577	6.854
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	149.663	0
Totale acconti	149.663	0
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.260.127	1.402.097
Totale debiti verso fornitori	1.260.127	1.402.097
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.396	17.659
Totale debiti verso imprese collegate	2.396	17.659
11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	12.719.649	12.719.649
esigibili oltre l'esercizio successivo	544.088	816.132
Totale debiti verso controllanti	13.263.737	13.535.781
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	39.256	120.643
Totale debiti tributari	39.256	120.643
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	26.380	26.786
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	26.380	26.786
14) altri debiti		

esigibili entro l'esercizio successivo	74.427	29.999
Totale altri debiti	74.427	29.999
Totale debiti	14.819.563	15.139.819
E) Ratei e risconti	7.940.408	7.847.544
Totale passivo	78.642.021	78.552.246

Conto economico

31-12-2018 31-12-2017

Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.282.250	4.401.565
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	828.584	0
5) altri ricavi e proventi		
altri	2.093.761	1.957.604
Totale altri ricavi e proventi	2.093.761	1.957.604
Totale valore della produzione	7.204.595	6.359.169
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	838.723	19.905
7) per servizi	2.496.150	2.245.026
8) per godimento di beni di terzi	36.314	32.319
9) per il personale		
a) salari e stipendi	468.254	469.289
b) oneri sociali	143.167	144.159
c) trattamento di fine rapporto	37.961	38.876
d) trattamento di quiescenza e simili	6.343	3.334
Totale costi per il personale	655.725	655.658
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	298.151	298.151
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.875.449	1.867.887
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	39.780
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	8.996	6.166
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.182.596	2.211.984
14) oneri diversi di gestione	852.729	829.707
Totale costi della produzione	7.062.237	5.994.599
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	142.358	364.570
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	32.788	28.660
Totale proventi diversi dai precedenti	32.788	28.660
Totale altri proventi finanziari	32.788	28.660
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	25.276	38.546
Totale interessi e altri oneri finanziari	25.276	38.546
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	7.512	(9.886)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
a) di partecipazioni	711.028	0
Totale rivalutazioni	711.028	0
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	711.028	0
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	860.898	354.684
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	216.980	225.221
imposte differite e anticipate	(10.176)	58.214
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	206.804	283.435

21) Utile (perdita) dell'esercizio	654.094	71.249
------------------------------------	---------	--------

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

31-12-2018 31-12-2017

Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	654.094	71.249
Imposte sul reddito	206.804	283.435
Interessi passivi/(attivi)	(7.512)	9.886
(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	853.386	364.566
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	37.961	38.876
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.173.600	2.166.038
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	(702.032)	45.946
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	1.509.529	2.250.860
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	2.362.915	2.615.426
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(828.584)	
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(327.677)	59.569
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(303.344)	(1.415)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(69.486)	183.040
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	92.864	(371.545)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(410.860)	(306.387)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(1.847.087)	(436.738)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	515.828	2.178.688
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	7.512	(9.886)
(Imposte sul reddito pagate)	(185.731)	(241.686)
(Utilizzo dei fondi)	(71.231)	(5.036)
Totale altre rettifiche	(249.450)	(256.608)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	266.378	1.922.080
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(170.513)	(284.988)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(1)	-
Disinvestimenti	-	1
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(170.514)	(284.987)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(3.277)	267
Mezzi propri		
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	(350.000)	(351.559)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(353.277)	(351.292)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(257.413)	1.285.801
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	1.608.246	322.316
Danaro e valori in cassa	176	305

Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.608.422	322.621
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	1.350.716	1.608.246
Danaro e valori in cassa	293	176
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	1.351.009	1.608.422

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2018

Nota integrativa, parte iniziale

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

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

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

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

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

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

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

Principi di redazione

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

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

Struttura e contenuto del bilancio

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

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

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

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

Cambiamenti di principi contabili

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

Correzione di errori rilevanti

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

Problematiche di comparabilità e di adattamento

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

Criteri di valutazione applicati

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

Immobilizzazioni immateriali

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Immobilizzazioni materiali

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

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

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

BENI STRUMENTALI	Aliquota ordinaria
Terreni	non sono oggetto di ammortamento
Immobili in proprietà superficiaria (durata del diritto sei anni dal 2010)	16,67%
Immobili in proprietà superficiaria (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 superficiale e di terzi	20,00%
Opere ferroviarie	5,00%
Impianti generici	10,00%
Impianti frigoriferi	15,00%
Impianti antincendio	15,00%
Impianti depurazione scarichi	15,00%
Impianti elettrici	10,00%
Impianti di segnalamento ferroviario	25,00%
Impianti specifici	25,00%
Attrezzatura varia	30,00%
Automezzi	25,00%
Macchine ufficio elettriche	12,00%
Macchine ufficio elettroniche	20,00%
Mobili e arredi ufficio	12,00%

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.

Non sono state effettuate rivalutazioni ai sensi della Legge 145 del 31/12/2018.

Le immobilizzazioni in corso sono costituite dalle spese di progettazione sostenute nell'esercizio per la predisposizione del progetto di adeguamento della viabilità interportuale e non sono oggetto di ammortamento.

