

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

Revisione contabile del bilancio d'esercizio  
chiuso al 31 dicembre 2014

**Relazione della Società di Revisione**

## RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D. LGS. 27.1.2010, N. 39

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

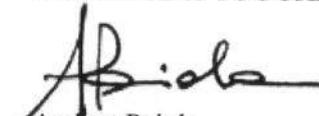
1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della S.I.TO S.p.A. (di seguito la "Società") chiuso al 31 dicembre 2014. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete agli Amministratori della S.I.TO S.p.A.. É nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi di revisione emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandati dalla CONSOB. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se i risultati, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati a fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 3 aprile 2014.

3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della S.I.TO S.p.A. al 31 dicembre 2014 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Società.

4. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione, in conformità a quanto previsto dalle norme di legge, compete agli Amministratori della Società. È di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla CONSOB. A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della S.I.TO S.p.A. al 31 dicembre 2014.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



Andrea Paiola  
Socio

Torino, 10 aprile 2015

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

Sede in ORBASSANO (TO) - STRADA PRIMA n. 2  
Capitale sociale Euro 5.170.000 i.v.  
Numero di Iscrizione al Registro delle Imprese di TO e codice fiscale 03717710010  
N. REA 00578220 di TO

\*\*\*\*\*

## RELAZIONE SULLA GESTIONE del bilancio al 31/12/2014

**Signori Azionisti,**

il bilancio al 31 dicembre 2014 che presentiamo alla Vostra approvazione si chiude con un risultato negativo di esercizio di Euro 37.066, al netto di imposte sul reddito pari ad Euro 283.590 ed ammortamenti ed accantonamenti per Euro 2.198.467.

Il risultato di esercizio in netto miglioramento rispetto a quello dell'esercizio 2013 è da considerarsi soddisfacente tenuto conto del perdurare della crisi economica in atto che ha costretto la società ad adeguare i proventi immobiliari alla situazione del mercato e tenuto altresì conto del pesante carico fiscale sugli immobili in proprietà.

Nella nota integrativa Vi sono fornite le notizie attinenti l'illustrazione del bilancio al 31/12/2014; nel presente documento, conformemente a quanto previsto dall'articolo 2428 del C.C., Vi forniamo notizie attinenti la situazione della Società e le informazioni sull'andamento della gestione.

Nel corso dell'esercizio è stato rinnovato sia il Consiglio di Amministrazione che il Collegio Sindacale in quanto il mandato triennale è venuto a scadere con l'approvazione del bilancio al 31/12/2013 avvenuta in data 23 aprile 2014.

L'effettivo rinnovo delle cariche sociali è stato deliberato dall'Assemblea degli Azionisti del 10 settembre 2014 ed il Consiglio di Amministrazione del 16 settembre 2014 ha nominato il Presidente ed il Vice Presidente e conferito le necessarie deleghe di poteri.

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

La Vostra Società, ai sensi del disposto dello statuto sociale, ha come oggetto sociale la realizzazione e gestione del Centro Interportuale e polifunzionale di Orbassano e nel corso dell'esercizio 2014 ha operato per il raggiungimento degli obiettivi fissati dallo statuto stesso e dai programmi aziendali.

Vengono qui di seguito riportate le principali attività svolte, e propedeutiche al completamento del complesso interportuale svolte nel corso dell'esercizio.

## Gestione strutture interportuali - costi -ricavi ed attività connesse

Lotti di terreno disponibili: sono state esaminate le richieste di acquisto pervenute alla Società e presi i necessari contatti con il cliente. Dopo la consueta prima fase conoscitiva tutte le trattative sono in attesa di risposte concrete e definitive. Nonostante le aree offerte siano situate in una zona molto appetibile per gli operatori del settore della logistica gli investimenti non si concretizzano a causa del protrarsi della situazione di crisi e delle difficoltà ad accedere al credito.

Realizzazione piattaforma logistica – Lotto 102/C: sono state completate tutte le procedure tecniche ed amministrative necessarie per la cessione del Lotto al cliente; il rogito notarile è stato stipulato in data 4 agosto 2014.

Ricavi da proventi immobiliari: i ricavi da locazione delle strutture interportuali subiscono una lieve flessione rispetto a quelli conseguiti nell'esercizio 2014, flessione dovuta alla rideterminazione dei canoni richiesta da alcuni affittuari in considerazione della corrente situazione del mercato immobiliare notevolmente influenzata dal perdurare della crisi economica nazionale ed internazionale.

Gli spazi disponibili da adibire a magazzini sono locati per oltre il 90%, fattore da considerarsi positivo e che dimostra come le strutture interportuali, per la loro ubicazione e per i servizi che l'interporto offre, siano apprezzate dagli operatori del settore trasporti e logistica.

Viene seguita con particolare attenzione la tempistica degli incassi dei canoni di locazione al fine di evitare il più possibile il verificarsi di insolvenze.

Nel corso dell'esercizio è stato definito il contenzioso iniziato nell'anno 2012 con un importante operatore ubicato nel complesso interportuale con apposita scrittura transattiva; l'incasso delle somme dovute è stato garantito da effetti cambiari con scadenza mensile.

Stazione di servizio: si sono concluse le procedure di gara relative alla gestione dell'area adibita a stazione di servizio sita nel perimetro dell'interporto con la stipula del nuovo contratto di gestione della durata di anni dieci. Allo scadere della precedente concessione – 28 febbraio 2014 – il concessionario uscente ha ceduto gratuitamente alla Vostra Società le intere strutture insistenti sull'area e i relativi manufatti il cui valore alla data della cessione, determinato da apposita perizia, ammonta ad Euro 294.000.

Rapporti con la Regione Piemonte: sono proseguiti i necessari contatti con gli Assessorati al Patrimonio ed ai Trasporti propedeutici alla definizione del regime dei suoli, con particolare riferimento alla zona a Nord dell'Interporto, ed alla definizione di altre problematiche che interessano i rapporti SITO/REGIONE ed in particolare:

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

Per quanto riguarda la gestione finanziaria si rileva un notevole decremento dell'indebitamento a breve rispetto all'esercizio scorso; la Società continua comunque ad utilizzare l'apertura di credito, garantita da ipoteca, il cui contratto è stato rinnovato in data 28 giugno 2011 per un importo di Euro 5.500.000 per la durata di anni cinque e cioè sino al 30 giugno 2016. Alla data di chiusura del bilancio la Società disponeva altresì di un fido per scoperto di c/c dell'importo di Euro 1.030.000 interamente disponibile.

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

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

Il disposto del comma 2 dell'art. 2428 del Codice Civile, introdotto dal D.Lgs. n. 32/2007, richiede un'analisi fedele, equilibrata ed esauriente della situazione della Società e dell'andamento e del risultato della gestione; analisi che deve essere corredata dagli opportuni indicatori di risultato finanziari.

Di seguito, pertanto, si espongono:

### **Situazione patrimoniale e finanziaria**

Lo stato patrimoniale risulta così riassumibile in termini finanziari:



<b>ATTIVITA'</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>Scostamento %</b>
Attivo immobilizzato	68.299.549	70.015.163	(2)
Rimanenze	10.895.763	19.068.779	(43)
Liquidità differite	2.020.355	2.597.891	(22)
Liquidità immediate	58.968	923.008	(94)
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>81.274.635</b>	<b>92.604.841</b>	<b>(12)</b>
<b>PASSIVITA'</b>			
Patrimonio netto	54.804.685	55.338.075	(1)
Passività correnti	25.547.685	35.315.671	(28)
Passività consolidate	922.265	1.951.095	(53)
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>81.274.635</b>	<b>92.604.841</b>	<b>(12)</b>

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

Nelle passività correnti sono inclusi:

- a) i risconti passivi afferenti a contributi in conto impianti per Euro 8.486.872 che non determineranno esborsi finanziari per la società e che saranno imputati a conto economico in quote annuali; la quota relativa al 2014 è pari ad Euro 348.472;
- b) il debito presunto di Euro 12.447.605 verso la Regione Piemonte a conguaglio delle aree acquisite direttamente dalla Vostra Società in base alle Leggi Regionali vigenti; le scadenze di pagamento di tale conguaglio sono ancora da definire con la Regione Piemonte; il Consiglio di Amministrazione, in sede di definizione delle condizioni di pagamento, concorderà con la Regione un pagamento dilazionato in base alle disponibilità finanziarie della società;
- c) il debito bancario relativo all'apertura di credito in conto corrente garantita da ipoteca dell'importo di Euro 1.722.978; tale debito subisce un decremento di Euro 1.707.076 rispetto all'esercizio precedente.

Dai dati sopra esposti si possono derivare i seguenti indicatori:

<b>indici relativi alla struttura patrimoniale e finanziaria</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
indice di rigidità degli impieghi	0,84	0,76
indice di indebitamento	0,48	0,67
indice di indipendenza finanziaria	0,67	0,60
indice di liquidità	0,08	0,10
indice di autocopertura del capitale fisso	0,80	0,79

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

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

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

**L'indice di liquidità** è dato dal rapporto tra attività correnti al netto delle rimanenze e passività correnti e segnala l'attitudine dell'impresa a far fronte alle uscite future derivanti dall'estinzione delle passività correnti con i mezzi liquidi a disposizione e con le entrate future provenienti dal realizzo delle attività correnti.

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

#### Situazione economico – reddituale

voci	Esercizio 2014	Esercizio 2013
Ricavi netti	6.481.218	11.159.018
Costi esterni	3.535.396	8.726.230
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>2.945.822</b>	<b>2.432.788</b>
Costo del Lavoro	631.954	610.894
<b>Margine operativo lordo (EBITDA)</b>	<b>2.313.868</b>	<b>1.821.894</b>
Ammortamenti ed altri accantonamenti	2.198.467	2.310.241
<b>Risultato operativo (EBIT)</b>	<b>115.401</b>	<b>(488.347)</b>
Oneri finanziari netti e rettifiche di valore di attività finanziarie	(113.726)	59.876
<b>Risultato ordinario</b>	<b>1.675</b>	<b>(428.471)</b>
Componenti straordinarie nette	244.849	32.148
<b>Risultato prima imposte</b>	<b>246.524</b>	<b>(396.323)</b>
Imposte sul reddito	(283.590)	(33.511)
<b>Risultato Netto</b>	<b>(37.066)</b>	<b>(429.834)</b>

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

indice	eserc.2014	eserc.2013
<b>R.O.E.</b>	(0,07)	(0,70)
(risultato netto/patrimonio netto)		
<b>R.O.I.</b>	0,14	(0,50)
(Reddito operativo/attività nette)		

Il **R.O.E. (return on equity)** esprime la redditività del capitale proprio in termini di utile netto, cioè quanto unità di utile netto produce l'impresa per ogni unità di mezzi propri investiti. Tale indicatore consente di valutare la redditività del capitale di rischio investito nell'impresa.

Il **R.O.I (return on investment)** è dato dal rapporto tra Utile Operativo (o Ebit) e Capitale

Investito Netto (patrimonio netto + indebitamento finanziario netto); tale indice sintetizza il rendimento della gestione tipica dell'azienda, in base al capitale in essa investito, al lordo degli oneri finanziari, degli oneri fiscali ed è indipendente dai risultati della gestione non caratteristica e straordinaria. Più elevato è il risultato di questo indice, maggiore è la capacità reddituale dell'azienda.

### **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 2014 subiscono un sensibile incremento rispetto a quelli conseguiti nell'esercizio precedente dovuto al ricavo conseguito dalla vendita di aree con annesso magazzino, la liquidità che si è generata da tale vendita ha contribuito alla riduzione dell'indebitamento della società.

