

S.I.TO S.p.A.

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019

Relazione della Società di Revisione indipendente

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

Ria Grant Thornton S.p.A.
Corso Giacomo Matteotti 32/A
10122 Torino

T +39 011 454 65 44
F +39 011 454 65 49

*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 2019, 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 2019, 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 dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio

d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

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

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

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

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

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

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



Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

Gli amministratori della S.I.TO S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della S.I.TO S.p.A. al 31 dicembre 2019, 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 2019 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 2019 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 2020

Ria Grant Thornton S.p.A.

Gianluca Coluccio

(Socio)

S.I.TO SPA

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

Capitale sociale Euro 5.170.000 i.v.

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

N. REA 00578220 di TO

Relazione sulla Gestione del bilancio al 31/12/2019

Signori Azionisti/Soci,

Vi diamo lettura della relazione sulla gestione che, a norma dell'art. 2428 del codice civile, correda il bilancio d'esercizio al 31/12/2019 sottoposto al Vostro esame.

Premessa

Signori Soci, nella Nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31/12/2019; nel presente documento, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 del Codice Civile, Vi forniamo le notizie attinenti la situazione della Società e le informazioni sull'andamento della gestione. La presente relazione, redatta con valori espressi in unità di Euro, viene presentata a corredo del Bilancio d'esercizio al fine di fornire informazioni reddituali, patrimoniali, finanziarie e gestionali della società corredate, ove possibile, di elementi storici e valutazioni prospettiche.

Con l'approvazione del presente bilancio l'attuale Consiglio di Amministrazione ed il Collegio Sindacale, nominati per tre esercizi con delibera dell'Assemblea degli Azionisti del 29 settembre 2017, concludono il loro mandato; un particolare ringraziamento va ai Soci per la fiducia accordata ed al Collegio Sindacale per la disponibilità e collaborazione dimostrata nel corso del triennio.

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

L'esercizio che si è appena concluso chiude infatti con un utile di Euro 872.364, al netto di ammortamenti e svalutazioni per Euro 2.403.715 e delle imposte di competenza per Euro 564.346.

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 2019 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:

- nel mese di febbraio 2019 è stato sottoscritto il rogito notarile di cessione di un lotto di mq.15.754 al prezzo di Euro 1.496.630 a seguito rilascio del permesso di costruire per tre immobili destinati ad attività di logistica da parte dei Comuni competenti;
- nel mese di marzo 2019, sempre nell'ottica di completamento dell'Interporto, attività prevista dall'oggetto sociale, è stato sottoscritto il preliminare di compravendita per la cessione di un altro lotto della superficie catastale di mq.33.179 al prezzo di Euro 3.100.000 con un importante operatore del trasporto e logistica, già insediato nell'Interporto, tramite un Fondo Immobiliare. Il rogito notarile di cessione è stato stipulato il 24 gennaio 2020.
- è stata attivata la procedura di gara di appalto per la costruzione della nuova rotatoria veicolare nell'area a Nord a seguito approvazione del progetto esecutivo e ottenimento dei pareri da parte degli Enti competenti nonché del permesso di costruire dal Comune di Rivalta nell'aprile del 2019. Di conseguenza sono state attivate con la Regione Piemonte le procedure necessarie per la sottoscrizione della apposita convenzione ai sensi della Legge Regionale che regola l'Interporto. Al riguardo la Regione Piemonte ha inserito la spesa nel proprio bilancio;
- si sono concluse le procedure per la ridefinizione delle tabelle dei coefficienti millesimali da utilizzare ai fini del riparto delle spese di gestione del compendio interportuale fra gli utenti insediati;
- partecipazione agli incontri indetti sulla linea A.V. Torino- Lione con particolare attenzione agli sviluppi del progetto con riferimento al ruolo che assumerà lo scalo di Orbassano nell'ambito della realizzazione della linea ad alta velocità;
- locazione degli immobili in proprietà o in diritto di superficie: alla data di chiusura dell'esercizio gli immobili adibiti a magazzino risultano locati al 100% circa, mentre quelli ad uso ufficio al 50% circa; la difficoltà a locare questi ultimi è dovuta sia alle sempre minori richieste che alla ampia gamma di spazi disponibili nelle zone limitrofe dell'interporto.

In analogia con gli obiettivi fissati dal Consiglio di Amministrazione è proseguita nel 2019 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. Il 26 giugno 2019 il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ha rilasciato alla Società il Certificato Prevenzione Incendi (CPI).

Nel corso dell'esercizio il Consiglio di Amministrazione è stato più volte interessato e chiamato a deliberare in merito agli adempimenti previsti dalla "Legge Madia" in materia di razionalizzazione delle partecipazioni pubbliche. 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 di gara per la cessione della quota di partecipazione del 13,80% nella società CIM S.p.A. con sede a Novara al prezzo complessivo di Euro 5.522.060,88. L'iter procedurale si è concluso in data 2 maggio 2019 con la sottoscrizione del rogito notarile di cessione e l'incasso dell'intero prezzo; la cessione di tale partecipazione ha generato una plusvalenza di Euro 1.334.972 iscritta a bilancio alla Voce C15) Proventi da partecipazione.

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 risultano sostanzialmente invariati rispetto a quelli conseguiti nell'esercizio precedente.

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.50/2016 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 importante incremento delle disponibilità liquide di Euro 7.099.256 rispetto all'esercizio precedente, incremento conseguito dallo smobilizzo della partecipazione CIM. e dalla vendita di un lotto.

La posizione debitoria della società verso gli Istituti di Credito per fidi di scoperto di conto corrente al termine dell'esercizio ammonta ad Euro 3.779.

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; il contratto è stato sottoscritto in data 27 giugno 2016;
- un fido per scoperto di conto corrente dell'importo di Euro 100.000 concesso sino a revoca.

Complessivamente la situazione debitoria della Società subisce un incremento di Euro 1.629.304 rispetto all'esercizio precedente; l'incremento è dovuto al saldo IRES esercizio 2019 e all'imposta sostitutiva rivalutazione immobili. L'imposta sostitutiva sulla rivalutazione degli immobili è pagabile in tre rate annuali di pari importo, la prima entro il termine previsto per il versamento a saldo delle

imposte sui redditi relative al periodo di imposta con riferimento al quale la rivalutazione è eseguita e le altre con scadenza entro il termine previsto per il versamento a saldo delle imposte sui redditi dei periodi successivi.

Per quanto riguarda i crediti verso clienti per canoni di locazione particolare attenzione è stata dedicata alla gestione dei crediti scaduti cercando di limitare per quanto possibile le insolvenze; ovviamente a seguito degli eventi COVID-19 non è da escludere che nel 2020 si possano registrare importanti insolvenze proprio per questo è stata effettuata una attenta analisi ed è stato stanziato l'importo di Euro 200.000 al fondo svalutazione crediti riferibile a crediti di dubbia esigibilità.