Leasing

La società non ha in essere operazioni di locazione finanziaria.

Immobilizzazioni finanziarie ed attività finanziarie immobilizzate.

Partecipazioni

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

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

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

Per quanto riguarda la partecipazione Cim, tenuto conto che tale partecipazione, su conforme delibera della Giunta Regionale del Piemonte è stata ceduta in data 2 maggio 2019 ad un prezzo ben superiore rispetto a quanto iscritto a bilancio al 31/12/2017, in quanto svalutata negli esercizi precedenti di Euro 711.028, essendo quindi venute meno le cause che hanno determinato la svalutazione, anche alla luce della apposita perizia redatta per determinare il prezzo di cessione, si è ritenuto opportuno ripristinare il valore della partecipazione sino alla concorrenza del costo di acquisto.

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

Crediti

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

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

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

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

Crediti tributari e attività per imposte anticipate

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

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

Rimanenze di magazzino

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

Disponibilità liquide

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

Non ci sono disponibilità in valuta estera.

Ratei e risconti attivi e passivi

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

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

Fondi per rischi e oneri

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

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

Fondi per imposte anche differite

Accoglie le passività per imposte indirette probabili, derivanti da accertamenti non definitivi per i quali è in corso la pratica di contenzioso e le passività per imposte differite determinate in base alle differenze temporanee imponibili, applicando l'aliquota stimata in vigore al momento in cui si ritiene che tali differenze si riverseranno.

Fondo TFR

Il Fondo TFR è iscritto in conformità a quanto previsto dall'art. 2120 C.C. e comprende le quote annue maturate e le rivalutazioni effettuate sulla base dei coefficienti ISTAT, al netto degli anticipi corrisposti, delle eventuali devoluzioni ai Fondi previdenziali di categoria e al Fondo Tesoreria dell'INPS e delle quote utilizzate per le cessazioni del rapporto di lavoro intervenute nel corso dell'esercizio.

Il Fondo TFR così determinato rappresenta l'effettivo debito della società nei confronti dei lavoratori dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

Debiti

I debiti sono rilevati al loro valore nominale.

La società si è avvalsa della facoltà OIC n.19 di non applicare il criterio del costo ammortizzato in quanto, ai sensi dell'art.2423 comma 4, gli effetti sono irrilevanti ai fini di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

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

Riconoscimento dei ricavi

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

Proventi e Oneri finanziari

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

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

Imposte

Imposte sul reddito

Le imposte correnti sul reddito dell'esercizio sono determinate, nel rispetto delle norme dettate dal D.P.R. 917 del 22 dicembre 1986 e successive modificazioni e dal D. Lgs.446/1997 in base all'onere di competenza dell'esercizio.

Il debito rilevato nel passivo dello Stato Patrimoniale è esposto al netto degli acconti versati, dei crediti d'imposta e delle ritenute subite.

Imposte anticipate e differite

Le imposte anticipate e differite sono calcolate sulle differenze temporanee tra i valori contabili di attività e passività applicando le aliquote fiscali in vigore nell'esercizio nel quale le differenze temporanee presumibilmente si riverseranno, secondo la normativa fiscale vigente alla data del presente bilancio. Le imposte anticipate e differite sono imputate effettuando calcoli separati ai fini IRES e di IRAP.

Le imposte differite e le imposte anticipate sono iscritte, in base al principio di prudenza, e solo se esiste la ragionevole certezza del loro futuro recupero.

Cambiamenti dei criteri di valutazione

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

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

Altre informazioni

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

La società non è soggetta alla direzione e coordinamento di alcuna altra società o ente.

Nota integrativa, attivo

Lo stato patrimoniale rappresenta la situazione patrimoniale e finanziaria della società. Nello stato patrimoniale sono indicate le attività, le passività e il patrimonio netto della società alla data di chiusura dell'esercizio.

La classificazione degli elementi dell'attivo è effettuata principalmente sulla base del criterio di destinazione come disposto dall'articolo 2424-bis, comma 1 C.C.

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

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

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Vengono di seguito dettagliati i beni immateriali.

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

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

	Costi di impianto e di ampliamento	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio			
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
Variazioni nell'esercizio			
Ammortamento dell'esercizio	317	297.834	298.151
Totale variazioni	(317)	(297.834)	(298.151)
Valore di fine esercizio			
Costo	1.587	1.787.000	1.788.587
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.587	893.500	895.087
Valore di bilancio	0	893.500	893.500

Non ci sono acquisizioni dell'esercizio.

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

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

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

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

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	83.916.703	2.633.870	343.606	-	86.894.179
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	25.827.412	2.136.132	307.226	-	28.270.770
Valore di bilancio	58.089.291	497.738	36.380	0	58.623.409
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	107.371	51.550	870	10.722	170.513
Ammortamento dell'esercizio	1.817.454	44.966	13.029	-	1.875.449
Totale variazioni	(1.710.083)	6.584	(12.159)	10.722	(1.704.936)
Valore di fine esercizio					
Costo	84.024.074	2.685.420	344.476	10.722	87.064.692
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	27.644.866	2.181.098	320.255	-	30.146.219
Valore di bilancio	56.379.208	504.322	24.221	10.722	56.918.473

La voce terreni e fabbricati risulta incrementata dalla realizzazione di interventi manutentivi straordinari sui beni esistenti e decrementata per l'ordinaria imputazione degli ammortamenti di esercizio.