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

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

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

Al 31 dicembre 2014 il personale dipendente era pari a n.11 unità; nessuna variazione rispetto all'esercizio precedente.

Nel corso dell'esercizio 2014 non si sono verificati infortuni; nel biennio 2013 – 2014 non sono stati elevati addebiti alla società in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti o cause di mobbing.

### **Compensi Amministratori**

In base al disposto dell'art.4 della Legge Regione Piemonte 8 febbraio 2010 n.2 in materia di trasparenza dei costi degli organi gestionali delle società a partecipazione regionale i compensi spettanti agli amministratori ammontano a:

- per il mandato con scadenza con approvazione del bilancio al 31/12/2013: compenso annuo per l'intero Consiglio di Amministrazione Euro 100.000 comprensivo del gettone di presenza

oltre contributi di legge e rimborso spese sostenute nell'adempimento del mandato - delibera assemblea Ordinaria degli Azionisti del 30 aprile 2011;

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

### **Investimenti**

Nel corso dell'esercizio la società ha effettuato investimenti per Euro 556.380 nelle seguenti aree:

<b>IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>ACQUISIZIONI NELL'ESERCIZIO</b>
Impianti e macchinario	7.000
Mobili e arredi	18.718
Terreni e fabbricati	530.662

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

### **Attività di ricerca e sviluppo**

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

### **Rapporti con imprese controllate, collegate e controllanti**

#### **Società collegate**

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

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

La Vostra Società vanta un credito commerciale al 31/12/2014 nei confronti della collegata di Euro 136.196 ed è debitrice per servizi marginali ricevuti per Euro 381.

I rapporti in dettaglio con la Società collegata sono riportati nell'apposito prospetto; occorre tuttavia segnalare che rispetto al precedente esercizio i proventi incassati dalla partecipata hanno subito un incremento a seguito rinegoziazione dei rapporti contrattuali.

Il bilancio al 31 dicembre 2013 si è chiuso con un risultato di esercizio di Euro 60.645.

Nel mese di settembre u.s. sono stati rinnovati gli Organi sociali della partecipata in quanto il

mandato era scaduto con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2013. La Vostra Società ha indicato quali componenti del Consiglio di Amministrazione i Consiglieri Cristina Manara e Giampiero Astegiano.

Da informazioni assunte presso la collegata il bilancio al 31/12/2014 chiuderà con un risultato positivo.

### Società controllanti

Per quanto riguarda i rapporti intrattenuti con la controllante Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. si precisa che nel corso dell'esercizio 2014 la controllante ha:

- incassato la quota dei dividendi ad essa spettanti deliberati dall'assemblea ordinaria degli Azionisti del 23 aprile 2014 per Euro 261.776.

La società Finpiemonte Partecipazioni S.p.A. è a sua volta controllata dalla Regione Piemonte e soggetta a direzione e coordinamento da parte di quest'ultima.

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

società	debiti commerciali	crediti commerciali	prestazioni di servizi	costi per servizi
<b>SITO LOGISTICA S.c.p.A.</b>				
(società collegata)				
ammontare debiti al 31/12/2014	381			
ammontare crediti al 31/12/2014		136.196		
ricavi per attività di coordinamento attività logistiche			55.000	
ricavi esercizio per prestazioni da convenzione			56.000	
ricavi esercizio per rimborsi spese utiliz.strutture			14.772	
addebito interessi di mora			688	
costi per servizi resi alla S.I.TO.				1.740
<b>FINPIEMONTE PARTECIPAZIONI S.P.A.</b>				
nel corso dell'esercizio è stato pagato il				
dividendo di sua spettanza pari ad euro 261.776				
ammontare debiti al 31/12/2014				
costi per servizi resi alla nostra società				6.000
<b>REGIONE PIEMONTE</b>				
ammontare debiti al 31/12/2014	12.447.606	250.963		

### Assoggettamento ad attività di direzione e coordinamento

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

207

riguardo.

### **Breve informativa sulle altre società partecipate**

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

Il bilancio al 31 dicembre 2013 ha registrato una perdita di Euro 1.105.074; in considerazione dell'ammontare delle perdite l'assemblea straordinaria del 5 maggio 2014 ha deliberato di procedere alla riduzione del capitale sociale a copertura perdite sino al 28 aprile 2014. A seguito di tale delibera le azioni di proprietà della Vostra Società si sono ridotte da n. 504.816 per un valor nominale complessivo di Euro 257.456,16 a n.333.534 per un valor nominale complessivo di Euro 170.102,34 registrando così una perdita di Euro 87.353,82 – perdita parzialmente coperta dal fondo svalutazione partecipazioni per Euro 59.506; la differenza grava ovviamente sul conto economico del presente esercizio.

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

Il bilancio al 31 dicembre 2013 si è chiuso con un utile di Euro 1.641.

Nel mese di aprile 2013 è pervenuta dalla Finpiemonte Partecipazioni la richiesta di sottoscrizione da parte della S.I.TO, in analogia a quanto deliberato da Finpiemonte Partecipazioni stessa, di una lettera di supporto alla copertura finanziaria sino alla concorrenza di otto milioni di Euro al fine di garantire a CIM l'attivazione dell'intero investimento per il quale CIM stessa ha inoltrato istanza di CALL europea per ottenere un contributo a valere sulla misura TEN-T 2012, istanza subordinata all'ottenimento di dichiarazione di supporto finanziario rilasciata dai principali azionisti di CIM. Il Consiglio di Amministrazione della Vostra Società ha deliberato la disponibilità ad affiancare l'azionista Finpiemonte Partecipazioni s.p.a. nel supporto alle fonti di finanziamento necessarie all'attivazione dell'investimento programmato da CIM in rapporto alla propria partecipazione azionaria nella stessa e comunque sino all'importo massimo di Euro 1.600.000. Nel mese di aprile 2014 è pervenuta lettera dalla società partecipata che rinuncia a tale finanziamento.

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

Il bilancio al 31 dicembre 2013 chiude con un utile di esercizio di Euro 43.857.

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

#### **Situazione societaria**

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

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

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

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

### **Strumenti finanziari**

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

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

La Società opera esclusivamente nell'area dell'Euro.

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

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

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

Il fondo svalutazione crediti in essere al termine dell'esercizio di Euro 788.563 è ritenuto congruo per coprire la tipologia di rischio.

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

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

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

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

Alla data della presente relazione non si rilevano eventi e/o operazioni significative o altri fatti di rilievo successivi alla data di chiusura di bilancio tali da rendere l'attuale situazione patrimoniale e finanziaria sostanzialmente diversa da quella risultante dal bilancio, o da richiedere rettifiche od annotazioni integrative allo stesso.

### **Organizzazione aziendale**

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

### **Evoluzione prevedibile della gestione**

La società nell'esercizio 2015 proseguirà nella gestione delle attività avviate negli esercizi precedenti avendo a riferimento le attività previste nel piano industriale compatibilmente con la domanda del mercato.

In particolare la Vostra Società sarà impegnata nel perseguire l'obiettivo di adottare un sistema di gestione della qualità in conformità alla norma ISO 9001 che rappresenta un requisito indispensabile nell'attuale scenario caratterizzato da un elevato livello di concorrenza come è quello attuale.

Ciò anche al fine di accrescere l'attrattività della Società nei confronti degli utenti/clienti associando nuove proposte di servizi ad alto valore aggiunto.

Al pari la Vostra Società sarà impegnata nel processo di informatizzazione del proprio patrimonio immobiliare ed infrastrutturale al fine di poter disporre di un archivio di dati tecnico amministrativi informatizzati utili per una migliore e più efficiente gestione del patrimonio stesso.

Nel contempo, la Vostra Società, proseguirà nei rapporti con la Città di Torino che ha dimostrato un vivo interesse per la nostra area interportuale, in particolare nell'ambito dello sviluppo del progetto URBELOG relativo al tema della consegna con sistemi innovativi delle

merci in Città sull'ultimo miglio. Si tratterà di analizzare le modalità operative per il coinvolgimento diretto della Vostra Società al fine di offrire nuovi servizi agli utenti dell'Interporto per il trasporto delle merci in città.

La gestione degli immobili in proprietà sarà seguita con particolare attenzione monitorando costantemente gli incassi dei relativi proventi onde limitare il più possibile il verificarsi di insolvenze.

Per l'esercizio 2015 si prevede un sostanziale equilibrio economico fra i flussi dei ricavi derivanti dai proventi immobiliari ed i costi di gestione.

Il Consiglio di Amministrazione proseguirà nella verifica della possibilità di aderire a bandi Europei indetti dall'Unione Europea, dallo Stato Italiano, dalla Regione Piemonte e dalla Città di Torino, per proporre progettualità innovative riguardo alla mobilità delle merci ed al risparmio energetico.

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

La Vostra società, in ottemperanza al disposto del D.Lgs. 8 giugno 2001, n. 231, recante la disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, ha adottato già a partire dal 22 gennaio 2007 il codice etico, approvato dal Consiglio di Amministrazione del 20 novembre 2006, contenente l'insieme dei diritti, dei doveri e delle responsabilità della società stessa nei confronti di tutti i portatori di interessi (dipendenti, fornitori, clienti, pubblica amministrazione, azionisti/soci, mercato finanziario, ...).

Dopo aver inventariato i diversi ambiti aziendali di attività ed aver analizzato per ogni ambito i potenziali rischi connessi, la Società ha inoltre formalizzato un modello organizzativo che prevede la precisa attribuzione di compiti e responsabilità; tale modello è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione del 23 gennaio 2009 e viene aggiornato sistematicamente per adeguarlo alle continue modifiche della normativa in merito; l'ultimo aggiornamento è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione del 18 dicembre 2014.

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

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

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

Signori Azionisti,

qualora approviate il bilancio così come Vi è stato sottoposto, Vi proponiamo di coprire la perdita di esercizio di Euro 37.066 con gli utili rinviati a nuovo.

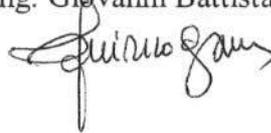
Vi ringraziamo per la fiducia accordata e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato, unitamente alla proposta di copertura della perdita di esercizio.