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	31/12/2019	%	31/12/2018	%	VARIAZ.	VARIAZ %
Ricavi netti di esercizio (Fatturato)	8.101.514	116,23	6.404.217	88,54	1.697.297	26,50
Variazione rimanenze di prodotti in lavorazione e finiti, semilavorati, lavori in corso su ordinazione	-1.131.698	-16,23	828.584	11,45	-1.960.282	-236,58
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	0,00	0	0,00	0	N.C.
VALORE EFFETTIVO DELLA PRODUZIONE	6.969.816	100,00	7.232.801	100,00	-262.985	-3,63
Rimanenze iniziali	0	0,00	0	0,00	0	N.C.
Acquisti	6.035	0,08	836.185	11,56	-830.150	-99,27
Rimanenze finali	0	0,00	0	0,00	0	N.C.
Consumi di materie prime, sussidiarie e di consumo	6.035	0,08	836.185	11,56	-830.150	-99,27
Costi commerciali	201.577	2,89	15.867	0,21	185.710	1170,41
Costi amministrativi	1.118.234	16,04	1.145.611	15,83	-27.377	-2,38
Costi generali	2.603.198	37,34	2.216.046	30,63	387.152	17,47
Spese per servizi	3.923.009	56,28	3.377.524	46,69	545.485	16,15
VALORE AGGIUNTO (DA GESTIONE CARATTERISTICA)	3.040.772	43,62	3.019.092	41,74	21.680	0,71
Ricavi e proventi extragestione caratteristica	1.392.469	19,97	715.610	9,89	676.859	94,58
Costi e oneri extragestione caratteristica	113.385	1,62	15.471	0,21	97.914	632,88
VALORE AGGIUNTO LORDO GLOBALE	4.319.856	61,97	3.719.231	51,42	600.625	16,14
Ammortamento delle immobilizzazioni	2.212.518	31,74	2.176.149	30,08	36.369	1,67
VALORE AGGIUNTO NETTO GLOBALE	2.107.338	30,23	1.543.082	21,33	564.256	36,56

Tale valore aggiunto viene così distribuito in base ai percettori:

PERCETTORI (stakeholders)	TIPOLOGIA DI REMUNERAZIONE	31/12/2019	%	31/12/2018	%	VARIAZ.	VARIAZ %
DIPENDENTI	Salari e stipendi, oneri sociali	615.680	29,21	617.764	40,03	-2.084	-0,33
	Quota annua TFR - IFR	33.928	1,60	37.961	2,46	-4.033	-10,62
STATO	Imposte	564.346	26,78	207.998	13,47	356.348	171,32
TERZI FINANZIATORI	Oneri finanziari	21.020	0,99	25.265	1,63	-4.245	-16,80
SOCI E AZIONISTI	Utili	872.364	41,39	654.094	42,38	218.270	33,36
VALORE AGGIUNTO DISTRIBUITO		2.107.338	100,00	1.543.082	100,00	564.256	36,56

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	31/12/2019	%	31/12/2018	%	VARIAZ.	VARIAZ. %
Disponibilità liquide	8.450.265	9,66	1.351.009	1,71	7.099.256	525,47
Titoli di stato e attività finanziarie facilmente liquidabili	800.000	0,91	0	0,00	800.000	N.C.
LIQUIDITA' IMMEDIATE	9.250.265	10,58	1.351.009	1,71	7.899.256	584,69
Crediti commerciali scadenti entro l'esercizio successivo	1.504.696	1,72	1.701.569	2,16	-196.873	-11,57
Crediti finanziari scadenti entro esercizio successivo	0	0,00	0	0,00	0	N.C.
Crediti diversi scadenti entro esercizio successivo	792.449	0,90	777.054	0,98	15.395	1,98
Partecipazioni non immobilizzate liquidabili entro esercizio successivo	0	0,00	0	0,00	0	N.C.
Ratei e risconti attivi entro esercizio successivo	290.757	0,33	192.180	0,24	98.577	51,29

LIQUIDITA' DIFFERITE	2.587.902	2,96	2.670.803	3,39	-82.901	-3,10
Rimanenze	10.636.789	12,16	11.768.487	14,96	-1.131.698	-9,61
MAGAZZINO	10.636.789	12,16	11.768.487	14,96	-1.131.698	-9,61
ATTIVITA' A BREVE	22.474.956	25,70	15.790.299	20,07	6.684.657	42,33
Immobilizzazioni materiali	63.654.371	72,80	56.918.473	72,37	6.735.898	11,83
Immobilizzazioni immateriali	595.667	0,68	893.500	1,13	-297.833	-33,33
Immobilizzazioni finanziarie	238.795	0,27	4.539.091	5,77	-4.300.296	-94,73
Crediti scadenti oltre l'esercizio successivo	462.662	0,52	500.658	0,63	-37.996	-7,58
ATTIVITA' IMMOBILIZZATE	64.951.495	74,29	62.851.722	79,92	2.099.773	3,34
TOTALE ATTIVO	87.426.451	100,00	78.642.021	100,00	8.784.430	11,17
Debiti finanziari scadenti entro l'esercizio successivo	3.779	0,0	3.577	0,00	202	5,64
Debiti commerciali scadenti entro l'esercizio successivo	14.643.983	16,75	14.131.835	17,96	512.148	3,62
Debiti diversi scadenti entro l'esercizio successivo	882.914	1,00	140.063	0,17	742.851	530,36
Ratei e risconti passivi entro l'esercizio successivo	615.795	0,70	624.233	0,79	-8.438	-1,35
PASSIVITA' A BREVE	16.146.471	18,46	14.899.708	18,94	1.246.763	8,36
Fondo TFR e fondi indennità di fine rapporto	400.831	0,45	487.386	0,61	-86.555	-17,75
Fondi per rischi e oneri	969.847	1,10	929.847	1,18	40.000	4,30
Debiti finanziari scadenti oltre l'esercizio successivo	0	0,00	0	0,00	0	N.C.
Debiti commerciali scadenti oltre l'esercizio successivo	272.044	0,31	544.088	0,69	-272.044	-50,00
Debiti diversi scadenti oltre l'esercizio successivo	646.147	0,73	0	0,00	646.147	N.C.
Ratei e risconti passivi oltre l'esercizio successivo	6.896.313	7,88	7.316.175	9,30	-419.862	-5,73
PASSIVITA' A MEDIO/LUNGO TERMINE	9.185.182	10,50	9.277.496	11,79	-92.314	-0,99
Capitale Sociale	5.170.000	5,91	5.170.000	6,57	0	0,00
Riserve	54.990.539	62,89	47.882.922	60,88	7.107.617	14,84
Utili/perdite portati a nuovo	1.061.895	1,21	757.801	0,96	304.094	40,12
Risultato di bilancio	872.364	0,99	654.094	0,83	218.270	33,36
PATRIMONIO NETTO	62.094.798	71,02	54.464.817	69,25	7.629.981	14,00
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO.	87.426.451	100,00	78.642.021	100,00	8.784.430	11,17

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	31/12/2019	31/12/2018	VARIAZIONE	VARIAZIONE %
ROE (%)	1,42	1,21	0,21	17,35
ROI (%)	0,21	0,20	0,01	-5,00
ROS (%)	2,26	2,51	-0,25	-9,96
Ebit	182.972,78	160.232,97	22.739,81	14,19
Incidenza OF (%)	0,47	0,67	-0,20	-29,85

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 incremento.

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 incremento.

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	31/12/2019	31/12/2018	VARIAZIONE	VARIAZIONE %
Indice di struttura secco	0,95	0,87	0,08	9,19
Indice di struttura allargato	1,09	1,02	0,07	6,86

Indice di rigidità degli impieghi	0,73	0,79	-0,06	-7,59
Indice di indebitamento	2,45	2,25	0,20	8,88
Indice di disponibilità	1,39	1,05	0,34	32,38

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 un incremento.

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.

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, e del capitale circolante lordo).