Le voci impianti e macchinari e attrezzature industriali e commerciali si incrementa per l'acquisto di beni necessari per lo svolgimento dell'attività aziendale e si decrementa per l'ordinaria imputazione degli ammortamenti di esercizio.

Tra le immobilizzazioni in corso sono iscritti i costi di progettazione sostenuti per i lavori di modifica della viabilità interportuale ancora da appaltare.

Rivalutazioni e svalutazioni effettuate nell'esercizio

Nel corso dell'esercizio non sono state operate rivalutazioni.

Commento conclusivo: immobilizzazioni materiali

In ossequio a quanto stabilito dal principio contabile OIC n.16 si ricorda che la società ha effettuato in esercizi precedenti la rivalutazione dei beni ai sensi della Legge 266/2005 e del D.L. 185/2008. L'importo complessivo delle rivalutazioni effettuate pari ad Euro 7.659.498 è illustrato nel prospetto sottostante ed è riferito ai soli importi iscritti ad incremento del valore degli immobili:

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

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
Valore di inizio esercizio			
Costo	132.139	4.387.950	4.520.089
Svalutazioni	-	714.966	714.966
Valore di bilancio	132.139	3.672.984	3.805.123
Variazioni nell'esercizio			
Altre variazioni	-	711.028	711.028
Totale variazioni	-	711.028	711.028
Valore di fine esercizio			
Costo	132.139	4.387.950	4.520.089
Svalutazioni	-	3.938	3.938
Valore di bilancio	132.139	4.384.012	4.516.151

Nel corso dell'esercizio non sono state rilevate variazioni.

Rivalutazioni e svalutazioni effettuate nell'esercizio

Per le partecipazioni valutate con il criterio del costo svalutato in presenza di perdite durevoli, secondo il principio contabile OIC n.21, si precisa che al 31 dicembre 2018 è stato ripristinato il costo di acquisto della partecipazione CIM in quanto la medesima è stata ceduta a maggio 2019 in quanto la valutazione redatta per la determinazione del prezzo di cessione ha evidenziato un prezzo ben superiore al valore iscritto a bilancio; lo storno della svalutazione di Euro 711.028 consente una più veritiera rappresentazione del valore della partecipazione 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	64.574	(41.634)	22.940	0	22.940
Totale crediti immobilizzati	64.574	(41.634)	22.940	-	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 LOGISTISTICA 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.

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. Novara - via Carlo Panzeri n. 100	NOVARA	13,80%	3.396.416	24.604.255	(62.907)	31.811.109	4.187.088
Fondo svalutazione partecipazione							
Totale da bilancio		13,80%	3.396.416	24.604.255	(62.907)	31.811.109	4.187.088

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, bilancio utilizzato per la determinazione del prezzo di cessione dell'intera partecipazione avvenuta a maggio 2019.

Il prezzo di cessione, comprensivo del premio di maggioranza ammonta a complessivi Euro 5.522.060,88.

Denominazione	Sede impresa	% poss.	quota posseduta in euro	Capitale sociale	Utile / Perdita ultimo esercizio	Patrimonio netto	Valore in bilancio
C.A.A.T. CENTRO AGROALIMENTARE S.c.p.A. Grugliasco – Strada del Portone n.10	GRUGLIASCO	0,49%	170.102	34.350.764	101.800	33.989.671	170.102
Fondo svalutazione partecipazione							
Totale da bilancio		0,49%	170.102	34.350.764	101.800	33.989.671	170.102

I dati relativi al patrimonio netto ed al risultato d'esercizio dell'impresa si riferiscono all'esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2018 approvato dall'assemblea dei Soci del 15 maggio 2019.

Denominazione	Sede impresa	% poss.	quota posseduta in Euro	Capitale sociale	Utile Perdita ultimo esercizio	Patrimonio netto	Valore a bilancio
UIRNET S.p.A. Roma – via Francesco Crispi n. 115	ROMA	2,452%	28.000	1.062.000	272.577	5.925.037	28.000
Fondo svalutazione partecipazione							(3.939)
Totale da bilancio		2,452%	28.000	1.142.000	272.577	5.925.037	24.061

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'assemblea dei Soci.

Denominazione	Sede impresa	% poss.	Capitale sociale	Patrimonio netto	Utile/perdita dell'esercizio	Valore in bilancio
BENE BANCA Benevaglienna Piazza Botero n.7	BENEVAGIENNA	0,011%	24.455.499	46.731.278	486.822	2.760
Fondo svalutazione partecipazione						
Totale da bilancio		0,011%	24.455.499	46.731.278	486.822	2.760

I dati relativi al patrimonio netto ed al risultato d'esercizio dell'impresa si riferiscono all'esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2018, 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	22.940	22.940
Totale	22.940	22.940

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.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti finiti e merci	10.939.903	828.584	11.768.487
Totale rimanenze	10.939.903	828.584	11.768.487

Le rimanenze sono costituite da terreni da commercializzare.