Orbassano, 27 marzo 2015

p. Il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Ing. Giovanni Battista Quirico



## **S.I.TO SPA**

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

Società in liquidazione: no

Società con socio unico: no

Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento: no

Appartenenza a un gruppo: no

### **Bilancio al 31-12-2014**

Gli importi presenti sono espressi in Euro



## Stato Patrimoniale

Stato patrimoniale	31-12-2014	31-12-2013
<b>Attivo</b>		
<b>A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>		
Parte richiamata	0	0
Parte da richiamare	0	0
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	1.270	0
2) costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	0	0
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	0	0
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	0	0
5) avviamento	0	0
6) immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
7) altre	7.700	15.400
Totale immobilizzazioni immateriali	8.970	15.400
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	63.130.468	64.699.272
2) impianti e macchinario	659.472	721.536
3) attrezzature industriali e commerciali	37.950	33.123
4) altri beni	0	0
5) immobilizzazioni in corso e acconti	223.323	286.276
Totale immobilizzazioni materiali	64.051.213	65.740.207
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	0	0
b) imprese collegate	132.139	132.139
c) imprese controllanti	0	0
d) altre imprese	3.672.984	3.700.831
Totale partecipazioni	3.805.123	3.832.970
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso imprese controllate	0	0
b) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso imprese collegate	0	0
c) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso controllanti	0	0
d) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	22.572	958
Totale crediti verso altri	22.572	958
Totale crediti	22.572	958
3) altri titoli	0	0
4) azioni proprie		
azioni proprie	0	0
azioni proprie, valore nominale complessivo	0	0
Totale immobilizzazioni finanziarie	3.827.695	3.833.928
Totale immobilizzazioni (B)	67.887.878	69.589.535
<b>C) Attivo circolante</b>		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	0	0
3) lavori in corso su ordinazione	0	19.068.779

4) prodotti finiti e merci	10.895.763	0
5) acconti	0	0
Totale rimanenze	10.895.763	19.068.779
<b>II - Crediti</b>		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	962.968	888.641
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso clienti	962.968	888.641
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso imprese controllate	0	0
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	136.196	70.019
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso imprese collegate	136.196	70.019
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	536.814	536.814
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso controllanti	536.814	536.814
4-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	52.537	678.120
esigibili oltre l'esercizio successivo	92.819	92.819
Totale crediti tributari	145.356	770.939
4-ter) imposte anticipate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	15.700
esigibili oltre l'esercizio successivo	312.138	304.480
Totale imposte anticipate	312.138	320.180
5) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	11.783	147.306
esigibili oltre l'esercizio successivo	6.714	28.329
Totale crediti verso altri	18.497	175.635
<b>Totale crediti</b>	<b>2.111.969</b>	<b>2.762.228</b>
<b>III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>		
1) partecipazioni in imprese controllate	0	0
2) partecipazioni in imprese collegate	0	0
3) partecipazioni in imprese controllanti	0	0
4) altre partecipazioni	0	0
5) azioni proprie		
azioni proprie	0	0
azioni proprie, valore nominale complessivo	0	0
6) altri titoli.	0	0
<b>Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>IV - Disponibilità liquide</b>		
1) depositi bancari e postali	58.768	922.684
2) assegni	0	0
3) danaro e valori in cassa	200	324
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>58.968</b>	<b>923.008</b>
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>13.066.700</b>	<b>22.754.015</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>		
Ratei e risconti attivi	320.057	261.291
Disaggio su prestiti	0	0
<b>Totale ratei e risconti (D)</b>	<b>320.057</b>	<b>261.291</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>81.274.635</b>	<b>92.604.841</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	5.170.000	5.170.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	22.457.015	22.457.015
IV - Riserva legale	1.034.000	1.034.000
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Riserva per azioni proprie in portafoglio	0	0
VII - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria o facoltativa	8.943.465	8.943.465

Riserva per acquisto azioni proprie	0	0
Riserva da deroghe ex art. 2423 Cod. Civ	0	0
Riserva azioni (quote) della società controllante	0	0
Riserva non distribuibile da rivalutazione delle partecipazioni	0	0
Versamenti in conto aumento di capitale	0	0
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	0	0
Versamenti in conto capitale	0	0
Versamenti a copertura perdite	0	0
Riserva da riduzione capitale sociale	0	0
Riserva avanzo di fusione	0	0
Riserva per utili su cambi	0	0
Varie altre riserve	15.687.638	15.687.642
<b>Totale altre riserve</b>	<b>24.631.103</b>	<b>24.631.107</b>
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	1.549.633	2.475.787
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		
Utile (perdita) dell'esercizio	(37.066)	(429.834)
Copertura parziale perdita d'esercizio	0	0
Utile (perdita) residua	(37.066)	(429.834)
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>54.804.685</b>	<b>55.338.075</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0	0
2) per imposte, anche differite	0	0
3) altri	103.843	157.747
<b>Totale fondi per rischi ed oneri</b>	<b>103.843</b>	<b>157.747</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>424.608</b>	<b>391.967</b>
<b>D) Debiti</b>		
1) obbligazioni		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
<b>Totale obbligazioni</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
2) obbligazioni convertibili		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
<b>Totale obbligazioni convertibili</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
<b>Totale debiti verso soci per finanziamenti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.479.584	4.147.118
esigibili oltre l'esercizio successivo	393.814	1.150.418
<b>Totale debiti verso banche</b>	<b>2.873.398</b>	<b>5.297.536</b>
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
<b>Totale debiti verso altri finanziatori</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	4.816.200
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
<b>Totale acconti</b>	<b>0</b>	<b>4.816.200</b>
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.355.088	4.271.800
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
<b>Totale debiti verso fornitori</b>	<b>1.355.088</b>	<b>4.271.800</b>
8) debiti rappresentati da titoli di credito		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
<b>Totale debiti rappresentati da titoli di credito</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
<b>Totale debiti verso imprese controllate</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
10) debiti verso imprese collegate		



esigibili entro l'esercizio successivo	381	297
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso imprese collegate	381	297
11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	12.698.568	12.698.568
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	250.963
Totale debiti verso controllanti	12.698.568	12.949.531
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	129.794	43.840
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti tributari	129.794	43.840
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	28.414	27.534
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	28.414	27.534
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	15.599	122.067
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale altri debiti	15.599	122.067
Totale debiti	17.101.242	27.528.805
<b>E) Ratei e risconti</b>		
Ratei e risconti passivi	8.840.257	9.188.247
Aggio su prestiti	0	0
Totale ratei e risconti	8.840.257	9.188.247
<b>Totale passivo</b>	<b>81.274.635</b>	<b>92.604.841</b>

**Conti Ordine**

	31-12-2014	31-12-2013
Conti d'ordine		
Rischi assunti dall'impresa		
Fideiussioni		
a imprese controllate	0	0
a imprese collegate	0	0
a imprese controllanti	501.926	752.890
a imprese controllate da controllanti	0	0
ad altre imprese	0	0
Totale fideiussioni	501.926	752.890
Avalli		
a imprese controllate	0	0
a imprese collegate	0	0
a imprese controllanti	0	0
a imprese controllate da controllanti	0	0
ad altre imprese	0	0
Totale avalli	0	0
Altre garanzie personali		
a imprese controllate	0	0
a imprese collegate	0	0
a imprese controllanti	0	0
a imprese controllate da controllanti	0	0
ad altre imprese	2.825.960	2.825.960
Totale altre garanzie personali	2.825.960	2.825.960
Garanzie reali		
a imprese controllate	0	0
a imprese collegate	0	0
a imprese controllanti	0	0
a imprese controllate da controllanti	0	0
ad altre imprese	0	0
Totale garanzie reali	11.984.964	40.409.770
Altri rischi		
crediti ceduti	0	0
altri	0	0
Totale altri rischi	0	0
Totale rischi assunti dall'impresa	15.312.850	43.988.620
Impegni assunti dall'impresa		
Totale impegni assunti dall'impresa	0	0
Beni di terzi presso l'impresa		
merci in conto lavorazione	0	0
beni presso l'impresa a titolo di deposito o comodato	0	0
beni presso l'impresa in pegno o cauzione	0	0
altro	0	0
Totale beni di terzi presso l'impresa	0	0
Altri conti d'ordine		
Totale altri conti d'ordine	25.946.475	25.747.756
Totale conti d'ordine	41.259.325	69.736.376

**Conto Economico**

	31-12-2014	31-12-2013
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione:</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	12.623.756	4.430.728
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	10.895.763	0
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	(19.068.779)	4.694.400
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	0
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	0	0
altri	2.030.478	2.033.890
Totale altri ricavi e proventi	2.030.478	2.033.890
Totale valore della produzione	6.481.218	11.159.018
<b>B) Costi della produzione:</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	124.080	5.386.071
7) per servizi	2.487.955	2.477.554
8) per godimento di beni di terzi	57.588	64.201
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	458.075	445.693
b) oneri sociali	137.432	128.688
c) trattamento di fine rapporto	33.287	33.555
d) trattamento di quiescenza e simili	3.160	2.958
e) altri costi	0	0
Totale costi per il personale	631.954	610.894
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	8.017	7.700
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.118.058	2.129.178
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	62.953	53.363
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	9.439	120.000
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.198.467	2.310.241
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
12) accantonamenti per rischi	0	0
13) altri accantonamenti	0	0
14) oneri diversi di gestione	865.773	798.404
Totale costi della produzione	6.365.817	11.647.365
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>115.401</b>	<b>(488.347)</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari:</b>		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	0	0
da imprese collegate	0	156.000
altri	0	0
Totale proventi da partecipazioni	0	156.000
16) altri proventi finanziari:		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
da imprese controllate	0	0
da imprese collegate	0	0
da imprese controllanti	0	0
altri	0	0
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0	0
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	0	0
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllate	0	0
da imprese collegate	0	0
da imprese controllanti	0	0
altri	68.668	43.195
Totale proventi diversi dai precedenti	68.668	43.195
Totale altri proventi finanziari	68.668	43.195
17) interessi e altri oneri finanziari		
a) imprese controllate	0	0

a imprese collegate	0	0
a imprese controllanti	0	0
altri	154.547	139.334
<b>Totale interessi e altri oneri finanziari</b>	<b>154.547</b>	<b>139.334</b>
17-bis) utili e perdite su cambi	0	15
<b>Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)</b>	<b>(85.879)</b>	<b>59.876</b>
<b>D) Rettifiche di valore di attività finanziarie:</b>		
18) rivalutazioni:		
a) di partecipazioni	0	0
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0	0
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
<b>Totale rivalutazioni</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
19) svalutazioni:		
a) di partecipazioni	27.847	0
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0	0
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
<b>Totale svalutazioni</b>	<b>27.847</b>	<b>0</b>
<b>Totale delle rettifiche di valore di attività finanziarie (18 - 19)</b>	<b>(27.847)</b>	<b>0</b>
<b>E) Proventi e oneri straordinari:</b>		
20) proventi		
plusvalenze da alienazioni i cui ricavi non sono iscrivibili al n 5	0	0
altri	324.574	208.169
<b>Totale proventi</b>	<b>324.574</b>	<b>208.169</b>
21) oneri		
minusvalenze da alienazioni i cui effetti contabili non sono iscrivibili al n 14	336	0
imposte relative ad esercizi precedenti	79	5.932
altri	79.310	170.089
<b>Totale oneri</b>	<b>79.725</b>	<b>176.021</b>
<b>Totale delle partite straordinarie (20 - 21)</b>	<b>244.849</b>	<b>32.148</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D + - E)</b>	<b>246.524</b>	<b>(396.323)</b>
<b>22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
imposte correnti	275.548	79.646
imposte differite	0	0
imposte anticipate	(8.042)	46.135
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	0	0
<b>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>	<b>283.590</b>	<b>33.511</b>
<b>23) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>(37.066)</b>	<b>(429.834)</b>

## Nota integrativa al Bilancio chiuso al 31-12-2014

### Nota Integrativa parte iniziale

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

Si compone dei seguenti documenti:

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

Il presente documento costituisce pertanto, con lo stato patrimoniale e il conto economico, un unico atto. La sua funzione è quella di illustrare le voci contenute negli schemi di stato patrimoniale e di conto economico, integrandone i dati sintetico-quantitativi e di fornire ulteriori elementi di valutazione.

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

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

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

Il bilancio di esercizio viene redatto con gli importi espressi in euro. In particolare, ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c. lo stato patrimoniale e il conto economico sono predisposti in unità di euro. Il passaggio dai saldi di conto, espressi in centesimi di euro, ai saldi di bilancio, espressi in unità di euro, è avvenuto mediante arrotondamento per eccesso o per difetto in conformità a quanto dispone il Regolamento CE. La quadratura dei prospetti di bilancio viene assicurata riepilogando i differenziali dello stato patrimoniale in una "Riserva per arrotondamenti in unità di euro" iscrivibile nella voce A.VII Altre riserve e quelli del conto economico, alternativamente, in E.20) Proventi straordinari o in E.21) Oneri straordinari.