Rispetto all'esercizio precedente si registra un lieve decremento.

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.

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

Rispetto all'esercizio precedente si registra un incremento.

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 2019 subisco un incremento rispetto all'esercizio precedente dovuto alla vendita di un lotto di terreno e conseguente smobilizzo del magazzino; per quanto riguarda i proventi immobiliari derivanti da contratti pluriennali si segnala che alla data di chiusura dell'esercizio non erano pervenute disdette.

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

I processi produttivi posti in essere dalla società impattano in misura molto limitata sul territorio. Le politiche di gestione ambientale messe in atto dalla Società hanno portato all'ottenimento della certificazione ambientale ISO 14001 nel 2017, certificazione valida sino a luglio 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 2019 il personale dipendente è rimasto invariato rispetto all'esercizio precedente.

Nel corso dell'esercizio 2019 non si sono verificati infortuni; nel biennio 2018-2019 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
Terreni e fabbricati	564.942

Trattasi di spese di ammodernamento degli immobili utilizzati dagli operatori della logistica per renderli più funzionali alle esigenze del mercato.

Attività di ricerca e sviluppo

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

Rapporti con imprese controllate, collegate e controllanti

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

Società collegate

SITO LOGISTICA S.c.p.A.

Società deputata alla gestione dei servizi e delle strutture intermodali deputate alle attività di movimentazione delle merci. I rapporti in dettaglio con la Società collegata sono riportati nell'apposito prospetto.

Società controllanti

FINPIEMONTE PARTECIPAZIONI S.P.A.

Per quanto riguarda i rapporti intrattenuti con la controllante Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. si precisa che nel corso dell'esercizio 2019 la controllante ha erogato servizi alla Società per complessivi Euro 26.640.

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:

	commerciali	commerciali	di servizi	per servizi
SITO LOGISTICA S.c.p.A.				
(società collegata)				
ammontare debiti al 31/12/2019	306			
ammontare crediti al 31/12/2019		133.361		
ricavi esercizio per prestazioni da convenzione			98.376	
ricavi esercizio per rimborsi spese utiliz.strutture			61.355	
ricavi esercizio per rimborso tassa registro contr.			1.363	
ricavi esercizio per affitti attivi			200.683	
costi per servizi resi alla S.I.TO.				99.092
FINPIEMONTE PARTECIPAZIONI S.P.A.				
ammontare crediti al 31/12/2019				
ammontare debiti al 31/12/2019				
costi per servizi resi alla nostra società				26.640
REGIONE PIEMONTE				
ammontare debiti al 31/12/2019 entro 12 mesi	12.719.649			
ammontare debiti al 31/12/2019 oltre 12 mesi	272.044			
ammontare crediti al 31/12/2019		536.814		

Rivalutazione L. 160/2019

Il Consiglio di Amministrazione, effettuate le proprie valutazioni ha deliberato di applicare il disposto del Legge di bilancio 160 del 27 dicembre 2019 (cd. "Legge di Bilancio 2020") commi da 696 a 704 che ha riaperto i termini della rivalutazione dei beni d'impresa risultanti dal bilancio in corso al 31 dicembre 2018. La rivalutazione deve riguardare tutti i beni appartenenti alla stessa categoria omogenea e va eseguita nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2019.

Il Consiglio di Amministrazione ha individuato i beni strumentali di proprietà oggetto di rivalutazione costituiti dall'immobile, dal piazzale di pertinenza e relative aree di sedime definite dalla normativa "aree fabbricate"; ha quindi richiesto ad un perito indipendente di redigere una apposita perizia per la determinazione del valore corrente dei cespiti oggetto di rivalutazione, da tale perizia è emerso che solo l'immobile risulta rivalutabile mentre per quanto riguarda i piazzali di pertinenza e le aree di sedime definite "aree fabbricate" i valori netti iscritti a bilancio sono sostanzialmente simili al valore corrente attribuito dal perito.

Il Consiglio in un'ottica prudentiale, tenuto anche conto che attualmente non risulta possibile prevedere gli effetti della pandemia COVID-19 sul mercato immobiliare del settore logistica, ha iscritto a bilancio una rivalutazione pari al 70% dell'importo rivalutabile determinato dalla differenza tra il valore netto iscritto a bilancio al 31 dicembre 2019 e il valore corrente risultante dalla perizia stessa. Tale criterio fa sì che i valori dei beni iscritti in bilancio e in inventario a seguito della rivalutazione non sono superiori ai valori effettivamente attribuibili ai beni con riguardo alla loro

consistenza, alla loro capacità produttiva, all'effettiva possibilità di economica utilizzazione dell'impresa, nonché ai valori correnti degli immobili in base alle quotazioni di mercato.

Complessivamente la rivalutazione ammonta a Euro 8.076.840, e determina la costituzione di una riserva di patrimonio netto di Euro 7.107.619 al netto dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione di Euro 969.221; il metodo effettuato è quello della riduzione parziale o tale del fondo di ammortamento, salvo che per un cespite di recente acquisizione il cui fondo non è risultato capiente.

Evoluzione prevedibile della gestione

L'inizio dell'anno 2020 vede un'avversa congiuntura economico-sociale derivante dall'emergenza sanitaria Covid-19.

L'emergenza in parola potrebbe avere alcuni effetti sulla gestione aziendale, i quali si esplicano lungo le seguenti direttrici:

RICAVI

riduzione dei ricavi: trattandosi di ricavi provenienti da locazione di immobili ad oggi non è prevedibile se saranno notificate alla società disdette di contratti di locazione da operatori costretti a cessare l'attività; per ora sono pervenute solo alcune richieste di riduzione temporanea del canone di locazione che si stanno valutando anche alla luce delle emanande disposizioni di legge in merito ai crediti di imposta per canoni di locazione.

COSTI

Le misure adottate dalla società per il contenimento del contagio sono la fruizione delle ferie e permessi arretrati nonché il ricorso alle forme di lavoro agile senza aver fatto ricorso alla Cassa Integrazione. I costi di riavvio dell'attività, con adozione dei mezzi di protezione individuale, la revisione degli spazi per lo svolgimento dell'attività, sono stimabili in circa 40.000 Euro che graveranno sull'esercizio 2020.

PROVVEDIMENTI ADOTTATI

Si riassumono qui di seguito i provvedimenti adottati dalla società per fronteggiare la situazione Covid-19:

- sono stati attuati i protocolli di sicurezza COVID19 per i dipendenti ed il 16.3.2020 è stato istituito il Comitato Gestione Emergenza Corona Virus;
- il DVR è stato aggiornato ed integrato con la valutazione del Rischio Biologico;
- sono in corso di valutazione i benefici connessi agli interventi del Governo a favore delle imprese, tenuto conto del fatto che la società non ha subito una riduzione dei ricavi nel periodo di riferimento trattandosi di ricavi da locazione di immobili destinati alla logistica;

- la società ha attivato in favore di tutti i dipendenti una copertura assicurativa specifica per eventuali casi di COVID-19;
- alla data di stesura della presente relazione non sono stati registrati casi di COVID19 tra i dipendenti dell'azienda e nessun dipendente è stato posto in "isolamento fiduciario".

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.

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

La Società opera esclusivamente nell'area dell'Euro.