Rispetto allo scorso esercizio tale voce subisce un incremento di Euro 828.584 dovuto agli acquisti di porzioni di aree residuali effettuati nel corso dell'esercizio ed iscritti ad incremento delle rimanenze al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori. Nessuna vendita definitiva è stata effettuata nel corso dell'esercizio.

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

Il valore dei terreni comprende anche la quota di conguaglio 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	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	841.693	477.340	1.319.033	825.089	493.944	303.960
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	87.737	85.804	173.541	173.541	-	-
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	536.814	-	536.814	536.814	-	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	2.809	34.557	37.366	37.366	-	-
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	166.880	10.176	177.056			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	560.538	174.933	735.471	728.757	6.714	-

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	2.196.471	782.810	2.979.281	2.301.567	500.658	303.960

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

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

I crediti sono pertanto iscritti al presunto valore di realizzo.

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

Le imposte anticipate, stanziate a bilancio per Euro 177.056, 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 11.560.
- Credito IVA: Euro 25.806.

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	1.319.033	1.319.033
Crediti verso collegate iscritti nell'attivo circolante	173.541	173.541
Crediti verso controllanti iscritti nell'attivo circolante	536.814	536.814
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	37.366	37.366
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	177.056	177.056
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	735.471	735.471
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	2.979.281	2.979.281

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	825.122
Cambiali attive e altri documenti	100.053
Fatture da emettere	49.203
(Fondo svalutazione crediti)	-306.602
Crediti verso procedure concorsuali	157.314

Descrizione	importo
Crediti inesigibili da rifare	489.044
Totale credito	1.318.004
Impignoramento	-1
da rifare	1.318.003

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

Descrizione	Fiscalmente rilevante	Fiscalmente eccedente	Totale
Saldo iniziale	6.166	297.606	303.772
Utilizzo fondo sval. crediti nell'eserc.	6.166	-	6.166
Accanton.fondo sval. crediti nell'eserc.	8.996	-	8.996
Totale calcolato	8.996	297.606	306.602

Il Fondo svalutazione crediti è stato utilizzato nel corso dell'esercizio a copertura di crediti inesigibili per Euro 6.166 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
Forseggieri d'esercizio	188.198
Crediti verso soccombenti	634.349
Crediti vs. INAIL	194
Crediti verso terzi	12.919
Crediti vs. assicurazioni per infortunio terzi	32.803
Totale credito	768.471

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 dalla sentenza di Primo Grado del Tribunale di Torino; l'iter di tale causa non è concluso in quanto è stato presentato appello al secondo grado che ha confermato la sentenza di primo grado per quanto riguarda le responsabilità di S.I.TO, inserendo però tra le parti soccombenti oltre ai professionisti anche l'impresa esecutrice dei lavori. Contro questa sentenza è stato proposto appello in Cassazione nei primi mesi del 2019.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

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

Disponibilità liquide

Qui di seguito sono espone le variazioni delle disponibilità liquide.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	1.608.246	(257.530)	1.350.716
Denaro e altri valori in cassa	176	117	293
Totale disponibilità liquide	1.608.422	(257.413)	1.351.009

Non sussistono fondi liquidi vincolati.

Il decremento è correlato ai flussi derivanti dalla gestione caratteristica.

Ratei e risconti attivi

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

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	61.281	84.389	145.670
Risconti attivi	61.413	(14.903)	46.510
Totale ratei e risconti attivi	122.694	69.486	192.180

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
Ratei riepilogativi	131.173
Risconti riepilogativi	33.003
Risconti attivi servizi diversi	2.493
Totale calcolato	145.670

La voce "Risconti attivi" risulta così composta:

Descrizione	Importo
Risconti attivi spese telefoniche	1.378
Risconti attivi polizze assicurative	31.028
Risconti attivi buoni pasto dipendenti	926
Risconti attivi servizi diversi	10.082
Risconti attivi tassa possesso autovetture	111
Risconti attivi fidejussioni bancarie	2.985
Totale calcolato	46.510

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 esposte le variazioni delle singole voci costituenti il patrimonio netto, nonché il dettaglio delle altre riserve, se presenti in bilancio.

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	5.170.000	-	-		5.170.000
Riserve di rivalutazione	22.217.816	-	-		22.217.816
Riserva legale	1.034.000	-	-		1.034.000
Altre riserve					
Riserva straordinaria	8.943.465	-	-		8.943.465
Varie altre riserve	15.687.641	-	-		15.687.641
Totale altre riserve	24.631.106	-	-		24.631.106
Utili (perdite) portati a nuovo	1.036.552	71.249	350.000		757.801
Utile (perdita) dell'esercizio	71.249	-	71.249	654.094	654.094
Totale patrimonio netto	54.160.723	71.249	421.249	654.094	54.464.817

Dettaglio delle varie altre riserve

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

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 350.000 per distribuzione dividendo ai soci su conforme delibera dell'assemblea ordinaria del 4 luglio 2018.