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

### **Criteri di valutazione**

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

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

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

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

### **Immobilizzazioni immateriali**

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

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

- è dimostrata la loro utilità futura;
- esiste una correlazione oggettiva con i relativi benefici futuri di cui godrà la società;
- è stimabile con ragionevole certezza la loro recuperabilità. La recuperabilità è stata stimata dando prevalenza al principio della prudenza.

I costi di impianto e di ampliamento e gli oneri con utilità pluriennale sono stati iscritti nell'attivo con il consenso del Collegio Sindacale e sono ammortizzati in un periodo di cinque esercizi.

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

- costi di impianto e di ampliamento: anni 5 (aliquota 20%);
- altri oneri pluriennali: anni 5 (aliquota 20%).

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

### **Immobilizzazioni materiali**

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

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

Qualora si riscontri una riduzione durevole delle condizioni di utilizzo futuro e pertanto una perdita durevole di valore, le immobilizzazioni vengono corrispondentemente svalutate. Nel momento in cui, in esercizi successivi, vengano meno le cause che hanno determinato la svalutazione, il valore originario viene totalmente o parzialmente ripristinato.

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

Si riporta qui di seguito il prospetto delle rivalutazioni effettuate sulle aree edificabili iscritte a patrimonio al 31/12/2014 in applicazione della Legge 266/2005.

#### AREE EDIFICABILI

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

In base al disposto del D. Lgs. 185/2008 convertito nella Legge 2/2009 in ordine alla possibilità di rivalutazione dei beni immobili nel bilancio al 31/12/2008, sono stati rivalutati i beni immobili di proprietà aziendale corrispondenti ai fabbricati ad uso industriale e le relative aree di sedime e di pertinenza definite dalla normativa "aree fabbricate" nonché le aree non edificabili quali aree agricole site all'esterno del perimetro dell'interporto.

Ai fini della rivalutazione è stata utilizzata la tecnica contabile di riduzione del fondo di ammortamento e, nel caso in cui il fondo non risultasse sufficientemente capiente, di incremento del valore del bene, secondo quanto previsto dalla circolare n. 22/E dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Normativa e Contenzioso - del 6 maggio 2009.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Leasing**

La società non ha in corso contratti di leasing.

### **Partecipazioni**

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

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

Al fine della valutazione di eventuali perdite durevoli di valore e della necessità di una conseguente svalutazione si è tenuto conto non solo dei dati di bilancio 2013, ultimi disponibili ma anche, ove disponibili, delle indicazioni sulle attese di risultato 2014 e delle informazioni ottenute circa l'andamento generale delle stesse.

### **Crediti**

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

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

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

### **Rimanenze lavori in corso su ordinazione - prodotti finiti e merci**

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

Le rimanenze relative a terreni destinati alla rivendita sono iscritte al costo incrementato dei relativi oneri accessori.

### **Disponibilità liquide**

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

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

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

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

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

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

Sono rappresentati da accantonamenti volti a fare fronte alla copertura di perdite o di debiti la cui esistenza è certa o probabile ma dei quali alla scadenza dell'esercizio sono ancora indeterminati l'ammontare complessivo o la data di effettiva sopravvenienza e comprende uno stanziamento prudenziale per oneri derivanti da contenziosi in essere con terzi dei quali alla scadenza dell'esercizio sono ancora indeterminati l'ammontare complessivo o la data di effettiva sopravvenienza.

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

### **Fondo TFR**

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

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

### **Debiti**

Sono rilevati al loro valore nominale.

### **Riconoscimento dei ricavi**

I ricavi derivanti dalle vendite di beni sono stati iscritti al momento del trasferimento della proprietà, da identificarsi con la sottoscrizione del rogito notarile.

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

### **Imposte sul reddito**

Le imposte sono determinate secondo il principio di competenza economica, e sono formate da:

- Imposte correnti liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti, a titolo di IRES e di IRAP
- Imposte differite computate sulle differenze temporanee imponibili originate nell'esercizio e lo storno del fondo imposte differite per differenze temporanee imponibili riversate nell'esercizio, a titolo di IRES e di IRAP
- Imposte anticipate computate sulle differenze temporanee deducibili originate nell'esercizio e lo storno delle imposte anticipate per differenze temporanee deducibili riversate nell'esercizio, a titolo di IRES e di IRAP

Le imposte anticipate sono iscritte qualora vi sia la ragionevole certezza del loro recupero negli esercizi successivi.

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

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

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

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

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

**Deroghe**

Non vi sono deroghe ai criteri di valutazione applicati.

**Cambiamenti dei principi contabili**

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

**Correzione di errori**

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

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

### **Nota Integrativa Attivo**

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

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

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

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

### **Immobilizzazioni immateriali**

Vengono di seguito dettagliati i beni immateriali.

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

### **Movimenti delle immobilizzazioni immateriali**

Qui di seguito sono dettagliati i movimenti delle immobilizzazioni immateriali.

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>								
Costo	0	0	0	0	0	0	38.500	38.500
Rivalutazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	0	0	0	0	0	23.100	23.100
Svalutazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Valore di bilancio	0	0	0	0	0	0	15.400	15.400
<b>Variazioni nell'esercizio</b>								
Incrementi per acquisizioni	1.587	0	0	0	0	0	0	1.587
Riclassifiche (del valore di bilancio)	0	0	0	0	0	0	0	0
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	0	0	0	0	0	0	0
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	0	0	0	0
Ammortamento dell'esercizio	317	0	0	0	0	0	7.700	8.017
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	0	0	0	0
Altre variazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale variazioni	1.270	0	0	0	0	0	(7.700)	(6.430)
<b>Valore di fine esercizio</b>								
Costo	1.587	0	0	0	0	0	38.500	40.087
Rivalutazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	317	0	0	0	0	0	30.800	31.117
Svalutazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Valore di bilancio	1.270	0	0	0	0	0	7.700	8.970

Le acquisizioni dell'esercizio si riferiscono a costi sostenuti per adeguamento dello statuto sociale alla legislazione vigente.

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

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

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

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

#### **Altri oneri pluriennali**

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

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

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

#### ***Immobilizzazioni materiali***

Vengono di seguito dettagliati i beni materiali.  
Non risultano oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti in bilancio.

#### ***Movimenti delle immobilizzazioni materiali***

Qui di seguito sono dettagliati i movimenti delle immobilizzazioni materiali.

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>						
Costo	76.713.689	2.598.807	329.808	0	286.276	79.928.580
Rivalutazioni	7.659.498	0	0	0	0	7.659.498
Ammortamenti ( Fondo ammortamento)	19.673.915	1.877.271	296.685	0	0	21.847.871
Svalutazioni	0	0	0	0	0	0
<b>Valore di bilancio</b>	<b>64.699.272</b>	<b>721.536</b>	<b>33.123</b>	<b>0</b>	<b>286.276</b>	<b>65.740.207</b>
<b>Variazioni nell'esercizio</b>						
Incrementi per acquisizioni	530.662	7.000	18.718	0	0	556.380
Riclassifiche (del valore di bilancio)	0	0	0	0	0	0
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	64.020	0	6.360	0	0	70.380
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	0	0
Ammortamento dell'esercizio	2.035.446	69.064	13.548	0	0	2.118.058
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	62.953	62.953
Altre variazioni	0	0	6.017	0	0	6.017
<b>Totale variazioni</b>	<b>(1.568.804)</b>	<b>(62.064)</b>	<b>4.827</b>	<b>0</b>	<b>(62.953)</b>	<b>(1.688.994)</b>
<b>Valore di fine esercizio</b>						
Costo	84.839.829	2.605.807	342.167	0	223.323	88.011.126
Rivalutazioni	0	0	0	0	0	0
Ammortamenti ( Fondo ammortamento)	21.709.361	1.946.335	304.217	0	0	23.959.913
Svalutazioni	0	0	0	0	0	0
<b>Valore di bilancio</b>	<b>63.130.468</b>	<b>659.472</b>	<b>37.950</b>	<b>0</b>	<b>223.323</b>	<b>64.051.213</b>

Le acquisizioni dell'esercizio si riferiscono all'acquisto della stazione di servizio a seguito scadenza del contratto di concessione ed alle spese sostenute per adeguamento e ristrutturazione di un magazzino.

Le cessioni dell'esercizio si riferiscono alla cessione di una piccola porzione di area non compresa nelle rimanenze e necessaria per la ripermimetrazione del lotto 102/C.

### Rivalutazioni e svalutazioni effettuate nell'esercizio

#### Svalutazioni effettuate nell'esercizio

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

#### Rivalutazione dei beni immobili

Non sono state effettuate rivalutazioni di beni nell'esercizio.

## Commento conclusivo: immobilizzazioni materiali

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

Descrizione	Rivalutazione ex D.L. 185/2008	Totale rivalutazioni
Terreni	5.575.897	5.575.897
Fabbricati	2.083.601	2.083.601
<b>Totale</b>	<b>7.659.498</b>	<b>7.659.498</b>

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

### **Operazioni di locazione finanziaria**

#### Informazioni sulle operazioni di locazione finanziaria

### **Operazioni di locazione finanziaria**

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

### **Immobilizzazioni finanziarie**

Di seguito vengono dettagliate le immobilizzazioni finanziarie

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

Qui di seguito sono dettagliati i movimenti delle immobilizzazioni finanziarie.

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in imprese controllanti	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Altri titoli	Azioni proprie
<b>Valore di inizio esercizio</b>							
Costo	0	132.139	0	4.475.304	4.607.443	0	0
Rivalutazioni	0	0	0	0	0	0	0
Svalutazioni	0	0	0	774.473	774.473	0	0
Valore di bilancio	0	132.139	0	3.700.831	3.832.970	0	0
<b>Variazioni nell'esercizio</b>							
Incrementi per acquisizioni	0	0	0	0	0	0	0
Decrementi per alienazioni	0	0	0	0	0	0	0
Svalutazioni	0	0	0	27.847	27.847	0	0
Rivalutazioni	0	0	0	0	0	0	0
Riclassifiche	0	0	0	0	0	0	0
Altre variazioni	0	0	0	0	0	0	0
Totale variazioni	0	0	0	(27.847)	(27.847)	0	0
<b>Valore di fine esercizio</b>							
Costo	0	132.139	0	4.387.950	4.520.089	0	0
Rivalutazioni	0	0	0	0	0	0	0
Svalutazioni	0	0	0	714.966	714.966	0	0
Valore di bilancio	0	132.139	0	3.672.984	3.805.123	0	0

Le principali variazioni sono da ascrivere alla svalutazione della partecipazione C.A.A.T. a seguito delibera dell'Assemblea Straordinaria degli Azionisti di riduzione del capitale sociale a copertura perdite conseguite sino al 28/04/2014.

### Rivalutazioni e svalutazioni effettuate nell'esercizio

Non sono state operate "rivalutazioni obbligatorie" o "facoltative" nel presente bilancio. Per le partecipazioni valutate con il criterio del costo svalutato in presenza di perdite durevoli, secondo il principio contabile OIC n. 21, si precisa che nel corso dell'esercizio si è resa necessaria la svalutazione della partecipata C.A.A.T. a seguito riduzione del capitale sociale a copertura perdite.

### Partecipazioni in Imprese collegate

Si forniscono, di seguito, le necessarie informazioni relative alle 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 il cui bilancio è stato approvato, la quota posseduta e il valore attribuito in bilancio.