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

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

Il fondo svalutazione crediti in essere al termine dell'esercizio di Euro 457.740 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. Dal documento, presentato per la prima volta all'assemblea dei Soci 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. L'aggiornamento di tale documento avvenuto nel mese di giugno 2019 con validità sino a dicembre 2019 riporta che la società S.I.TO ha una qualità creditizia affidabile, tuttavia il risultato del report evidenzia un peggioramento rispetto all'anno precedente imputabile alle dinamiche andamentali che stanno alla base del modello matematico utilizzato per redigere il report stesso ed in particolare alla decisione della S.I.TO di ridurre gli affidamenti a breve. Il modello considera la riduzione di un fido un elemento negativo in quanto riduce la capacità della società di disporre di risorse finanziarie.

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 a 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 ai del D.Lgs. n. 196/2003.

Destinazione del risultato d'esercizio

Il progetto di bilancio al 31 dicembre 2019 che viene presentato all'esame e all'approvazione dell'assemblea dei Soci si chiude con un utile di Euro 872.364 (importo non arrotondato Euro 872.363,61); il Consiglio di Amministrazione propone all'Assemblea la seguente destinazione dell'utile di esercizio:

Utile (Perdita) d'esercizio al 31/12/2019	Euro	872.363,61
5% a riserva legale	Euro	
A riserva straordinaria	Euro	
A nuovo	Euro	872.363,61
A dividendo	Euro	

Si ricorda che, in base alle disposizioni di legge e ai sensi degli artt. 2364 e 2478 bis del codice civile e dell'art. 9 dello statuto sociale, l'assemblea dei soci per l'approvazione del presente bilancio viene convocata nel maggior termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale.

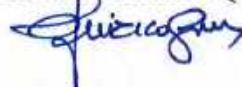
* * * * *

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 2020

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Ing. Giovanni Battista Quirico

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "G. Quirico", written over the printed name.

S.I.TO SPA**Bilancio di esercizio al 31-12-2019**

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

	31-12-2019	31-12-2018
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
7) altre	595.667	893.500
Totale immobilizzazioni immateriali	595.667	893.500
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	63.170.378	56.379.208
2) impianti e macchinario	460.022	504.322
3) attrezzature industriali e commerciali	13.249	24.221
5) immobilizzazioni in corso e acconti	10.722	10.722
Totale immobilizzazioni materiali	63.654.371	56.918.473
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
b) imprese collegate	18.931	132.139
d-bis) altre imprese	196.924	4.384.012
Totale partecipazioni	215.855	4.516.151
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	22.940	22.940
Totale crediti verso altri	22.940	22.940
Totale crediti	22.940	22.940
Totale immobilizzazioni finanziarie	238.795	4.539.091
Totale immobilizzazioni (B)	64.488.833	62.351.064
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
4) prodotti finiti e merci	10.636.789	11.768.487
Totale rimanenze	10.636.789	11.768.487
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	834.521	825.089
esigibili oltre l'esercizio successivo	455.948	493.944
Totale crediti verso clienti	1.290.469	1.319.033
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	133.361	173.541
Totale crediti verso imprese collegate	133.361	173.541
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	278	37.366
Totale crediti tributari	278	37.366
5-ter) imposte anticipate	244.535	177.056
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	547.636	728.757
esigibili oltre l'esercizio successivo	6.714	6.714
Totale crediti verso altri	554.350	735.471

Totale crediti	2.759.807	2.979.281
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	800.000	0
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	800.000	0
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	8.450.096	1.350.716
3) danaro e valori in cassa	169	293
Totale disponibilità liquide	8.450.265	1.351.009
Totale attivo circolante (C)	22.646.861	16.098.777
D) Ratei e risconti	290.757	192.180
Totale attivo	87.426.451	78.642.021
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	5.170.000	5.170.000
III - Riserve di rivalutazione	29.325.435	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	15.687.639	15.687.641
Totale altre riserve	24.631.104	24.631.106
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	1.061.895	757.801
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	872.364	654.094
Totale patrimonio netto	62.094.798	54.464.817
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	869.847	829.847
4) altri	100.000	100.000
Totale fondi per rischi ed oneri	969.847	929.847
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	400.831	487.386
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.779	3.577
Totale debiti verso banche	3.779	3.577
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	310.752	149.663
Totale acconti	310.752	149.663
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.613.276	1.260.127
Totale debiti verso fornitori	1.613.276	1.260.127
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	306	2.396
Totale debiti verso imprese collegate	306	2.396
11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	12.719.649	12.719.649
esigibili oltre l'esercizio successivo	272.044	544.088
Totale debiti verso controllanti	12.991.693	13.263.737
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	783.984	39.256
esigibili oltre l'esercizio successivo	646.147	0
Totale debiti tributari	1.430.131	39.256
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	30.143	26.380

Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	30.143	26.380
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	68.787	74.427
Totale altri debiti	68.787	74.427
Totale debiti	16.448.867	14.819.563
E) Ratei e risconti	7.512.108	7.940.408
Totale passivo	87.426.451	78.642.021

Conto economico

	31-12-2019	31-12-2018
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.760.519	4.282.250
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(1.131.698)	828.584
5) altri ricavi e proventi		
altri	2.342.894	2.093.761
Totale altri ricavi e proventi	2.342.894	2.093.761
Totale valore della produzione	6.971.715	7.204.595
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	14.838	838.723
7) per servizi	2.882.152	2.496.150
8) per godimento di beni di terzi	36.144	36.314
9) per il personale		
a) salari e stipendi	467.336	468.254
b) oneri sociali	140.904	143.167
c) trattamento di fine rapporto	33.928	37.961
d) trattamento di quiescenza e simili	7.440	6.343
Totale costi per il personale	649.608	655.725
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	297.833	298.151
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.905.882	1.875.449
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	200.000	8.996
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.403.715	2.182.596
14) oneri diversi di gestione	804.885	852.729
Totale costi della produzione	6.791.342	7.062.237
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	180.373	142.358
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
altri	1.334.973	0
Totale proventi da partecipazioni	1.334.973	0
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	55.597	32.788
Totale proventi diversi dai precedenti	55.597	32.788
Totale altri proventi finanziari	55.597	32.788
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	21.025	25.276
Totale interessi e altri oneri finanziari	21.025	25.276
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	1.369.545	7.512
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
a) di partecipazioni	0	711.028
Totale rivalutazioni	0	711.028
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	113.208	0
Totale svalutazioni	113.208	0
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(113.208)	711.028

Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	1.436.710	860.898
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	631.825	216.980
imposte differite e anticipate	(67.479)	(10.176)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	564.346	206.804
21) Utile (perdita) dell'esercizio	872.364	654.094

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2019	31-12-2018
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	872.364	654.094
Imposte sul reddito	564.346	206.804
Interessi passivi/(attivi)	(34.572)	(7.512)
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(1.334.973)	-
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	67.165	853.386
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	33.928	37.961
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.203.715	2.173.600
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	313.208	(702.032)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	2.550.851	1.509.529
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	2.618.016	2.362.915
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	1.131.698	(828.584)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	189.653	(327.677)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	519.274	(303.344)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(98.577)	(69.486)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(428.300)	92.864
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	1.003.008	(410.860)
Totale variazioni del capitale circolante netto	2.316.756	(1.847.087)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	4.934.772	515.828
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	34.572	7.512
(Imposte sul reddito pagate)	(580.265)	(185.731)
(Utilizzo dei fondi)	(127.923)	(71.231)
Totale altre rettifiche	(673.616)	(249.450)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	4.261.156	266.378
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(8.641.780)	(170.513)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	-	(1)
Immobilizzazioni finanziarie		
Disinvestimenti	5.522.061	-
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(800.000)	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(3.919.719)	(170.514)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	202	(3.277)
Mezzi propri		
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	6.757.617	(350.000)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	6.757.819	(353.277)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	7.099.256	(257.413)

Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	1.350.716	1.608.246
Danaro e valori in cassa	293	176
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.351.009	1.608.422
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	8.450.096	1.350.716
Danaro e valori in cassa	169	293
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	8.450.265	1.351.009

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2019

Nota integrativa, parte iniziale

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

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

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

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

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

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

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

Principi di redazione

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

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

Struttura e contenuto del bilancio

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

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

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

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

Cambiamenti di principi contabili

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

Correzione di errori rilevanti

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

Problematiche di comparabilità e di adattamento

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

Criteri di valutazione applicati

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

Immobilizzazioni immateriali

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Immobilizzazioni materiali

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

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

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

BENI STRUMENTALI	Aliquota ordinaria
Terreni	non sono oggetto di ammortamento
Immobili in proprietà superficaria (durata del diritto sei anni dal 2010)	16,67%
Immobili in proprietà superficaria (durata del diritto dieci anni dal 2011)	10,00%
Profabbricati	10,00%
Fabbricati	4,00%
Piazzali	1,00%-2,00%
Opere edili diverse	1,00%-2,00%
Piazzale elisuperficie	non in funzione

Piazzali e sedimi binari per raccordi ferroviari	1,00%
Manufatti su beni in proprietà superficaria e di terzi	20,00%
Opere ferroviarie	5,00%
Impianti generici	10,00%
Impianti frigoriferi	15,00%
Impianti antincendio	15,00%
Impianti depurazione scarichi	15,00%
Impianti elettrici	10,00%
Impianti di segnalamento ferroviario	25,00%
Impianti specifici	25,00%
Attrezzatura varia	30,00%
Automezzi	25,00%
Macchine ufficio elettriche	12,00%
Macchine ufficio elettroniche	20,00%
Mobili e arredi ufficio	12,00%

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

Crediti

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

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

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

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

Crediti tributari e attività per imposte anticipate

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

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

Titoli

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

Tali titoli sono stati iscritti al minore tra il costo di acquisto ed il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato.

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 riverteranno, 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)	1.587	893.500	895.087
Valore di bilancio	-	893.500	893.500
Variazioni nell'esercizio			
Ammortamento dell'esercizio	-	297.833	297.833
Totale variazioni	-	(297.833)	(297.833)
Valore di fine esercizio			
Costo	-	1.787.000	1.787.000
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	1.191.333	1.191.333
Valore di bilancio	-	595.667	595.667

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	75.947.234	2.685.420	344.476	10.722	78.987.852
Rivalutazioni	8.076.840	-	-	-	8.076.840
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
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	564.942	-	-	-	564.942
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	8.076.840	-	-	-	8.076.840
Ammortamento dell'esercizio	1.850.612	44.299	10.971	-	1.905.882
Totale variazioni	6.791.170	(44.299)	(10.971)	-	6.735.900
Valore di fine esercizio					
Costo	76.679.551	2.685.420	344.476	10.722	79.720.169
Rivalutazioni	8.076.840	-	-	-	8.076.840
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	21.586.013	2.225.398	331.227	-	24.142.638
Valore di bilancio	63.170.378	460.022	13.249	10.722	63.654.371

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 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

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

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

L'importo delle rivalutazioni operate iscritte a bilancio ammonta a complessivi Euro 8.076.840; i dati più in dettaglio sono riportati nelle relazione di gestione.

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

Sul presente bilancio la società ha effettuato la rivalutazione dei beni immobili adibiti a magazzini per un importo complessivo di Euro 8.076.840 i cui dati sono riassunti nel prospetto sottostante:

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

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

Operazioni di locazione finanziaria

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

Immobilizzazioni finanziarie

Di seguito vengono dettagliate le immobilizzazioni finanziarie

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	-	3.938	3.938
Valore di bilancio	132.139	4.384.012	4.516.151
Variazioni nell'esercizio			
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	113.208	4.187.088	4.300.296
Totale variazioni	(113.208)	(4.187.088)	(4.300.296)
Valore di fine esercizio			
Costo	132.139	200.862	333.001
Svalutazioni	113.208	3.938	117.146
Valore di bilancio	18.931	196.924	215.855

Nel corso dell'esercizio è stata ceduta la partecipazione CIM in adempimento al disposto della delibera della Giunta Regionale del 27 dicembre 2018.

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 in base alla bozza di bilancio al 31 dicembre 2019 approvata dal Consiglio di Amministrazione della società collegata SitoLogistica la partecipazione è stata svalutata sino alla concorrenza del patrimonio netto risultante da tale bilancio.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Qui di seguito sono dettagliati i movimenti dei crediti immobilizzati.

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	22.940	22.940	22.940
Totale crediti immobilizzati	22.940	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
SITO LOGISTICA S. c.p.a.	TORINO	07739430010	500.000	137.625	72.813	130.000	26,00%	132.139
(Fondo svalutaz. partecipaz.)	-	-	-	-	-	-	26,00%	(113.208)

I dati relativi al patrimonio netto ed al risultato d'esercizio dell'impresa collegata si riferiscono all' esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2019, approvato dal Consiglio di Amministrazione della partecipata del 28 maggio 2020.

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 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	64.655	34.054.324	170.102
Fondo svalutazione partecipazione							
Totale da bilancio		0,49%	170.102	34.350.764	64.655	34.054.324	170.102

I dati relativi al patrimonio netto ed al risultato d'esercizio dell'impresa si riferiscono all' esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2019 approvato dall'assemblea dei Soci del 28 maggio 2020.

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	1.142.000	134.674	5.448.296	28.000
Fondo svalutazione partecipazione							(3.939)
Totale da bilancio		2,452%	28.000	1.142.000	134.674	5.448.296	24.061

I dati relativi al patrimonio netto ed al risultato d'esercizio dell'impresa si riferiscono all' esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2019, ultimo bilancio approvato dal Consiglio di Amministrazione.

Denominazione	Sede impresa	% poss.	Capitale sociale	Patrimonio netto	Utile/perdita dell'esercizio	Valore in bilancio
BENE BANCA Benevagienna Piazza Botero n.7	BENEVAGIENNA	0,011%	24.455.499	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.

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	11.768.487	(1.131.698)	10.636.789
Totale rimanenze	11.768.487	(1.131.698)	10.636.789

Le rimanenze sono costituite da terreni da commercializzare.

Rispetto allo scorso esercizio tale voce subisce un decremento di Euro 1.131.698 per cessione di un lotto ad un operatore del settore logistica.

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 S.I.TO da corrispondere alla Regione Piemonte in base alle Leggi Regionali vigenti.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

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

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	1.319.033	(28.564)	1.290.469	834.521	455.948	303.968
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	173.541	(40.180)	133.361	133.361	-	-
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	536.814	-	536.814	536.814	-	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	37.366	(37.088)	278	278	-	-
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	177.056	67.479	244.535			

	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 altri iscritti nell'attivo circolante	735.471	(181.121)	554.350	547.636	6.714	-
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	2.979.281	(219.474)	2.759.807	2.052.610	462.662	303.968

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 244.535, 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 crediti derivanti da ritenute applicate in qualità di sostituto di imposta.