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	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	5.170.000	capitale	B	-
Riserve di rivalutazione	22.217.816	capitale	A/B/C	22.217.816
Riserva legale	1.034.000	utili	B	-
Altre riserve				
Riserva straordinaria	8.943.465	utili	A/B/C	8.943.465
Varie altre riserve	15.687.641	capitale/utili	A/B/C	15.687.641
Totale altre riserve	24.631.106	capitale/utili	A/B/C	24.631.106
Utili portati a nuovo	757.801	utili	A/B/C	757.801
Totale	53.810.723			47.606.723
Residua quota distribuibile				47.606.723

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	Origine / natura	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile
Fondi riserve in sospensione d	7.326.506	capitale	A/B/C	7.326.506
Riserve non distribuibili	7.950.530	utili	A/B/C	7.950.530
Riserva da condono ex L. 27 di	410.605	capitale	A/B/C	410.602
Totale	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
Valore di inizio esercizio	789.847	100.000	889.847
Variazioni nell'esercizio			
Accantonamento nell'esercizio	40.000	-	40.000
Totale variazioni	40.000	-	40.000
Valore di fine esercizio	829.847	100.000	929.847

La voce per imposte anche differite comprende i fondi stanziati a copertura degli eventuali rischi ed oneri derivanti dal contenzioso pendente presso le Commissioni Tributarie competenti riguardante i tributi locali IMU-TASI a seguito avvisi di accertamento dell'Agenzia del Territorio che hanno rettificato il classamento del Terminal ferroviario proposto da SITO in categoria E/1 portandolo in categoria D/8 per l'anno 2017 e 2018. L'importo iscritto a bilancio ammonta a complessivi Euro 80.000 di cui Euro 40.000 stanziati nell'esercizio 2017 ed Euro 40.000 stanziati nel 2018.

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
Valore di inizio esercizio	514.313
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	37.961
Utilizzo nell'esercizio	62.928
Altre variazioni	(1.960)
Totale variazioni	(26.927)
Valore di fine esercizio	487.386

Il trattamento di fine rapporto corrisponde alla sommatoria dei debiti maturati alla fine dell'esercizio a favore di ciascun dipendente in rapporto all'anzianità conseguita.

Nel corso dell'esercizio sono stati trasferiti ai fondi di previdenza complementare sia le quote maturate nell'esercizio corrispondenti ad Euro 6.343 che l'intero fondo pregresso di una dipendente di Euro 62.928.

Debiti

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

Variazioni e scadenza dei debiti

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	6.854	(3.277)	3.577	3.577	-
Acconti	0	149.663	149.663	149.663	-
Debiti verso fornitori	1.402.097	(141.970)	1.260.127	1.260.127	-
Debiti verso imprese collegate	17.659	(15.263)	2.396	2.396	-
Debiti verso controllanti	13.535.781	(272.044)	13.263.737	12.719.649	544.088
Debiti tributari	120.643	(81.387)	39.256	39.256	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	26.786	(406)	26.380	26.380	-
Altri debiti	29.999	44.428	74.427	74.427	-
Totale debiti	15.139.819	(320.256)	14.819.563	14.275.475	544.088

La voce "Debiti tributari" accoglie:

- il debito per IRES per Euro 1.946, rilevato al netto del credito relativo all' esercizio precedente, degli acconti e delle ritenute subite;
- i debiti verso l'erario in qualità di sostituto di imposta per complessivi Euro 37.310.

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

Di seguito viene fornito un dettaglio dei debiti verso fornitori.

Descrizione	Importo
Fornitori di beni e servizi	473.489
Fatture da ricevere	786.637
Totale calcolato	1.260.126
arrotondamento	1
da bilancio	1.260.127

Di seguito viene fornito un dettaglio degli altri debiti

Descrizione	Importo
Debiti verso assicuratori e sinistri per arretrati e altro	69.548
Debiti verso Organismo di vigilanza	4.500
Debiti verso altri	379
Totale calcolato	74.427

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 pressoché dimezzata 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 31/12/2018 sono state pagate n.3 rate;
- il debito presunto (Euro 12.447.605) da corrispondere a conguaglio delle aree acquisite direttamente dalla società S.I.TO in virtù delle 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	3.577	3.577
Acconti	149.663	149.663
Debiti verso fornitori	1.260.127	1.260.127
Debiti verso imprese collegate	2.396	2.396
Debiti verso imprese controllanti	13.263.737	13.263.737
Debiti tributari	39.256	39.256
Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale	26.380	26.380
Altri debiti	74.427	74.427
Debiti	14.819.563	14.819.563

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	3.577	3.577	-	3.577
Acconti	-	-	149.663	149.663
Debiti verso fornitori	-	-	1.260.127	1.260.127
Debiti verso imprese collegate	-	-	2.396	2.396
Debiti verso controllanti	-	-	13.263.737	13.263.737
Debiti tributari	-	-	39.256	39.256
Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	26.380	26.380

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Altri debiti	-	-	74.427	74.427
Totale debiti	3.577	3.577	14.815.986	14.819.563

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 utilizzata al 31 dicembre 2018 per Euro 3.577; tale apertura di credito è garantita da una garanzia ipotecaria di Euro 7.000.000 iscritta su un immobile di proprietà sociale.