Denominazione	Sede impresa	% poss.	Capitale sociale 31/12/2013	Patrimonio netto 31/12/2013	Utile/perdita dell'esercizio 31/12/2013	Valore in bilancio
SITOLOGISTICA S.c.p.a. Torino - Corso Vinzaglio n.16	TORINO	26,00%	500.000	700.678	60.645	132.139
<b>Totale da bilancio</b>		<b>26,00%</b>	<b>500.000</b>	<b>700.678</b>	<b>60.645</b>	<b>132.139</b>

I dati relativi al patrimonio netto ed al risultato d'esercizio delle imprese collegate si riferiscono ai dati desunti dall'ultimo bilancio approvato dalla società relativo all'esercizio sociale chiuso al 31/12/2013.

Le partecipazioni nelle imprese collegate sono state valutate con il criterio del costo, opportunamente ridotto per tener conto delle perdite durevoli di valore della società partecipata

### *Partecipazioni in Altre imprese*

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

Denominazione	Sede impresa	% poss.	Capitale sociale 31/12/2013	Patrimonio netto 31/12/2013	Utile/perdita dell'esercizio 31/12/2013	Valore in bilancio
C.I.M. CENTRO INTERPORTUALE MERCI S.p.A. Novara - via Carlo Panseri n .100	NOVARA	13,80%	24.604.255	32.350.471	1.641	4.187.088
Fondo svalutazione partecipazione						(711.029)
<b>Totale da bilancio</b>		<b>13,80%</b>	<b>24.604.255</b>	<b>32.350.471</b>	<b>1.641</b>	<b>3.476.059</b>

Denominazione	Sede impresa	% poss	Capitale sociale 31/12/2013	Patrimonio netto 31/12/2013	Utile/ perdita al 31/12/2013	Valore in bilancio
C.A.A.T. CENTRO AGROALIMENTARE S.c.p.A. Grugliasco – Strada del Portone n.10	GRUGLIASCO	0,49%	52.642.627,89	35.226.880	(1.105.074)	
Denominazione	Sede impresa	% poss	Capitale sociale 28/04/2014 (*)	Patrimonio netto 28/04/2014	Utile/ perdita al 28/04/2014	Valore in bilancio
C.A.A.T. CENTRO AGROALIMENTARE S.c.p.A. Grugliasco – Strada del Portone n.10	GRUGLIASCO	0,49%	34.781.166,66	34.781.166,66	(445.714)	170.102
Fondo svalutazione partecipazione						
<b>Totale da bilancio</b>		<b>0,49%</b>	<b>34.781.166,66</b>	<b>34.781.166,66</b>	<b>(1.550.788)</b>	<b>170.102</b>

(\*)

*Riduzione del capitale sociale ai sensi dell'art.2446 c.c. a copertura integrante delle perdite pregresse e di quelle presunte sino al 28/04/2014 (delibera dell'assemblea straordinaria del 5 maggio 2014).*

Denominazione	Sede impresa	% poss.	Capitale sociale 31/12/2013	Patrimonio netto 31/12/2013	Utile/perdita dell'esercizio 31/12/2013	Valore in bilancio
UIRNET S.p.A. Roma – via Francesco Crispi n.115	ROMA	2,7695%	1.011.000	5.020.127	43.587	28.000
Fondo svalutazione partecipazione						(3.939)
<b>Totale da bilancio</b>		<b>2,7695%</b>	<b>1.011.000</b>	<b>5.020.127</b>	<b>43.587</b>	<b>24.061</b>

Denominazione	Sede impresa	% poss.	Capitale sociale 31/12/2011	Patrimonio netto 31/12/2011	Utile/perdita dell'esercizio 31/12/2011	Valore in bilancio
BENE BANCA Benevagienna Piazza Botero n.7	BENEVAGIENNA	0,005%	20.051.417	56.504.487	853.027	2.760
Fondo svalutazione partecipazione						
<b>Totale da bilancio</b>		<b>0,005%</b>	<b>20.051.417</b>	<b>56.504.487</b>	<b>853.027</b>	<b>2.760</b>

I dati relativi al patrimonio netto ed al risultato d'esercizio delle altre imprese in cui la Società detiene una partecipazione minoritaria, si riferiscono ai dati desunti dagli ultimi bilanci approvati relativi all'esercizio sociale chiuso al 31/12/2013, ad eccezione dei dati relativi alla BENE BANCA i cui dati si riferiscono al bilancio al 31/12/2011, ultimo bilancio approvato.

Movimenti delle immobilizzazioni finanziarie: crediti

Qui di seguito sono dettagliati i movimenti dei crediti immobilizzati.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre 5 anni
Crediti immobilizzati verso imprese controllate	0	0	0	0
Crediti immobilizzati verso imprese collegate	0	0	0	0
Crediti immobilizzati verso imprese controllanti	0	0	0	0
Crediti immobilizzati verso altri	958	21.614	22.572	958
<b>Totale crediti immobilizzati</b>	<b>958</b>	<b>21.614</b>	<b>22.572</b>	<b>958</b>

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

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

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

Area geografica	Crediti immobilizzati verso controllate	Crediti immobilizzati verso collegate	Crediti immobilizzati verso controllanti	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Territorio stato italiano	0	0	0	22.572	22.572
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22.572</b>	<b>22.572</b>

**Attivo circolante**

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

Rimanenze

Qui di seguito sono riportate le variazioni delle rimanenze.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0	0
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	0	0	0
Lavori in corso su ordinazione	19.068.779	(19.068.779)	0
Prodotti finiti e merci	0	10.895.763	10.895.763
Acconti (versati)	0	0	0
<b>Totale rimanenze</b>	<b>19.068.779</b>	<b>(8.173.016)</b>	<b>10.895.763</b>

Le rimanenze iniziali sono costituite da terreni da commercializzare e da lavori in corso relativi alla commessa denominata Lotto 102/C, commessa chiusa nell'esercizio 2014 a seguito della cessione dei terreni con annesso piazzale infrastrutturato.

Tenuto conto che alla data di chiusura dell'esercizio nessuna nuova commessa è stata avviata o è in fase di avvio si è ritenuto opportuno riclassificare i terreni da commercializzare dalla voce "lavori in corso" a "prodotti finiti e merci" al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

Il valore dei terreni era stato iscritto nella voce "lavori in corso" in considerazione del fatto che all'atto di acquisto di quei terreni la società intendeva procedere all'edificazione propedeutica alla vendita.

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

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

#### Attivo circolante: crediti

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

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

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	888.641	74.327	962.968	0
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	0	0	0	0
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	70.019	66.177	136.196	0
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	536.814	0	536.814	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	770.939	(625.583)	145.356	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	320.180	(8.042)	312.138	0
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	175.635	(157.138)	18.497	0
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>2.762.228</b>	<b>(650.259)</b>	<b>2.111.969</b>	<b>0</b>

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

Non sono state stanziaste imposte anticipate nel presente esercizio in quanto non risultano voci che le generano.

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

I crediti tributari si riferiscono a:

- credito IRES Euro 52.488;
- crediti verso Erario per Ires ed Irap da rimborsare Euro 92.819;
- crediti per altre imposte da rimborsare Euro 49.

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

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

Ai sensi dell'art.2427, punto 6 del Codice Civile si precisa che per quanto concerne la suddivisione dei crediti per area geografica, gli stessi si riferiscono tutti al territorio italiano.

Area geografica	Totale	
	Territorio dello Stato Italiano	
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	962.968	962.968
Crediti verso controllate iscritte nell'attivo circolante	0	0
Crediti verso collegate iscritte nell'attivo circolante	136.196	136.196
Crediti verso controllanti iscritti nell'attivo circolante	536.814	536.814
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	145.356	145.356
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	312.138	312.138
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	18.497	18.497
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>2.111.969</b>	<b>2.111.969</b>

## Altre informazioni: crediti

Di seguito si fornisce un dettaglio dei crediti verso clienti.

Descrizione	Importo
Crediti documentati da fatture	859.802
Cambiali attive e altri documenti	420.000
Crediti in sofferenza	392.898
Fatture da emettere	78.832
(Fondo svalutazione crediti)	-788.563
<b>totale calcolato</b>	<b>962.969</b>
<b>arrotondamento</b>	<b>-1</b>
<b>da bilancio</b>	<b>962.968</b>

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

per quanto riguarda i crediti verso clienti occorre segnalare che rispetto al trascorso esercizio risultano crediti verso clienti garantiti da effetti cambiari, trattasi del credito derivante dalla definizione della procedura nei confronti di un operatore moroso insediato nelle strutture interportuali di cui si era dato conto nella nota di accompagnamento del bilancio del precedente esercizio.

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

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

Descrizione	Fiscalmente rilevante	Fiscalmente eccedente	Totale
Saldo iniziale	8.726	777.871	786.597
Utilizzo fondo sval.crediti nell'eserc.	7.473	0	7.473
Accanton.fondo sval. crediti nell'eserc.	9.439	0	9.439
<b>totale calcolato</b>	<b>10.692</b>	<b>777.871</b>	<b>788.563</b>

Di seguito si fornisce un dettaglio dei crediti verso altri.

Descrizione	Importo
Crediti verso diversi	6.804
Fornitori c/ anticipi	11.557
Crediti verso Inail	136
<b>totale calcolato</b>	<b>18.497</b>

Tale voce subisce un notevole decremento rispetto allo scorso esercizio a seguito dell'incasso dei crediti verso l'assicurazione per sinistri da liquidare.

Attivo circolante: disponibilità liquideVariazioni delle disponibilità liquide

Qui di seguito sono esposte le variazioni delle disponibilità liquide.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Depositi bancari e postali</b>	922.684	(863.916)	58.768
<b>Assegni</b>	0	0	0
<b>Denaro e altri valori in cassa</b>	324	(124)	200
<b>Totale disponibilità liquide</b>	923.008	(864.040)	58.968

Non sussistono fondi liquidi vincolati.

Il decremento è correlato ai flussi derivanti dalla gestione caratteristica che vede anche una sostanziale riduzione dei debiti verso banche per utilizzo dei fidi disponibili.

Ratei e risconti attivi

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Disaggio su prestiti</b>	0	0	0
<b>Ratei attivi</b>	240.809	18.191	259.000
<b>Altri risconti attivi</b>	20.482	40.575	61.057
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	261.291	58.766	320.057

La voce "Ratei attivi" risulta così composta:

- servizi interportuali Euro 229.000;
- interessi attivi verso clienti Euro 30.000.

La voce "Risconti attivi" risulta così composta:

- spese telefoniche Euro 1.820
- spese assicurazioni Euro 38.792
- spese buoni pasto dipendenti Euro 940
- spese per servizi ricevuti Euro 3.219
- spese per noleggi Euro 11.018
- spese tasse possesso autovetture Euro 11
- spese per giornali e riviste Euro 320
- spese per fidejussioni bancarie Euro 4.937

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

***Oneri finanziari capitalizzati***

Non sussistono oneri finanziari iscritti all'attivo dello stato patrimoniale.

***Nota Integrativa Passivo e patrimonio netto***

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

***Patrimonio netto***

Il capitale sociale alla data di chiusura dell'esercizio risulta composto da n.5.170.000 azioni del valore nominale di Euro 1,00 cadauna.