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	1.290.469	1.290.469
Crediti verso collegate iscritti nell'attivo circolante	133.361	133.361
Crediti verso controllanti iscritti nell'attivo circolante	536.814	536.814
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	278	278
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	244.535	244.535
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	554.350	554.350
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	2.759.807	2.759.807

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	1.056.161
Cambiali attive e altri documenti	7.653
Fatture da emettere	72.279
(Fondo svalutazione crediti)	-457.740
Crediti verso procedure concorsuali	156.168

Descrizione	Importo
Crediti documentati da fatture	455.948
Totale calcolato	1.290.469

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

Descrizione	Fiscalmente rilevante	Fiscalmente eccedente	Totale
Saldo iniziale	8.996	297.606	306.602
Utilizzo fondo sval.crediti nell'eserc.	8.996	39.866	48.862
Accanton.fondo sval. crediti nell'eserc.	9.408	190.592	200.000
Totale calcolato	9.408	448.332	457.740

Il Fondo svalutazione crediti è stato utilizzato nel corso dell'esercizio a copertura di crediti inesigibili per Euro 48.862 ed incrementato di una quota a carico dell'esercizio di Euro 200.000 calcolata dopo una approfondita analisi dei crediti iscritti a bilancio che potrebbero diventare inesigibili; il fondo risulta congruo.

Di seguito si fornisce un dettaglio dei crediti verso altri.

Descrizione	Importo
Crediti verso soccombenti	534.343
Fornitori c/anticipi	4.810
Crediti verso assicurazioni per rimborso sinistri	8.400
Crediti verso diversi	6.797
Totale calcolato	554.350

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.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri titoli non immobilizzati	0	800.000	800.000
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	800.000	800.000

Trattasi di investimenti finalizzati all'impiego temporaneo di eccedenze di liquidità.

Tali titoli sono iscritti al minore tra il costo di acquisto ed il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato.

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	1.350.716	7.099.380	8.450.096
Denaro e altri valori in cassa	293	(124)	169
Totale disponibilità liquide	1.351.009	7.099.256	8.450.265

Non sussistono fondi liquidi vincolati.

L'incremento è correlato ai flussi finanziari derivanti dalla vendita della partecipazione CIM e del lotto di terreno nonché 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	145.670	100.549	246.219
Risconti attivi	46.510	(1.972)	44.538
Totale ratei e risconti attivi	192.180	98.577	290.757

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

La voce "Ratei attivi" risulta così composta:

Descrizione	Importo
Servizi interportuali	221.000
Proventi immobiliari	8.000
Interessi attivi verso clienti	16.500
Interessi attivi bancari	719
Totale calcolato	246.219

La voce "Risconti attivi" risulta così composta:

Descrizione	Importo
Spese telefoniche	1.382
Polizze assicurative	31.831
Buoni pasto dipendenti	958
Servizi diversi	5.747
Spese varie	1.828
Fidejussioni bancarie	2.792
Totale calcolato	44.538

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	7.107.619	-		29.325.435
Riserva legale	1.034.000	-	-		1.034.000
Altre riserve					
Riserva straordinaria	8.943.465	-	-		8.943.465
Varie altre riserve	15.687.641	-	2		15.687.639
Totale altre riserve	24.631.106	-	2		24.631.104
Utili (perdite) portati a nuovo	757.801	304.094	-		1.061.895
Utile (perdita) dell'esercizio	654.094	-	654.094	872.364	872.364
Totale patrimonio netto	54.464.817	7.411.713	654.096	872.364	62.094.798

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	15.687.639

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 10 luglio 2019.

Si forniscono inoltre le seguenti informazioni aggiuntive:

- composizione della voce "Riserve di rivalutazione", in maniera da evidenziare le riserve formatesi in dipendenza di ciascuna delle rivalutazioni monetarie effettuate:
 - riserva rivalutazione Legge 266/2005 Euro 7.716.740 (importo al 31/12/2015 Euro 7.955.939, importo al 31/12/2016 Euro 7.716.740 rideterminato a seguito decadenza dei benefici fiscali di cui alla Legge 266/2005);
 - riserva rivalutazione D.L.29/11/2008 n.185 Euro 14.501.076.
 - riserva rivalutazione Legge n.160 del 27/12/2019 Euro 7.107.619.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	5.170.000	B	-
Riserve di rivalutazione	29.325.435	A/B/C	22.217.816
Riserva legale	1.034.000	B	-
Altre riserve			
Riserva straordinaria	8.943.465	A/B/C	8.943.465
Varie altre riserve	15.687.639	A/B/C	15.687.639
Totale altre riserve	24.631.104		24.631.104
Utili portati a nuovo	1.061.895	A/B/C	1.061.895
Totale	61.222.434		47.910.815
Quota non distribuibile			47.910.815

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazioni
Fondi riserve in sospensione d	7.326.506	A/B/C
Riserve non distribuibili	7.950.530	A/B/C
Riserva da condono ex L. 27 di	410.605	A/B/C
Totale	15.687.639	

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statuari 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.e. (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	829.847	100.000	929.847
Variazioni nell'esercizio			
Accantonamento nell'esercizio	40.000	-	40.000
Totale variazioni	40.000	-	40.000
Valore di fine esercizio	869.847	100.000	969.847

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/I portandolo in categoria D/8 per l'anno 2017 e 2018. L'importo iscritto a bilancio ammonta a complessivi Euro 120.000 stanziati in quote annuali di Euro 40.000 nell'esercizio 2017 - 2018 e 2019. La società ha visto accolti i ricorsi presentati ma l'Ufficio ha presentato ricorso alla Corte di Cassazione.

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

La voce "Altri fondi" 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	487.386
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	33.928
Utilizzo nell'esercizio	118.996
Altre variazioni	(1.487)
Totale variazioni	(86.555)
Valore di fine esercizio	400.831

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 7.440 che l'intero fondo pregresso di una dipendente di Euro 118.996.

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	3.577	202	3.779	3.779	-
Acconti	149.663	161.089	310.752	310.752	-
Debiti verso fornitori	1.260.127	353.149	1.613.276	1.613.276	-
Debiti verso imprese collegate	2.396	(2.090)	306	306	-
Debiti verso controllanti	13.263.737	(272.044)	12.991.693	12.719.649	272.044
Debiti tributari	39.256	1.390.875	1.430.131	783.984	646.147
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	26.380	3.763	30.143	30.143	-
Altri debiti	74.427	(5.640)	68.787	68.787	-
Totale debiti	14.819.563	1.629.304	16.448.867	15.530.676	918.191

La voce "Debiti tributari" accoglie:

- il debito per IRES a saldo per Euro 404.383, rilevato al netto degli acconti e delle ritenute subite;
- il debito per Imposta sostitutiva Rivalutazione Beni Immobili per Euro 969.221 da pagare in tre rate annuali di pari importo, la prima entro il termine previsto per il versamento a saldo delle imposte sui redditi relative al periodo di imposta con riferimento al quale la rivalutazione è eseguita e le altre con scadenza entro il termine previsto per il versamento a saldo delle imposte sui redditi dei periodi di imposta successivi.
- il debito verso Erario per IVA mese di dicembre per Euro 35.658
- il debiti verso l'erario in qualità di sostituto di imposta per complessivi Euro 20.869.