Ratei e risconti passivi

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

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	88.817	16.368	105.185
Risconti passivi	7.758.727	76.496	7.835.223
Totale ratei e risconti passivi	7.847.544	92.864	7.940.408

L'importo oltre l'esercizio successivo, pari a Euro 7.316.173 è riferito al risconto relativo alla cessione dei diritti di superficie e al risconto dei contributi in conto impianti incassati dalla società negli esercizi precedenti ed imputati a conto economico in relazione alla durata degli ammortamenti cui i cespiti si riferiscono.

Alla data di chiusura dell'esercizio, esistono risconti aventi durata superiore a cinque anni riferiti sia ai contributi in conto impianti che ai canoni annuali relativi ai diritti di superficie concessi a terzi.

La voce "Ratei passivi" risulta così composta:

Descrizione	Importo
Ratei passivi competenze dipendenti	90.650
Ratei passivi contributi previdenziali sindaci	2.000
Ratei passivi consulenze diverse	5.000
Ratei passivi spese gestionali diverse	7.535
Totale calcolato	105.185

La voce "Risconti passivi" risulta così composta:

Descrizione	Importo
Risconti passivi canoni locaz.e rimb.spese	99.186
Risconti passivi cess.diritti sup.entra 12 mesi	71.391
Risconti passivi contributi c/impianti entro 12 mesi	348.472
Risconti passivi contributi c/impianti oltre 12 mesi	6.744.511
Risconti passivi cess.diritto superficie oltre 12 mesi	571.663
Totale calcolato	7.835.223

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 31.12.17	Valore di bilancio al 31.12.18	Variazione
Fidejussioni a favore di controllanti	1.360.220	1.088.176	(272.044)
Garanzie reali per debiti ed altre obbligazioni verso banche	7.000.000	7.000.000	----
Garanzia a favore partecipata CIM	2.825.960	2.825.960	----
Fidejussioni ricevute	29.366.012	30.959.600	993.588
TOTALE DA BILANCIO	40.552.192	41.273.736	721.544

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	4.282.250
Totale	4.282.250

Con riguardo alle informazioni presentate nel prospetto precedente è possibile svolgere le seguenti considerazioni: i ricavi da proventi immobiliari subiscono un decremento del 2,8% circa rispetto allo scorso esercizio, decremento dovuto all'avvicinarsi degli affittuari in alcuni immobili pur rimanendo locati nel corso dell'esercizio circa il 95% dei magazzini disponibili.

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	4.282.250
Totale	4.282.250

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 31/12/2017	Valore al 31/12/2018	Variazione
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.401.565	4.282.250	-119.315
Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	-	828.584	828.584
Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	-	-
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-	-
Altri ricavi e proventi	1.957.604	2.093.761	136.157
Totale calcolato	6.359.169	7.204.595	845.426

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 si incrementano per gli acquisti effettuati nel corso dell'esercizio, sono valutate al costo e sono costituite dalle aree residue da commercializzare.

La voce altri ricavi e proventi comprende i contributi in conto impianti nonché il rimborso delle spese relative ai servizi di gestione delle infrastrutture e degli immobili siti nel perimetro dell'interporto da parte degli operatori insediati.

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

Descrizione	Valore al 31/12/2017	Valore al 31/12/2018	Variazione
Ricavi da proventi immobiliari	4.401.565	4.282.250	-119.315
Totale calcolato	4.401.565	4.282.250	-119.315

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

Descrizione	Valore al 31/12/2017	Valore al 31/12/2018	Variazione
Rimborsi spese servizi e gestione immobili	1.561.446	1.673.658	112.212
Contributi c/ impianti	348.472	348.472	-
Ricavi diversi	6.000	40.013	34.013
Sopravvenienze attive	18	3	-15
Plusvalenze cessione cespiti	4	-	-4
Indennità per perdita o danneggiamento beni	27.034	27.675	641
Altri proventi straordinari	14.630	3.940	-10.690
Totale calcolato	1.957.604	2.093.761	136.157

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 31/12/2017	Valore al 31/12/2018	Variazione
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	19.905	838.723	818.818
Per servizi	2.245.026	2.496.150	251.124
Per godimento di beni di terzi	32.319	36.314	3.995
Per il personale	655.658	655.725	67
Ammortamenti e svalutazioni	2.211.984	2.182.596	-29.388
Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-	-
Accantonamenti per rischi	-	-	-
Altri accantonamenti	-	-	-
Oneri diversi di gestione	829.707	852.729	23.022
Totale calcolato	5.994.599	7.062.237	1.067.638

Con riguardo alle informazioni presentate nel prospetto precedente è possibile svolgere le seguenti considerazioni:
 - la voce materie prime sussidiarie, di consumo e merci comprende gli acquisti di porzioni di aree effettuati nel corso dell'esercizio al fine di una più ordinata perimetrazione dei lotti di terreni da cedere a terzi.