***Variazioni nelle voci di patrimonio netto***

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

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Capitale	5.170.000	0	0	0	0	0		5.170.000
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	0	0	0	0	0		0
Riserve di rivalutazione	22.457.015	0	0	0	0	0		22.457.015
Riserva legale	1.034.000	0	0	0	0	0		1.034.000
Riserve statutarie	0	0	0	0	0	0		0
Riserva per azioni proprie in portafoglio	0	0	0	0	0	0		0
<b>Altre riserve</b>								
Riserva straordinaria o facoltativa	8.943.465	0	0	0	0	0		8.943.465
Riserva per acquisto azioni proprie	0	0	0	0	0	0		0
Riserva da deroghe ex art. 2423 Cod. Civ	0	0	0	0	0	0		0
Riserva azioni o quote della società controllante	0	0	0	0	0	0		0
Riserva non distribuibile da rivalutazione delle partecipazioni	0	0	0	0	0	0		0
Versamenti in conto aumento di capitale	0	0	0	0	0	0		0
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	0	0	0	0	0	0		0
Versamenti in conto capitale	0	0	0	0	0	0		0
Versamenti a copertura perdite	0	0	0	0	0	0		0
Riserva da riduzione capitale sociale	0	0	0	0	0	0		0
Riserva avanzo di fusione	0	0	0	0	0	0		0
Riserva per utili su cambi	0	0	0	0	0	0		0
Varie altre riserve	15.687.642	0	0	0	4	0		15.687.638
<b>Totale altre riserve</b>	<b>24.631.107</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>0</b>		<b>24.631.103</b>
Utili (perdite) portati a nuovo	2.475.787	0	0	0	496.320	(429.834)		1.549.633
Utile (perdita) dell'esercizio	(429.834)	0	0	0	37.066	429.834	(37.066)	(37.066)
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>55.338.075</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>533.390</b>	<b>0</b>	<b>(37.066)</b>	<b>54.804.685</b>

### Dettaglio varie altre riserve

Descrizione	Importo
Fondi riserve in sospensione di imposta	7.326.506
Riserve non distribuibili	7.950.530
Riserva da condono ex L. 27 dicembre 2002, n. 289	410.605
Riserve da arrotondamento	(4)
<b>Totale</b>	<b>15.687.638</b>

Per quanto concerne la diminuzione del patrimonio netto si segnala che essa è dovuta principalmente alla distribuzione di parte dei dividendi rinviati a nuovo su conforme delibera dell'assemblea dei Soci del 23 aprile 2014 per complessivi Euro 496.320.

Si forniscono inoltre le seguenti informazioni aggiuntive:

- composizione della voce "Riserve di rivalutazione", in maniera da evidenziare le riserve formatesi in dipendenza di ciascuna delle rivalutazioni monetarie effettuate:
  - riserva rivalutazione Legge 266/2005 Euro 7.955.939
  - riserva rivalutazione D.L.29/11/2008 N.185 Euro 14.501.076.

#### Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

Specifica possibilità di utilizzazione:

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

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
				per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	5.170.000	A	0	0	0
Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	ABC	0	0	0
Riserve di rivalutazione	22.457.015	ABC	22.457.015	0	0
Riserva legale	1.034.000	B	0	0	0
Riserve statutarie	0	ABC	0	0	0
Riserva per azioni proprie in portafoglio	0		0	0	0
<b>Altre riserve</b>					
Riserva straordinaria o facoltativa	8.943.465	ABC	8.943.465	0	0
Riserva per acquisto azioni proprie	0		0	0	0
Riserva da deroghe ex art. 2423 Cod. Civ	0		0	0	0
Riserva azioni o quote della società controllante	0		0	0	0
Riserva non distribuibile da rivalutazione delle partecipazioni	0	AB	0	0	0
Versamenti in conto aumento di capitale	0	A	0	0	0
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	0		0	0	0
Versamenti in conto capitale	0		0	0	0
Versamenti a copertura perdite	0	B	0	0	0
Riserva da riduzione capitale sociale	0		0	0	0
Riserva avanzo di fusione	0		0	0	0
Riserva per utili su cambi	0		0	0	0
Varie altre riserve	15.687.638		15.687.638	0	0
<b>Totale altre riserve</b>	<b>24.631.103</b>		<b>24.631.103</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Utili (perdite) portati a nuovo	1.549.633	ABC	1.549.633	0	0
<b>Totale</b>	<b>54.841.751</b>		<b>48.637.751</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Quota non distribuibile</b>			<b>48.637.751</b>		
<b>Residua quota distribuibile</b>			<b>0</b>		

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

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi per copertura perdite	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi per altre ragioni
Fondi riserve in sospensione d	7.326.506	ABC	7.326.506	0	0
Riserve non distribuibili	7.950.530	ABC	7.950.530	0	0
Riserva da condono ex L. 27 di	410.605	ABC	410.605	0	0
Riserva da arrotondamenti	(4)	ABC	(4)	0	0
<b>Totale</b>	<b>15.687.638</b>				

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

## Commento conclusivo: patrimonio netto

L'Assemblea ordinaria dei Soci del 23 aprile 2014 all'unanimità ha deliberato di coprire la perdita dell'esercizio 2013 di Euro 429.834 con gli utili portati a nuovo.

### *Fondi per rischi e oneri*

#### Informazioni sui fondi per rischi e oneri

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

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	0	0	157.747	157.747
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
Accantonamento nell'esercizio	0	0	0	0
Utilizzo nell'esercizio	0	0	53.904	53.904
Altre variazioni	0	0	0	0
<b>Totale variazioni</b>	0	0	(53.904)	(53.904)
Valore di fine esercizio	0	0	103.843	103.843

Non sono stati effettuati accantonamenti nell'esercizio.

I decrementi sono relativi all'utilizzo dei fondi per oneri programmati per ripristino danni eventi atmosferici per Euro 50.000 (fondo oneri programmati per ripristino danni atmosferici) e per conguaglio imposte esercizi precedenti per Euro 3.904 (fondo imposte).

La voce "Altri fondi" è costituita da:

- fondo rischi diversi per Euro 100.000 relativo ad alcune pratiche in contenzioso nei confronti di soggetti terzi, sorte nel corso di precedenti esercizi, di cui il Consiglio di Amministrazione aveva già dato conto nelle precedenti relazioni sulla gestione; in considerazione del fatto che i relativi oneri alla data di chiusura dell'esercizio non risultano definiti esattamente nel loro ammontare l'importo del fondo stanziato si ritiene congruo alla luce dei dati conosciuti alla data di chiusura del bilancio;
- fondo imposte per Euro 3.843 importo residuale stanziato nei precedenti esercizi per eventuali oneri relativi ad imposte arretrate.

### *Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato*

#### Informazioni sul trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Qui di seguito si forniscono le informazioni sul TFR.

	<u>Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</u>
Valore di inizio esercizio	391.967
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	33.287
Utilizzo nell'esercizio	0
Altre variazioni	(646)
Totale variazioni	32.641
Valore di fine esercizio	424.608

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

Sono stati trasferiti ai fondi di previdenza complementare le quote relative ad Euro 3.160.

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

### ***Debiti***

Di seguito vengono dettagliati i debiti.

E' importante sottolineare che la riclassificazione dei debiti entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla loro scadenza contrattuale, tenendo conto anche di fatti ed eventi previsti nel contratto che possono aver determinato una modifica della scadenza originaria.

### *Variazioni e scadenza dei debiti*

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Di cui di durata superiore a 5 anni
Obbligazioni	0	0	0	0
Obbligazioni convertibili	0	0	0	0
Debiti verso soci per finanziamenti	0	0	0	0
Debiti verso banche	5.297.536	(2.424.138)	2.873.398	0
Debiti verso altri finanziatori	0	0	0	0
Acconti	4.816.200	(4.816.200)	0	0
Debiti verso fornitori	4.271.800	(2.916.712)	1.355.088	0
Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0	0	0
Debiti verso imprese controllate	0	0	0	0
Debiti verso imprese collegate	297	84	381	0
Debiti verso controllanti	12.949.531	(250.963)	12.698.568	0
Debiti tributari	43.840	85.954	129.794	0
Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale	27.534	880	28.414	0
Altri debiti	122.067	(106.468)	15.599	0
<b>Totale debiti</b>	<b>27.528.805</b>	<b>(10.427.563)</b>	<b>17.101.242</b>	<b>0</b>

Descrizione	Importo
Fornitori di beni e servizi	457.439
Fatture da ricevere	897.649
<b>totale calcolato</b>	<b>1.355.088</b>

Descrizione	Importo
Debiti verso Amministratori e sindaci per emolumenti	8.299
Debiti verso diversi	7.300
<b>totale calcolato</b>	<b>15.599</b>

Le principali variazioni sono da ascrivere sia ad una diminuzione dei debiti verso banche dovuta principalmente all'incasso del saldo della cessione del lotto 102/c che al rimborso delle quote correnti dei mutui societari.

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

All'interno dei debiti verso banche sono ricompresi i debiti per mutui.

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

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

- il debito dilazionato in sei anni a partire dall'esercizio 2010 del corrispettivo relativo al rinnovo del diritto di superficie su aree e manufatti di proprietà regionale siti nel perimetro dell'interporto la cui ultima rata di Euro 250.963 scade il 31/12/2015;
- il debito presunto ( Euro 12.447.605) da corrispondere a conguaglio delle aree acquisite direttamente dalla società in base alle Leggi Regionali vigenti. Le scadenze di pagamento di tale conguaglio sono ancora da definire con la Regione Piemonte. Il Consiglio di Amministrazione, in sede di definizione delle condizioni di pagamento, concorderà con la Regione un pagamento dilazionato in base alle disponibilità finanziarie; ad oggi non avendo alcuna scadenza di pagamento concordata, come nel precedente esercizio, l'importo presunto è stato iscritto tra i debiti entro 12 mesi.

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

La voce "Debiti tributari" accoglie:

- il debito per IRAP per Euro 8.322, rilevato al netto degli acconti versati nel corso dell'esercizio per Euro 38.539;
- il debito per IVA per Euro 52.681;
- il debito per ritenute IRPEF sostituti di imposta per Euro 38.772;
- il debito verso Equitalia rateizzato per conguaglio interessi su imposta sostitutiva rivalutazione beni immobili per Euro 30.019.

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

#### Suddivisione dei debiti per area geografica

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

Area geografica	Totale	
	Territorio Stato Italiano	
Obbligazioni	0	0
Obbligazioni convertibili	0	0
Debiti verso soci per finanziamenti	0	0
Debiti verso banche	2.873.398	2.873.398
Debiti verso altri finanziatori	0	0
Acconti	0	0
Debiti verso fornitori	1.355.088	1.355.088
Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0
Debiti verso imprese controllate	0	0
Debiti verso imprese collegate	381	381
Debiti verso imprese controllanti	12.698.568	12.698.568
Debiti tributari	129.794	129.794
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	28.414	28.414
Altri debiti	15.599	15.599
Debiti	17.101.242	17.101.242

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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

	Debiti assistiti da garanzie reali				Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Debiti assistiti da pegni	Debiti assistiti da privilegi speciali	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Obbligazioni	0	0	0	0	0	0
Obbligazioni convertibili	0	0	0	0	0	0
Debiti verso soci per finanziamenti	0	0	0	0	0	0
Debiti verso banche	2.873.398	0	0	2.873.398	0	2.873.398
Debiti verso altri finanziatori	0	0	0	0	0	0
Acconti	0	0	0	0	0	0
Debiti verso fornitori	0	0	0	0	1.355.088	1.355.088
Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0	0	0	0	0
Debiti verso imprese controllate	0	0	0	0	0	0
Debiti verso imprese collegate	0	0	0	0	381	381
Debiti verso controllanti	0	0	0	0	12.698.568	12.698.568
Debiti tributari	0	0	0	0	129.794	129.794
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	0	0	0	0	28.414	28.414
Altri debiti	0	0	0	0	15.599	15.599
Totale debiti	2.873.398	0	0	2.873.398	14.227.844	17.101.242

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

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

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

Finanziamento / banca	importo mutuo erogato	capitale residuo 31/12/2014	scadenza ultima rata	garanzie
<b>Unicredit Banca</b>				
614 001045864	3.615.198	<b>601.149</b>	30/06/2016	ipoteca
614 001052135	1.549.371	<b>251.373</b>	30/06/2016	ipoteca
614 001058823	1.900.000	<b>297.897</b>	30/06/2016	ipoteca
<b>TOTALE</b>	<b>9.646.854</b>	<b>1.150.419</b>		

#### *Finanziamenti effettuati da soci della società*

Non ci sono finanziamenti effettuati dai soci alla società.