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	789.127
Fatture da ricevere	824.149
Totale calcolato	1.613.276

Di seguito viene fornito un dettaglio degli altri debiti

Descrizione	Importo
Debiti verso amministratori o sindaci per emolumenti o altro	68.408
Altri debiti	379
Totale calcolato	68.787

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 tributari risulta incrementata rispetto all'esercizio precedente in quanto comprende sia il maggior debito per imposta IRES che l'imposta sostitutiva sulla rivalutazione degli immobili di proprietà della società.

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 con decorrenza l' gennaio 2016; al 31/12/2019 sono state pagate n.4 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	3.779	3.779
Acconti	310.752	310.752
Debiti verso fornitori	1.613.276	1.613.276
Debiti verso imprese collegate	306	306
Debiti verso imprese controllanti	12.991.693	12.991.693
Debiti tributari	1.430.131	1.430.131
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	30.143	30.143
Altri debiti	68.787	68.787
Debiti	16.448.867	16.448.867

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	3.779	3.779	-	3.779
Acconti	-	-	310.752	310.752
Debiti verso fornitori	-	-	1.613.276	1.613.276
Debiti verso imprese collegate	-	-	306	306

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso controllanti	-	-	12.991.693	12.991.693
Debiti tributari	-	-	1.430.131	1.430.131
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	30.143	30.143
Altri debiti	-	-	68.787	68.787
Totale debiti	3.779	3.779	16.445.088	16.448.867

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 2019 per Euro 3.779; 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" nonché la sua variazione nell'esercizio.

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	105.185	(9.335)	95.850
Risconti passivi	7.835.223	(418.965)	7.416.258
Totale ratei e risconti passivi	7.940.408	(428.300)	7.512.108

L'importo oltre l'esercizio successivo, pari a Euro 6.896.312,96 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
Competenze dipendenti	88.803
Consulenze diverse	3.000
Spese generali diverse	4.047
Totale calcolato	95.850

La voce "Risconti passivi" risulta così composta:

Descrizione	Importo
Canoni di locazione e rimborsi spese	100.083
Corrispettivi diritto di superficie entro 12 mesi	71.390
Contributi c/impianti entro 12 mesi	348.472
Corrispettivi diritto di superficie oltre 12 mesi	500.274
Contributi c/impianti oltre 12 mesi	6.396.039

Descrizione	Importo
Totale calcolato	7.416.258

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 31.12.18	Valore di bilancio al 31.12.19	Variazione
Fidejussioni a favore di controllanti	1.088.176	816.132	(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	30.959.600	20.357.031	(10.602.569)
TOTALE DA BILANCIO	41.873.736	28.173.163	(13.700.573)

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.

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	4.263.889
Ricavi da cessione lotti di terreno	1.496.630
Totale	5.760.519

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

- i ricavi da proventi immobiliari sono sostanzialmente invariati rispetto allo scorso esercizio;
- i ricavi da cessioni lotti di terreno sono relativi ai ricavi conseguiti per la cessione di un lotto di terreno sito nella zona Nord dell'interporto.

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	5.760.519
Totale	5.760.519

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 31/12/2018	Valore al 31/12/2019	Variazione
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.282.250	5.760.519	1.478.269
Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	828.584	-1.131.698	-1.960.282
Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	-	-
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-	-
Altri ricavi e proventi	2.093.761	2.342.894	249.133
Totale calcolato	7.204.595	6.971.715	-232.880

I ricavi delle vendite e delle prestazioni sono costituiti dai proventi delle locazioni degli immobili, da royalties sui servizi interportuali e dai ricavi conseguiti dalla cessione di un lotto di terreno.

Il decremento delle rimanenze di magazzino è costituito dallo storno del costo dei terreni oggetto di cessione nell'esercizio.

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 31/12/2018	Valore al 31/12/2019	Variazione
Ricavi da proventi immobiliari	4.282.250	4.263.889	-18.361
Ricavi da cessione lotti di terreno	-	1.496.630	1.496.630
Totale calcolato	4.282.250	5.760.519	1.478.269

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

Descrizione	Valore al 31/12/2018	Valore al 31/12/2019	Variazione
Rimborsi spese servizi e gestione immobili	1.673.658	1.915.167	241.509
Contributi c/impianti	348.472	348.472	-
Ricavi diversi	40.013	29.297	-10.716
Sopravvenienze attive	3	14.910	14.907
Indennità per perdita o danneggiamento beni	27.675	28.250	575
Altri proventi straordinari	3.940	6.798	2.858
Totale calcolato	2.093.761	2.342.894	249.133

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 31/12/2018	Valore al 31/12/2019	Variazione
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	838.723	14.838	-823.885
Per servizi	2.496.150	2.882.152	386.002
Per godimento di beni di terzi	36.314	36.144	-170
Per il personale	655.725	649.608	-6.117
Ammortamenti e svalutazioni	2.182.596	2.403.715	221.119
Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-	-
Accantonamenti per rischi	-	-	-
Altri accantonamenti	-	-	-
Oneri diversi di gestione	852.729	804.885	-47.844
Totale calcolato	7.062.237	6.791.342	-270.895

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

Descrizione	Valore al 31/12/2018	Valore al 31/12/2019	Variazione
Acquisti di porzioni di aree residuali site nella zona Nord dell'interporto	828.584	-	-828.584
Carburanti e lubrificanti per autovetture	1.051	798	-253
Beni di costo unitario non superiore a Euro 516,46	2.549	8.803	6.254
Acquisti vari	2.959	1.253	-1.706
Cancelleria	3.580	3.984	404

Descrizione	Valore al 31/12/2018	Valore al 31/12/2019	Variazione
Totale calcolato	838.723	14.838	-823.885

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

Descrizione	Valore al 31/12/2018	Valore al 31/12/2019	Variazione
Spese per servizi generali e di gestione	2.405.163	2.788.881	383.718
Compensi agli Amministratori	41.000	44.000	3.000
Contributi INPS-INAIL Amministratori e Sindaci	2.512	2.000	-512
Compenso Collegio Sindacale	16.000	16.000	-
Compenso Organismo di Vigilanza	16.000	16.000	-
Compenso Revisori	5.000	5.000	-
Buoni mensa dipendenti	10.475	10.271	-204
Totale calcolato	2.496.150	2.882.152	386.002

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 31/12/2018	Valore al 31/12/2019	Variazione
Noleggi	36.314	36.144	-170
Totale calcolato	36.314	36.144	-170

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

Descrizione	Valore al 31/12/2018	Valore al 31/12/2019	Variazione
Stipendi	468.254	467.336	-918
Contributi INPS	139.415	138.314	-1.101
Contributi INAIL	3.752	2.589	-1.163
Accantonamento fondo TFR	37.961	33.928	-4.033
Contributi a forme pensionistiche complementari	6.343	7.440	1.097
Totale calcolato	655.725	649.607	-6.118
arrotondamento	-	1	-
da bilancio	655.725	649.608	-

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

Descrizione	Valore al 31/12/2018	Valore al 31/12/2019	Variazione
Ammortamento costi di impianto e di ampliamento	317	-	-317
Ammortamento altre immobilizzazioni immateriali	297.834	297.833	-1
Ammortamento terreni e fabbricati	1.817.454	1.850.612	33.158
Ammortamento impianti e macchinari	44.966	44.299	-667
Ammortamento attrezzature industriali e commerciali	13.029	10.971	-2.058
Accantonamento al fondo svalutazione crediti	8.996	200.000	191.004
Totale calcolato	2.182.596	2.403.715	221.119

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

Descrizione	Valore al 31/12/2018	Valore al 31/12/2019	Variazione
Tasse di concessione governativa	516	516	-

Descrizione	Valore al 31/12/2018	Valore al 31/12/2019	Variazione
Diritto annuale CCIAA	472	473	1
Imposte e tasse diverse	57.139	44.930	-12.209
Imposte sugli immobili IMU/TASI	703.082	698.271	-4.811
Imposte indirette su accertamento in corso	40.000	40.000	-
Quote associative	10.096	10.107	11
Perdite su crediti	15.465	4.180	-11.285
Oneri riparazione danni rimborsabili da assicurazione	24.760	-	-24.760
Oneri diversi di gestione	-	6.404	6.404
Imposte di esercizi precedenti	1.194	-	-1.194
Sopravvenienze passive straordinarie	5	5	-
Totale calcolato	852.729	804.886	-47.843
arrotondamento	-	-1	-
da bilancio	852.729	804.885	-

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

Le imposte e tasse diverse comprendono 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.