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

Descrizione	Valore al 31/12/2017	Valore al 31/12/2018	Variazione
Acquisti vari	2.084	2.959	875
Cancelleria	7.640	3.580	-4.060

Descrizione	Valore al 31/12/2017	Valore al 31/12/2018	Variazione
Carburanti e lubrificanti per autovetture	1.496	1.051	-445
Beni di costo unitario non superiore a Euro 516,46	8.686	2.549	-6.137
Acquisti porzioni di aree residuali siti nella zona a Nord dell'interporto	-	828.584	828.584
Totale calcolato	19.906	838.723	818.817
arrotondamento	-1	-	-
da bilancio	19.905	838.723	-

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

Descrizione	Valore al 31/12/2017	Valore al 31/12/2018	Variazione
Spese per servizi generali e di gestione	2.125.214	2.405.163	279.949
Compensi agli amministratori	56.123	41.000	-15.123
Contributi INPS - INAIL Amministratori e Sindaci	9.924	2.512	-7.412
Compenso Collegio Sindacale	21.020	16.000	-5.020
Compenso Organismo di Vigilanza	17.003	16.000	-1.003
Compenso Revisori	5.000	5.000	-
Buoni mensa dipendenti	10.742	10.475	-267
Totale calcolato	2.245.026	2.496.150	251.124

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 31/12/2017	Valore al 31/12/2018	Variazione
Noleggj	32.319	36.314	3.995
Totale calcolato	32.319	36.314	3.995

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

Descrizione	Valore al 31/12/2017	Valore al 31/12/2018	Variazione
Stipendi	469.289	468.254	-1.035
Contributi INPS	139.722	139.415	-307
Contributi INAIL	4.437	3.752	-685
Accantonamento fondo TFR	38.876	37.961	-915
Contributi a forme pensionistiche complementari	3.334	6.343	3.009
Totale calcolato	655.658	655.725	67

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

Descrizione	Valore al 31/12/2017	Valore al 31/12/2018	Variazione
Ammortamento costi di impianto e di ampliamento	317	317	-
Ammortamento altre immobilizzazioni immateriali	297.834	297.834	-
Ammortamento terreni e fabbricati	1.793.817	1.817.454	23.637
Ammortamento impianti e macchinari	63.851	44.966	-18.885
Ammortamento attrezzature industriali e commerciali	10.218	13.029	2.811
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	39.780	-	-39.780
Accantonamento al fondo svalutazione crediti	6.166	8.996	2.830
Totale calcolato	2.211.983	2.182.596	-29.387

Descrizione	Valore al 31/12/2017	Valore al 31/12/2018	Variazione
arrotondamento	1	-	-
da bilancio	2.211.984	2.182.596	-

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

Descrizione	Valore al 31/12/2017	Valore al 31/12/2018	Variazione
Imposte e tasse diverse	51.568	58.127	6.559
Imposte sugli immobili IMU/TASI	707.688	703.082	-4.606
Imposte indirette su accertamenti in corso	40.000	40.000	-
Oneri diversi di gestione	8.553	-	-8.553
Quote associative	9.030	10.096	1.066
Perdite su crediti	2.510	15.465	12.955
Perdite su crediti in procedure concorsuali 2017	199.761	-	-199.761
Utilizzo fondo svalutazione crediti tassato	-199.761	-	199.761
Oneri riparazioni danni rimborsabili da assicurazione	10.032	24.760	14.728
Imposte di esercizi precedenti	-	1.194	1.194
Sopravvenienze passive straordinarie	13	5	-8
Insussistenze passive	313	-	-313
Totale calcolato	829.707	852.729	23.022

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	95
Altri	25.181
Totale	25.276

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 31/12/2017	Valore al 31/12/2018	Variazione
Interessi di altri crediti	26.257	-	-26.257
Interessi su depositi bancari	438	639	201
Altri	1.965	32.149	30.184
Totale calcolato	28.660	32.788	4.128

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

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

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

Descrizione	Valore al 31/12/2017	Valore al 31/12/2018	Variazione
Rivalutazioni di partecipazioni	-	711.028	711.028
Totale calcolato	-	711.028	711.028

Tale voce rappresenta il rilascio del fondo svalutazione riguardante la partecipata CIM stanziato negli esercizi precedenti a seguito cessione della partecipazione stessa nel mese di maggio 2019, rilascio effettuato in quanto sono venute meno le condizioni che avevano determinato lo stanziamento.