## **Commento conclusivo: debiti**

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

Il valore complessivo dei debiti iscritti a bilancio subisce un decremento di Euro 10.427.563 rispetto all'esercizio precedente.

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

- debiti per utilizzo apertura di credito su conto corrente: Euro 1.722.979;
- debiti per mutui a breve e a medio termine: Euro 1.150.419.

**Ratei e risconti passivi**

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	81.200	7.258	88.458
Aggio su prestiti emessi	0	0	0
Altri risconti passivi	9.107.047	(355.248)	8.751.799
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	<b>9.188.247</b>	<b>(347.990)</b>	<b>8.840.257</b>

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

**La voce "Ratei passivi" risulta così composta:**

Descrizione	Importo
Competenze dipendenti	74.374
Spese legali	5.000
Spese telefoniche	346
Spese acqua	6.500
Servizi interportuali diversi	2.238
<b>Totale da bilancio</b>	<b>88.458</b>

**La voce "Risconti passivi" risulta così composta:**

Descrizione	Importo
Affitti attivi immobili	103.720
Rimborsi spese gestione immobili	10.876
Corrispettivo cessione diritto di superficie	150.331
Contributi c/impianti	8.486.872
<b>Totale da bilancio</b>	<b>8.751.799</b>

**Commento conclusivo: stato patrimoniale passivo e patrimonio netto**

Il patrimonio netto rispetto allo scorso esercizio subisce un decremento per Euro 496.320 per distribuzione dividendo ai soci e per Euro 37.066 per perdita di esercizio.

**Impegni non risultanti dallo stato patrimoniale e dai conti ordine**

### Accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

### CONTI D'ORDINE

I Conti d'ordine risultano così composti:

Categoria	Valore di bilancio al 31.12.13	Valore di bilancio al 31.12.14	Variazione
Fidejussioni a favore di controllanti	752.890	501.926	(250.964)
Garanzie reali per debiti ed altre obbligazioni verso banche	40.409.770	11.984.964	( 28.424.806)
Garanzia a favore partecipata CIM	2.825.960	2.825.960	-
Fidejussioni ricevute	25.747.756	25.946.475	198.719
<b>TOTALE DA BILANCIO</b>	<b>69.736.376</b>	<b>41.259.325</b>	<b>(28.477.051)</b>

La voce fidejussioni a favore di controllanti è relativa alla garanzia fidejussoria bancaria prestata dalla Vostra società alla controllante indiretta Regione Piemonte a garanzia del puntuale pagamento della rata annuale del diritto di superficie.

La garanzia ipotecaria verso banche è stata iscritta a fronte della concessione del mutuo da parte della Banca Mediocredito S.p.A. ora Unicredit Banca e della apertura di credito ipotecaria concessa dalla Banca Regionale Europea. A tale riguardo si precisa che a fronte del debito effettivo di Euro 2.873.398 già iscritto nella voce "debiti verso banche" del bilancio l'importo iscritto nei conti d'ordine a garanzia è pari ad Euro 11.984.964.

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

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

### Nota Integrativa Conto economico

Il Conto Economico fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico.

I componenti positivi e negativi sono raggruppati in modo da fornire risultati intermedi significativi.

### *Valore della produzione*

Di seguito vengono esposti i dettagli del valore della produzione.

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

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

<u>Categoria di attività</u>	<u>Valore esercizio corrente</u>
Ricavi per cessione aree e annessi magazzini	8.254.873
Ricavi per proventi immobiliari	4.368.883
<b>Totale</b>	<b>12.623.756</b>

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.

<u>Area geografica</u>	<u>Valore esercizio corrente</u>
territorio dello stato italiano	12.623.756
<b>Totale</b>	<b>12.623.756</b>

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

Descrizione	Valore al 31/12/ 2013	Valore al 31/12/ 2014	Variazione
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.430.728	12.623.756	8.193.028
Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	0	10.895.763	10.895.763
Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	4.694.400	-19.068.779	-23.763.179
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	0	0
Altri ricavi e proventi	2.033.890	2.030.478	-3.412
<b>totale calcolato</b>	<b>11.159.018</b>	<b>6.481.218</b>	<b>-4.677.800</b>

I ricavi delle vendite e delle prestazioni sono costituiti dai ricavi conseguiti dalla vendita del Lotto 102/C e dai proventi da locazione degli immobili e da royalties sui servizi interportuali.

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

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

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

Descrizione	Valore al 31/12/ 2013	Valore al 31/12/ 2014	Variazione
Ricavi per cessioni aree con annessi magazzini	0	8.254.873	8.254.873
Ricavi per proventi immobiliari	4.430.728	4.368.883	-61.845
<b>totale calcolato</b>	<b>4.430.728</b>	<b>12.623.756</b>	<b>8.193.028</b>

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

Descrizione	Valore al 31/12/ 2013	Valore al 31/12/ 2014	Variazione
Rimborsi spese	1.635.046	1.624.147	-10.899
Plusvalenze ordinarie	0	29	29
Altri ricavi	49.490	57.830	8.340
Contributi c/impianti	349.354	348.472	-882
<b>totale calcolato</b>	<b>2.033.890</b>	<b>2.030.478</b>	<b>-3.412</b>

### **Costi della produzione**

Di seguito vengono dettagliati i costi della produzione analizzando le variazioni delle singole voci.

Di seguito viene fornito un dettaglio della variazione dei costi della produzione.

Descrizione	Valore al 31/12/ 2013	Valore al 31/12/ 2014	Variazione
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	5.386.071	124.080	-5.261.991
Per servizi	2.477.554	2.487.955	10.401
Per godimento di beni di terzi	64.201	57.588	-6.613
Per il personale	610.894	631.954	21.060
Ammortamenti e svalutazioni	2.310.241	2.198.467	-111.774
Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0	0
Accantonamenti per rischi	0	0	0
Altri accantonamenti	0	0	0
Oneri diversi di gestione	798.404	865.773	67.369
<b>totale calcolato</b>	<b>11.647.365</b>	<b>6.365.817</b>	<b>-5.281.548</b>

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

Descrizione	Valore al 31/12/ 2013	Valore al 31/12/ 2014	Variazione
Acquisto materiale di consumo	369	1.156	787
Terreni	27.163	64.019	36.856
Spese di costruzione	5.358.539	54.437	-5.304.102
Altri acquisti di beni	0	4.468	4.468
<b>totale calcolato</b>	<b>5.386.071</b>	<b>124.080</b>	<b>-5.261.991</b>

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

Descrizione	Valore al 31/12/ 2013	Valore al 31/12/ 2014	Variazione
Spese per servizi generali e di gestione	2.271.336	2.325.029	53.693
Compensi amministratori	105.100	78.210	-26.890
Emolumenti Sindacali	62.400	48.340	-14.060
Compensi società di revisione	13.758	14.168	410
Compenso Organismo di vigilanza	24.960	22.208	-2.752
<b>totale calcolato</b>	<b>2.477.554</b>	<b>2.487.955</b>	<b>10.401</b>

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 investiti di particolari incarichi e al collegio sindacale.

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

Descrizione	Valore al 31/12/ 2013	Valore al 31/12/ 2014	Variazione
Noleggio impianto video sorveglianza	47.059	47.059	0
Noleggio attrezzature	8.639	5.546	-3.093
Noleggio autovetture	8.503	4.983	-3.520
<b>totale calcolato</b>	<b>64.201</b>	<b>57.588</b>	<b>-6.613</b>

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

Descrizione	Valore al 31/12/ 2013	Valore al 31/12/ 2014	Variazione
Stipendi	445.693	458.075	12.382
Contributi INPS	125.180	134.400	9.220
Contributi INAIL	3.507	3.032	-475
Accantonamento fondo TFR	33.555	33.287	-268
Contributi a forme pensionistiche complementari	2.958	3.160	202
<b>totale calcolato</b>	<b>610.893</b>	<b>631.954</b>	<b>21.061</b>
<b>arrotondamento</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>da bilancio</b>	<b>610.894</b>	<b>631.954</b>	<b>0</b>

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

Descrizione	Valore al 31/12/ 2013	Valore al 31/12/ 2014	Variazione
Ammortamento costi di impianto e di ampliamento	0	317	317
Ammortamento altre immobilizzazioni immateriali	7.700	7.700	0
Ammortamento ordinario terreni e fabbricati	2.027.773	2.035.446	7.673
Ammortamento ordinario impianti e macchinari	85.065	69.064	-16.001
Ammortamento ordinario attrezzature industriali e commerciali	16.341	13.548	-2.793
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	53.363	62.953	9.590
Accantonamento al fondo svalutazione crediti	120.000	9.439	-110.561
<b>totale calcolato</b>	<b>2.310.242</b>	<b>2.198.467</b>	<b>-111.775</b>
<b>arrotondamento</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>da bilancio</b>	<b>2.310.241</b>	<b>2.198.467</b>	<b>0</b>

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

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

Descrizione	Valore al 31/12/ 2013	Valore al 31/12/ 2014	Variazione
Imposte e tasse diverse	52.175	57.745	5.570
Imposte sugli immobili	634.195	717.694	83.499
Perdite su crediti non coperte da specifico fondo	62.765	0	-62.765
Oneri diversi	22.760	63.814	41.054
Quote associative	26.509	26.520	11
<b>totale calcolato</b>	<b>798.404</b>	<b>865.773</b>	<b>67.369</b>

Si segnala l'incremento degli oneri di gestione all'interno dei quali sono state rilevate le imposte sugli immobili I.M.U. - T.A.S.I., il diritto annuale Camera di Commercio, la tassa annuale vidimazione libri sociali, le imposte su insegne pubblicitarie, le tasse di registro sui contratti di locazione immobiliare e le altre imposte di competenza dell'esercizio.

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

Le quote associative sono relative alla partecipazione alle associazioni di logistica UIR.NET. e Transpadana.

### ***Proventi e oneri finanziari***

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

#### Composizione dei proventi da partecipazione

Come richiesto dall'articolo 2427 del codice civile, punto 11), non sono iscritti a bilancio proventi da partecipazioni, indicati nell'articolo 2425, numero 15), diversi dai dividendi.

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

Descrizione	Valore al 31/12/ 2013	Valore al 31/12/ 2014	Variazione
Dividendi partecipata SITO LOGISTICA S.C.P.A.	156.000	0	-156.000
<b>totale calcolato</b>	<b>156.000</b>	<b>0</b>	<b>-156.000</b>

Nel corso dell'esercizio non sono state incassati dividendi da società partecipate.

#### 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.

	<u>Interessi e altri oneri finanziari</u>
Prestiti obbligazionari	0
Debiti verso banche	86.822
Altri	67.725

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 che gli interessi sui mutui.

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

Descrizione	Valore al 31/12/ 2013	Valore al 31/12/ 2014	Variazione
Interessi su depositi bancari	2.364	1.634	-730
Interessi attivi verso clienti	40.832	67.034	26.202
<b>totale calcolato</b>	<b>43.196</b>	<b>68.668</b>	<b>25.472</b>
arrotondamento	-1	0	0
<b>da bilancio</b>	<b>43.195</b>	<b>68.668</b>	<b>0</b>

Di seguito viene fornito un dettaglio della variazione di utili e perdite su cambi.