Di seguito si fornisce un'analisi della composizione dei proventi da partecipazione.

Proventi diversi dai dividendi	
Da altri	1.334.973
Totale	1.334.973

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

- tale voce rappresenta la plusvalenza conseguita dalla vendita della partecipazione CIM.

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

Descrizione	Valore al 31/12/2018	Valore al 31/12/2019	Variazione
Plusvalenze da alienazioni di partecipazioni in altre imprese	-	1.334.973	1.334.973
Totale calcolato	-	1.334.973	1.334.973

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	74
Altri	20.951
Totale	21.025

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 31/12/2018	Valore al 31/12/2019	Variazione
Interessi su altri crediti	32.149	14.000	-18.149
Interessi su depositi bancari	639	41.597	40.958
Totale calcolato	32.788	55.597	22.809

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 31/12/2018	Valore al 31/12/2019	Variazione
Rivalutazioni di partecipazioni	711.028	-	-711.028
Totale calcolato	711.028	-	-711.028

Lo scorso esercizio tale voce era costituita dal rilascio del fondo svalutazione riguardante la partecipata CIM stanziato negli esercizi precedenti, rilascio effettuato in quanto erano venute meno le condizioni che avevano determinato lo stanziamento a seguito valutazione della partecipazione propedeutica alla cessione della stessa.

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

Descrizione	Valore al 31/12/2018	Valore al 31/12/2019	Variazione
Svalutazione partecipazione SITO LOGISTICA	-	113.208	113.208
Totale calcolato	-	113.208	113.208

Trattasi della svalutazione delle partecipazioni del 26% nella società collegata SITO LOGISTICA iscritta in base alle perdite conseguite dalla partecipata sino al 31/12/2019 e risultanti dal bilancio approvato dal Consiglio di Amministrazione.

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 31/12/2018	Valore al 31/12/2019	Variazione
597568	182.723	597.568	414.845
IRAP	34.257	34.257	-
Calcolo IRES anticipata	-10.800	-87.688	-77.088
(Rigiro IRES anticipata)	624	20.409	19.785
Totale calcolato	206.804	564.346	357.542

Con riguardo alle informazioni presentate nel prospetto precedente è possibile svolgere le seguenti considerazioni:
 - non è stato stanziato il saldo IRAP di Euro 7.231,00, in quanto non dovuto ricorrendone i presupposti di cui all'art.24 del Decreto Rilancio n.34 del 19 maggio 2020.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	85.038	-
Totale differenze temporanee imponibili	386.200	-
Differenze temporanee nette	301.162	-
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	165.338	11.718
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	67.479	-
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	232.817	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 cespiti rivalutati esercizio 2009	75.120	-	75.120	24,00%	18.029	3,90%	2.930
Ammortamenti cespiti rivalutati esercizio 2010	75.120	-	75.120	24,00%	18.029	3,90%	2.930
Ammortamenti cespiti rivalutati esercizio 2011	75.120	-	75.120	24,00%	18.029	3,90%	2.930
Ammortamenti 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%	-
Svalutazione partecipazione SITO LOGISTICA 2019	-	-	113.208	24,00%	27.169	3,90%	-
Acc.ti f.do svalutazione crediti eccedenti quota deducibile	297.607	150.726	448.333	24,00%	107.600	3,90%	-
Compensi Amministratori esercizio 2017 non incassati	9.973	(9.173)	800	24,00%	192	3,90%	-
Compensi Amministratori esercizio 2018 non incassati	37.000	(36.000)	1.000	24,00%	240	3,90%	-

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
Compensi Amministratori esercizio 2019 non incassati	-	42.400	42.400	24,00%	10.175	3,90%	-
Accantonamento imposte indirette contenzioso esercizio 2017	40.000	-	40.000	24,00%	1.920	3,90%	-
Accantonamento imposte indirette contenzioso esercizio 2018	40.000	-	40.000	24,00%	1.920	3,90%	-
Accantonamento imposte indirette contenzioso esercizio 2019	-	40.000	40.000	24,00%	4.800	3,90%	-

Dettaglio delle differenze temporanee imponibili

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

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

Con riguardo alle informazioni presentate nel prospetto precedente è possibile svolgere le seguenti considerazioni: le imposte differite ed anticipate sono state calcolate applicando l'aliquota IRES del 24,00% ed IRAP del 3,90%.

Dettaglio differenze temporanee deducibili

Sono state rilevate attività per imposte anticipate in misura per la quale sussista il ragionevole grado di certezza di realizzo economico ovvero pari al risparmio d'imposta realizzabile negli esercizi successivi per effetto delle variazioni in diminuzione permanenti che saranno apportate al reddito complessivo e che andranno ad annullare le variazioni temporanee in aumento rilevate nel corso dell'esercizio per compensi amministratori non incassati, stanziamento imposte indirette in contenzioso, quota svalutazione crediti eccedente l'importo deducibile e quota svalutazione partecipazione in società collegata.

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.

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	44.000	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.

L'emergenza epidemiologica in corso - Covid -19 - non produce effetti diretti sui valori di bilancio 2019, in quanto tali effetti non erano già esistenti alla data di chiusura del bilancio. Tuttavia il Consiglio di Amministrazione in via prudenziale ha ritenuto opportuno stanziare una quota svalutazione crediti sul presente bilancio determinata in funzione dei possibili rischi di insolvenza che si dovessero verificare a seguito della pandemia COVID-19.

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 2019, 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 2019 che viene presentato all'esame e all'approvazione dell'assemblea dei soci si chiude con un utile di Euro 872.364 (importo non arrotondato Euro 872.363,61; l'organo amministrativo invita i soci ad approvare il progetto di bilancio e propone all'assemblea la seguente destinazione dell'utile di esercizio:

Utile (Perdita) d'esercizio al 31/12/2019	Euro	872.363,61
5% a riserva legale	Euro	
A riserva straordinaria	Euro	
A nuovo	Euro	872.363,61
A dividendo	Euro	

Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati

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

Nota integrativa, parte finale

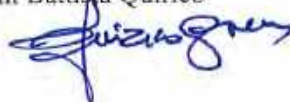
L'Assemblea dei Soci per l'approvazione del presente bilancio viene convocata nel maggior termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale usufruendo del disposto dell'art.106 del D.L. 17 marzo 2020 n.18.

* * * * *

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

ORBASSANO (TO), li 29 maggio 2020

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Ing. Giovanni Battista Quirico



Dichiarazione di conformità del bilancio

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