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

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

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

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

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

Descrizione	Valore al 31/12/2017	Valore al 31/12/2018	Variazione
IRES	180.598	182.723	2.125
IRAP	44.623	34.257	-10.366
Calcolo IRES anticipata	-4.937	-10.800	-5.863
(Rigiro IRES anticipata)	63.152	624	-62.528
Totale calcolato	283.436	206.804	-76.632
arrotondamento	-1	-	-
da bilancio	283.435	206.804	-

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	2.930	-
Totale differenze temporanee imponibili	77.400	-
Differenze temporanee nette	74.470	-
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) al 31/12/2018	605.009	11.718
Imposte differite (anticipate) nel 2018	10.679	-
Fondo imposte differite (anticipate) al fine esercizio	615.688	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.to f.do svalutazione crediti eccedenti quota deducibile	297.607	-	297.607	24,00%	71.425	3,90%	-
compensi amministratori esercizio 2017 non incassati	12.573	2.600	9.973	24,00%	2.393	3,90%	-
compensi amministratori esercizio 2018 non incassati	-	37.000	37.000	24,00%	8.880	3,90%	-
accantonamento imposte indirette in contenzioso eserc. 2017	40.000	-	40.000	24,00%	1.920	3,90%	-
accantonamento imposte indirette in contenzioso eserc. 2018	-	40.000	40.000	-	1.920	-	-

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 e stanziamento quota imposte indirette in contenzioso.

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	654.094	
<i>Costi deducibili in esercizi successivi</i>		
Compensi amministratori iscritti per competenza e non corrisposti	37.000	
<i>Totale costi deducibili in esercizi successivi</i>	37.000	
<i>Costi di esercizi precedenti deducibili nell'esercizio</i>		
Compensi amministratori esercizi precedenti corrisposti nell'esercizio	2.600	
<i>Totale costi di esercizi precedenti deducibili nell'esercizio</i>	2.600	
<i>Costi non deducibili sostenuti nell'esercizio:</i>		
IMU- IRES - IRAP - Altre imposte non deducibili	754.398	
Ammortamenti non deducibili	2.900	
Altri costi non deducibili	8.669	
Accantonamento imposte indirette contenzioso in corso	40.000	
Svalutazione immobilizzazioni	0	
Interessi passivi	1	
<i>Totale costi non deducibili sostenuti nell'esercizio</i>	<i>805.967</i>	
<i>Proventi non soggetti a tassazione</i>		
IRAP deducibile 10%		
Deduzione IRAP costo del personale	(1.959)	
Storno fondo svalutazione partecipazioni	(711.028)	
Altre variazioni in diminuzione	(2.164)	
Altri proventi non tassati/imposte anticipate e differite	(10.800)	
<i>Totale proventi non soggetti a tassazione</i>	<i>(725.951)</i>	

<i>ACE - aiuto alla crescita</i>	(7.165)
Imponibile fiscale	761.345
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio - IRES aliquota 24,00%	182.723

IMPOSTA IRAP

DESCRIZIONE	Valore	Imposte
Totale valore della produzione	7.204.595	
Totale costi della produzione	7.062.237	
<i>Differenza tra valore e costi della produzione</i>	142.358	
<i>Costi non rilevanti ai fini IRAP</i>		
Costo del personale	655.725	
Svalutazioni non deducibili	8.996	
<i>Valore della produzione netta</i>		
Costi non deducibili ai fini IRAP	695.977	
Ricavi non rilevanti ai fini IRAP	1.783	
Deduzioni costo del personale	(622.896)	
Imponibile IRAP	878.377	
IRAP corrente per l'esercizio - aliquota 3,90%		34.257

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

Nota integrativa, altre informazioni

Di seguito vengono dettagliate informazioni diverse da quelle desumibili dal prospetto contabile. Verranno dettagliate specifiche informazioni che si ritiene essere rilevanti.

Dati sull'occupazione

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

	Numero medio
Quadri	3
Impiegati	8
Totale Dipendenti	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
Compensi	41.000	16.000

Compensi al revisore legale o società di revisione

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

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

Categorie di azioni emesse dalla società

Come richiesto dall'articolo 2427 del codice civile, punto 17), si precisa che la società non ha emesso titoli diversi dalle azioni ordinarie.

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
Azioni ordinarie	5.170.000	5.170.000	0	0	5.170.000	5.170.000
Totale	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, ad eccezione di quanto riportato in merito alla partecipata CIM s.p.a..

Informazioni ex art.1 comma 125, della Legge 4 agosto 2017 n.124

Con riferimento alle disposizioni di cui all'art.1 commi 125-129 della Legge 124/2017, si fa presente che nel corso dell'esercizio 2018, la società non ha ricevuto nè erogato somme soggette agli obblighi previsti dalla disciplina in esame.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Il progetto di bilancio al 31 dicembre 2018 che viene presentato all'esame e all'approvazione dell'assemblea dei soci si chiude con un utile di Euro 654.094 (importo non arrotondato Euro 654.093,82); l'Organo Amministrativo invita i soci ad approvare il progetto di bilancio e propone all'assemblea la seguente destinazione dell'utile di esercizio:

Utile (Ponendo) d'esercizio al 31/12/2018	Euro	ESL 1263,82
A riserva legale	Euro	
A riserva straordinaria	Euro	
A dividendo	Euro	ESL 1263,82
A bilancio	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 2019, 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, li 29 maggio 2019

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 di 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, 03 agosto 2019