Descrizione	Valore al 31/12/ 2013	Valore al 31/12/ 2014	Variazione
Differenze attive cambi	15	0	-15
<b>totale calcolato</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>-15</b>

### *Rettifiche di valore di attività 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 svalutazioni di attività finanziarie.

Descrizione	Valore al 31/12/ 2013	Valore al 31/12/ 2014	Variazione
Svalutazioni di partecipazioni	0	27.847	27.847
<b>totale calcolato</b>	<b>0</b>	<b>27.847</b>	<b>27.847</b>

Con riguardo alle informazioni presentate nel prospetto precedente si precisa che l'importo iscritto a bilancio è relativo alla riduzione del capitale sociale della partecipata C.A.A.T a copertura perdite deliberata nell'assemblea straordinaria degli Azionisti del 05 maggio 2014 e di cui si è già dato conto nella relazione sulla gestione.

### *Proventi e oneri straordinari*

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

Di seguito viene fornito un dettaglio della variazione dei proventi straordinari.

Descrizione	Valore al 31/12/ 2013	Valore al 31/12/ 2014	Variazione
Sopravvenienze attive straordinarie	738	436	-302
Altri proventi straordinari	47.135	21.769	-25.366
Rettifiche di costi esercizi precedenti	192	449	257
Indennizzi assicurativi	160.104	7.920	-152.184
Devoluzione a titolo gratuito stazione di servizio	0	294.000	294.000
<b>totale calcolato</b>	<b>208.169</b>	<b>324.574</b>	<b>116.405</b>

Con riguardo alle informazioni presentate nel prospetto precedente si precisa che tale voce comprende la sopravvenienza attiva conseguita a seguito devoluzione a titolo gratuito delle infrastrutture costituenti la stazione di servizio al termine della relativa concessione.

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

Descrizione	Valore al 31/12/ 2013	Valore al 31/12/ 2014	Variazione
Sopravvenienze passive	18.805	351	-18.454
Imposte esercizi precedenti	5.932	79	-5.853
Costi sistemazione danni eventi atmosferici	151.284	77.676	-73.608
Altri oneri	0	1.619	1.619
<b>totale calcolato</b>	<b>176.021</b>	<b>79.725</b>	<b>-96.296</b>

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

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

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

	<u>Importo</u>
<b>A) Differenze temporanee</b>	
Totale differenze temporanee deducibili	50.000
Totale differenze temporanee imponibili	27.847
Differenze temporanee nette	(22.153)
<b>B) Effetti fiscali</b>	
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(320.180)
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	8.042
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(312.138)

**Dettaglio differenze temporanee deducibili**

	<u>Importo</u>
<b>Totale</b>	<b>50.000</b>

**Dettaglio differenze temporanee imponibili**

	<u>Importo</u>
<b>Totale</b>	<b>27.847</b>

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

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

Non sono state rilevate passività per imposte differite.

**Dettaglio differenze temporanee deducibili**

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

L'ammontare delle attività per imposte anticipate è stato determinato sulla base delle seguenti aliquote che si attende saranno in vigore nel corso degli esercizi nei quali le differenze temporanee si riverseranno: IRES 27,50% e IRAP 3,90%.

Si riporta nel sottostante prospetto la composizione delle imposte anticipate iscritte nel presente bilancio:

Differenze temporanee	Importo	IRES anticipata (differita)	IRAP anticipata (differita)	TOTALE IMPOSTE anticipate (differite)
Ammortamenti su cespiti rivalutati esercizio 2009	75.120	20.658	2.930	23.588
Ammortamenti su cespiti rivalutati esercizio 2010	75.120	20.658	2.930	23.588
Ammortamenti su cespiti rivalutati esercizio 2011	75.120	20.658	2.930	23.588
Ammortamenti su cespiti rivalutati esercizio 2012	75.120	20.658	2.930	23.588
Svalutazione partecipazione C.A.A.T esercizio 2014	27.847	7.658	-	7.658
Accantonamenti al fondo svalutazione crediti eccedenti la quota deducibile	764.105	210.127	-	210.127
<b>TOTALE</b>	<b>1.092.432</b>	<b>300.417</b>	<b>11.720</b>	<b>312.137</b>

## Commento conclusivo: imposte sul reddito

Alla voce 22 del conto economico sono state stanziare le seguenti imposte a carico dell'esercizio:

Descrizione	Valore al 31/12/2013	Valore al 31/12/2014	Variazione
IRES	41.228	228.687	187.459
IRAP	38.418	46.861	8.443
Calcolo IRES anticipata	(46.300)	(7.658)	38.642
(Rigiro IRES - IRAP anticipata)	165	15.700	15.535
<b>Totale da bilancio</b>	<b>33.511</b>	<b>283.590</b>	<b>250.079</b>

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

### IMPOSTA IRES

DESCRIZIONE	Valore	Imposte
<b>Utile (Perdita) di esercizio</b>	<b>(37.066)</b>	
<i>Costi deducibili in esercizi successivi</i>		
Compensi amministratori iscritti per competenza e non corrisposti:		
<b><i>Totale costi deducibili in esercizi successivi</i></b>		
<i>Costi di esercizi precedenti deducibili nell'esercizio</i>		
Compensi amministratori esercizi precedenti corrisposti nell'esercizio		
<b><i>Totale costi di esercizi precedenti deducibili nell'esercizio</i></b>		
<i>Costi non deducibili sostenuti nell'esercizio:</i>		
IMU- IRES - IRAP - Altre imposte non deducibili	838.131	
Ammortamenti non deducibili	72	
Altri costi non deducibili	67.671	
Svalutazione partecipazioni	27.847	
Svalutazione immobilizzazioni	62.953	
Interessi passivi	28.686	
<b><i>Totale costi non deducibili sostenuti nell'esercizio</i></b>	<b>1.025.360</b>	
<i>Proventi non soggetti a tassazione</i>		
IRAP deducibile 10%	(3.854)	
Deduzione IRAP costo del personale	(14.354)	
Altre variazioni in diminuzione	(50.638)	
Altri proventi non tassati/imposte anticipate e differite	(7.658)	
<b><i>Totale proventi non soggetti a tassazione</i></b>	<b>(76.504)</b>	
<b><i>ACE - aiuto alla crescita</i></b>	<b>(80.200)</b>	
<b>Imponibile fiscale</b>	<b>831.590</b>	
<b>Imposte correnti sul reddito dell'esercizio - IRES aliquota 27,50%</b>	<b>228.687</b>	

## IMPOSTA IRAP

DESCRIZIONE	Valore	Imposte
Totale valore della produzione	6.481.218	
Totale costi della produzione	6.365.817	
<b>Differenza tra valore e costi della produzione</b>	<b>115.401</b>	
<i>Costi non rilevanti ai fini IRAP</i>		
Costo del personale	631.954	
Svalutazioni non deducibili	72.392	
<b>Valore della produzione netta</b>	<b>819.747</b>	
Costi non deducibili ai fini IRAP	775.961	
Altre variazioni deducibili ai fini IRAP comprese negli oneri straordinari	(127.676)	
Deduzioni costo del personale	(266.439)	
<b>Imponibile IRAP</b>	<b>1.201.593</b>	
<b>IRAP corrente per l'esercizio - aliquota 3,90%</b>		46.862

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

### ***Nota Integrativa Altre Informazioni***

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

Verranno dettagliate specifiche informazioni che si ritiene essere rilevanti.

### ***Dati sull'occupazione***

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

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

Il contratto di lavoro applicato è il Contratto Collettivo Nazionale del Settore Terziario.  
L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, ha subito le seguenti variazioni rispetto all'esercizio precedente:  
- passaggio di un dipendente da impiegato a quadro.

### ***Compensi amministratori e sindaci***

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

	<b>Valore</b>
Compensi a amministratori	78.210
Compensi a sindaci	48.340
<b>Totale compensi a amministratori e sindaci</b>	<b>126.550</b>

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

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

	<b>Valore</b>
Revisione legale dei conti annuali	14.168
Altri servizi di verifica svolti	0
Servizi di consulenza fiscale	0
Altri servizi diversi dalla revisione contabile	0
<b>Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione</b>	<b>14.168</b>

Con riguardo alle informazioni presentate nel prospetto precedente si precisa che non sono stati corrisposti altri compensi per servizi di consulenza fiscale o altri servizi diversi dalla revisione contabile.

## Commento conclusivo: altre informazioni

Con riferimento alla sezione dedicata alle "Altre informazioni" è possibile svolgere le seguenti considerazioni:

### *Futures (forward rate agreement, options, swap, credit derivatives)*

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

### Patrimoni destinati a specifici affari

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

### Finanziamenti destinati ad uno specifico affare

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

### Operazioni con parti correlate

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

SITO LOGISTICA S.c.p.a.	Acquisti di beni	Vendite di beni	Acquisti di immobili	Vendite di immobili	Prestazioni di servizi	Ottenimento di servizi	Addebiti diversi
servizi ricevuti						1.740	
ricavi coordinamento attività logistiche					56.000		
ricavi prestazioni convenzione					55.000		
rimborsi spese utilizzo strutture					14.772		
addebito interessi							688
<b>Totale</b>					<b>125.772</b>	<b>1.740</b>	<b>688</b>

FINPIEMONTE PARTECIPAZIONI S.P.A.	Acquisti di beni	Vendite di beni	Acquisti di immobili	Vendite di immobili	Prestazioni di servizi	Ottenimento di servizi	...
servizi ricevuti						6.000	
<b>Totale</b>						<b>6.000</b>	

### Nota Integrativa parte finale

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

ORBASSANO, 27 marzo 2015

p. Il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente  
Ing. Giovanni Battista Quirico



Allegato alla nota integrativa

<b>RENDICONTO FINANZIARIO (FLUSSI)</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2014</b>
<b>A. POSIZIONE FINANZIARIA NETTA INIZIALE</b>		<b>(4.374.528)</b>
<b>B. FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO</b>		
Utile (Perdita) dell'esercizio	(37.066)	
Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	8.017	
Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.118.058	
Svalutazioni di immobilizzazioni	62.953	
(Plus) o minusvalenze da realizzo immobilizzazioni	(294.000)	
Variazione netta del trattamento fine rapporto	32.641	
Variazione netta altri fondi	(53.904)	
<b>Flusso dell'attività d'esercizio prima delle variazioni del capitale circolante</b>		<b>1.836.698</b>
<b><u>Variazioni delle attività correnti</u></b>		
(Incremento) Decremento delle rimanenze	8.173.016	
(Incremento) Decremento dei crediti commerciali e altri	457.298	
(Incremento) Decremento dei debiti verso fornitori e altri debiti	(8.217.222)	
Variazioni di altre voci del capitale circolante		
<b>Liquidità generata (assorbita) da attività operativa ( B)</b>		<b>2.249.7920</b>
<b>C. FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>		
Investimenti in immobilizzazioni:		
- materiali	(198.017)	
- immateriali	(1.587)	

investimenti in immobilizzazioni finanziarie	6.233	
<b>Liquidità generata (assorbita) dall'attività di investimento</b>		<b>(193.371)</b>
<b>D. FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' FINANZIARIE</b>		
Variazione netta PN		
Dividendi distribuiti	(496.320)	
<b>Liquidità generata (assorbita) dall'attività finanziaria</b>		<b>((.496.320)</b>
<b>E. FLUSSO MONETARIO DEL PERIODO (B+C+D)</b>		<b>1.560.099</b>
<b>F. POSIZIONE FINANZIARIA NETTA FINALE</b>		<b>(2.814.429)</b>

Orbassano, 27 marzo 2015

p. Il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente  
Ing. Giovanni Battista Quirico

